

Comisión Nacional del Mercado de Valores  
Mercados Primarios  
Calle Edison, 4  
28006 (Madrid)

Madrid, 29 de mayo de 2014

**Asunto: Folleto de Quabit Inmobiliaria, S.A.**

Estimados Srs.:

En relación con el Folleto Informativo de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., aprobado y verificado en el día de hoy por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se adjunta a la presente un ejemplar en formato electrónico cuyo contenido coincide con el del Folleto Informativo aprobado, y por la presente se autoriza a la CNMV a su publicación.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo,

---

Nuria Díaz Sanz  
Vicesecretaria no consejera de Quabit Inmobiliaria, S.A.

## **FOLLETO INFORMATIVO**



AUMENTO DE CAPITAL SIN DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR  
UN IMPORTE NOMINAL DE 292.307,69 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN DE  
29.230.769 ACCIONES ORDINARIAS

**Mayo 2014**

*El presente Folleto informativo ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 29 de mayo de 2014 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 I, 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.*

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>NOTA DE SÍNTESIS.....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>18</b>
<b>III.</b>	<b>NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004).....</b>	<b>34</b>
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	34
PUNTO 2.	FACTORES DE RIESGO.....	34
PUNTO 3.	INFORMACIÓN ESENCIAL.....	34
PUNTO 4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN .....	40
PUNTO 5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.....	63
PUNTO 6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN .....	68
PUNTO 7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	70
PUNTO 8.	GASTOS DE LA ADMISIÓN.....	70
PUNTO 9.	DILUCIÓN .....	71
PUNTO 10.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	71
<b>IV.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004).....</b>	<b>73</b>
PUNTO 1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	73
PUNTO 2.	AUDITORES DE CUENTAS.....	73
PUNTO 3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....	74
PUNTO 4.	FACTORES DE RIESGO.....	76
PUNTO 5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	77
PUNTO 6.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA .....	91
PUNTO 7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	117
PUNTO 8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS .....	119
PUNTO 9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS.....	124
PUNTO 10.	RECURSOS DE CAPITAL .....	124
PUNTO 11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS .....	140
PUNTO 12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	140
PUNTO 13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	144
PUNTO 14.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....	145
PUNTO 15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS .....	158
PUNTO 16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....	165
PUNTO 17.	EMPLEADOS .....	174

PUNTO 18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES .....	175
PUNTO 19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS .....	177
PUNTO 20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	186
PUNTO 21.	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	214
PUNTO 22.	CONTRATOS IMPORTANTES.....	229
PUNTO 23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS .....	229
PUNTO 24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	229
PUNTO 25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....	230

## 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. 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>	<p><b>Advertencia:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Esta Nota de Síntesis debe leerse como introducción a este folleto informativo (el "<b>Folleto</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>	<p><i>Consentimiento del emisor para una venta posterior por parte de intermediarios financieros:</i></p> <p>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.</p>
<b>Sección B - Emisor</b>	
<b>B.1</b>	<p><i>Nombre legal y comercial del emisor.</i></p> <p>Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante, "<b>QUABIT</b>", la "<b>Sociedad</b>" o el "<b>Emisor</b>").</p>
<b>B.2</b>	<p><i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera país de constitución.</i></p> <p>La Sociedad tiene carácter mercantil y reviste la forma jurídica de sociedad anónima, con domicilio social en Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid. Fue constituida en España y se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "<b>Ley de Sociedades de Capital</b>") por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "<b>Ley del Mercado de Valores</b>"), y demás normativa de desarrollo.</p>
<b>B.3</b>	<p><i>Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor.</i></p> <p><u>Principales áreas de negocio</u></p> <p>El Grupo QUABIT basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través de tres grandes líneas de negocio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Gestión de suelo</u> Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.</li> <li><u>Promoción</u> Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo QUABIT se han centrado en los ejercicios 2013, 2012 y 2011 fundamentalmente en España, concretamente en la Zona Centro y en la Comunidad Valenciana. Adicionalmente, en este segmento también se incluye los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.</li> <li><u>Patrimonio</u> Incluye aquellas actividades relacionadas con la administración de la cartera inmobiliaria formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales) destinados a su gestión en régimen de alquiler, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.</li> </ul> <p><u>Principales mercados</u></p> <p>El Grupo QUABIT desarrolla las actividades descritas en los párrafos anteriores en España, principalmente y hasta la fecha en Andalucía, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla León, Cantabria, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y Madrid.</p>

<p><b>B.4a</b></p>	<p><i>Descripción de las tendencias recientes más significativas.</i></p>	<p>Durante el año 2013 y los primeros meses de 2014 el Grupo QUABIT ha concretado operaciones que han cambiado de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a su actividad, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia de las siguientes actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reestructuración del endeudamiento financiero:</b> QUABIT ha realizado operaciones durante los años 2013 y 2014, hasta la fecha de este Folleto, dentro de un proceso de reestructuración de deuda financiera.</li> <li>• <b>Contrato de Línea de Capital:</b> QUABIT firmó el 21 de mayo de 2013 un contrato de línea de capital (en adelante, el "<b>Contrato de Línea de Capital</b>") con GEM Capital SAS (en adelante, "<b>GEM</b>") y GEM Global Yield Fund LLC SCS (en adelante, "<b>GEM GYF</b>") destinado a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde la firma de dicho contrato hasta la fecha la Sociedad ha realizado disposiciones de esta línea de liquidez por un importe total de 15.209 miles de euros. El disponible restante a esta fecha de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 74.791 miles de euros.</li> <li>• <b>Reducción de estructura operativa:</b> QUABIT ha reducido sus gastos operativos, por una parte los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa, cuyos componentes principales son los costes de personal, servicios profesionales, oficinas, seguros y tributos, ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.</li> </ul>																							
<p><b>B.5</b></p>	<p><i>Grupo del emisor.</i></p>	<p>La Sociedad es la entidad dominante de un grupo de sociedades (el "<b>Grupo QUABIT</b>" o el "<b>Grupo</b>") que opera principalmente en el sector inmobiliario. Por su parte, QUABIT no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades.</p>																							
<p><b>B.6</b></p>	<p><i>Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.</i></p>	<p>La siguiente tabla muestra una relación de los accionistas significativos, de conformidad con el registro público de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "<b>CNMV</b>"), tienen en la actualidad una participación significativa en su capital social, es decir, una participación directa o indirecta igual o superior al 3% del capital de la Sociedad:</p> <table border="1" data-bbox="383 1205 1508 1391"> <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 (3)</th> </tr> <tr> <th>Directas</th> <th>Indirectas</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D. Félix Abánades López</td> <td>31</td> <td>502.004.057 (1)</td> <td>502.004.088</td> <td>35,05%</td> </tr> <tr> <td>D. Juan José Galiano Frías</td> <td>-</td> <td>276.911.852 (2)</td> <td>276.911.852</td> <td>19,34%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>31</b></td> <td><b>778.915.909</b></td> <td><b>778.915.940</b></td> <td><b>56,65%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) El Sr. Abánades es el socio único de la entidad Restablo Inversiones, S.L.U. quien a su vez es socia única de la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. entidad que ostenta directamente la participación señalada en la Sociedad.</p> <p>(2) El Sr. Galiano controla a la mercantil Martibalsa, S.L. entidad que ostenta directamente la participación señalada en la Sociedad.</p> <p>(3) Porcentaje calculado teniendo en cuenta el número de acciones comunicadas por los accionistas a la CNMV y el número total de acciones existentes tras el aumento de capital acordado el 27 de marzo de 2014.</p> <p>Todas las acciones que conforman el capital social de QUABIT otorgan los mismos derechos de voto.</p> <p>La Sociedad cuenta con 928.441 acciones en autocartera, representativas del 0,065% del capital social de QUABIT.</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>	Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital (3)	Directas	Indirectas	Total	D. Félix Abánades López	31	502.004.057 (1)	502.004.088	35,05%	D. Juan José Galiano Frías	-	276.911.852 (2)	276.911.852	19,34%	<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>778.915.909</b>	<b>778.915.940</b>	<b>56,65%</b>
Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital (3)																					
	Directas	Indirectas	Total																						
D. Félix Abánades López	31	502.004.057 (1)	502.004.088	35,05%																					
D. Juan José Galiano Frías	-	276.911.852 (2)	276.911.852	19,34%																					
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>778.915.909</b>	<b>778.915.940</b>	<b>56,65%</b>																					

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") -información auditada-:

**Balances de situación consolidados 2013-2011**  
(En euros excepto porcentajes)

ACTIVO	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>					
Activos intangibles	16.905.080	16.934.551	(0,17%)	16.948.120	(0,08%)
Inmovilizado material	610.513	2.696.464	(77,36%)	3.111.508	(13,34%)
Inversiones inmobiliarias	21.046.900	48.135.749	(56,28%)	76.812.260	(37,33%)
Inversiones en empresas asociadas	612.144	611.952	0,03%	3.078.510	(80,12%)
Activos financieros no corrientes	5.609.446	10.226.129	(45,15%)	28.336.812	(63,91%)
Otros activos no corrientes	23.434.462	23.434.462	-	23.434.462	-
Activos por impuestos diferidos	10.368.399	15.634.455	(33,68%)	31.824.469	(50,87%)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>78.586.944</b>	<b>117.673.762</b>	<b>(33,22%)</b>	<b>183.546.141</b>	<b>(35,89%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>					
Existencias	530.888.398	849.320.012	(37,49%)	1.304.647.853	(34,90%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.429.526	13.781.593	(24,32%)	17.622.318	(21,79%)
Activos financieros corrientes	58.408.485	89.103.796	(34,45%)	93.289.994	(4,49%)
Administraciones Públicas deudoras	979.927	802.773	22,07%	473.706	69,47%
Otros activos corrientes	2.006.160	1.060.133	89,24%	2.817.941	(62,38%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.041.657	2.434.590	230,31%	4.821.877	(49,51%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>610.754.153</b>	<b>956.502.897</b>	<b>(36,15%)</b>	<b>1.423.673.689</b>	<b>(32,81%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>689.341.097</b>	<b>1.074.176.659</b>	<b>(35,83%)</b>	<b>1.607.219.830</b>	<b>(33,17%)</b>

**Balances de situación consolidados 2013-2011**  
(En euros excepto porcentajes)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2013	2012	% Var. '13-'12	2011	% Var. '12-'11
<b>PATRIMONIO NETO:</b>					
Capital social	13.786.069	12.801.454	7,69%	256.029.071	(95,00%)
Prima de emisión de acciones	9.302.638	-	-	568.901.529	(100,00%)
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	-	(365.880)	-
Reservas indisponibles	1.280.145	1.280.145	-	4.847.600	(73,59%)
Otras reservas	(55.555.046)	20.402.098	(372,30%)	(698.915.819)	102,92%
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	(76.725.468)	109,15%	(96.418.721)	20,42%
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(24.534.933)</b>	<b>(42.607.651)</b>	<b>42,42%</b>	<b>34.077.780</b>	<b>(225,03%)</b>
Intereses minoritarios	384.461	50.038	668,34%	857.177	(94,16%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(24.150.472)</b>	<b>(42.557.613)</b>	<b>43,25%</b>	<b>34.934.957</b>	<b>(221,82%)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>					
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.134	64.635	(0,78%)	65.140	(0,78%)
Deudas con entidades de crédito	28.869.560	48.784.726	(40,82%)	57.439.456	(15,07%)
Pasivos financieros no corrientes	329.536	476.643	(30,86%)	2.207.249	(78,41%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	-	5.000.000	(100,00%)	5.032.255	(0,64%)
Pasivos por impuestos diferidos	10.368.399	15.634.455	(33,68%)	31.824.469	(50,87%)
Provisiones para riesgos y gastos	5.504.522	4.868.164	13,07%	4.375.899	11,25%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>45.136.151</b>	<b>74.828.623</b>	<b>(39,68%)</b>	<b>100.944.468</b>	<b>(25,87%)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>					
Deudas con entidades de crédito	558.613.907	931.814.704	(40,05%)	1.340.723.864	(30,50%)
Pasivos financieros corrientes	37.923.295	41.011.085	(7,53%)	43.523.676	(5,77%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.267.317	34.550.636	(32,66%)	38.892.565	(11,16%)
Anticipos de clientes	5.151.055	5.709.347	(9,78%)	6.237.595	(8,47%)
Administraciones Públicas acreedoras	13.248.069	15.580.364	(14,97%)	24.653.104	(36,80%)
Otros pasivos corrientes	30.151.775	13.239.513	127,74%	17.309.601	(23,51%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>668.355.418</b>	<b>1.041.905.649</b>	<b>(35,85%)</b>	<b>1.471.340.405</b>	<b>(29,19%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>689.341.097</b>	<b>1.074.176.659</b>	<b>(35,83%)</b>	<b>1.607.219.830</b>	<b>(33,17%)</b>

B.7

Información financiera fundamental.

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparadas conforme a NIIF (en miles de euros) -información auditada-:

<b>Cuentas de pérdidas y ganancias</b> (En euros, excepto porcentajes)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b> <b>'13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b> <b>'12-'11</b>
Importe neto de la cifra de negocio	181.074.782	361.592.689	(49,92%)	112.360.717	221,81%
Aprovisionamientos	(431.866.076)	(567.202.384)	(23,86%)	(174.076.531)	225,84%
Otros ingresos de explotación	202.434.049	128.454.351	57,59%	17.871.048	618,78%
Variación de las provisiones de tráfico	91.243.722	102.782.307	(11,23%)	38.980.966	163,67%
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	-	-	-
Gastos de personal	(3.449.002)	(5.803.284)	(40,57%)	(6.962.749)	(16,65%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(18.903)	17.802	(206,18%)	201.150	(91,15%)
Amortización	(203.139)	(439.931)	(53,82%)	(539.490)	(18,45%)
Deterioro del fondo de comercio	(3.480.969)	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(10.840.377)	(15.952.960)	(32,05%)	(18.339.192)	(13,01%)
Resultados por venta de inmovilizado	(12.908.532)	(13.302.284)	2,96%	179	< (2.000%)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	1.104.617	(1.417.611)	177,92%	(603.707)	(134,82%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(196.900)	(938.950)	(79,03%)	(1.490.423)	(37,00%)
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>(4.638.284)</b>	<b>(12.210.255)</b>	<b>62,01%</b>	<b>(32.598.032)</b>	<b>62,54%</b>
Ingresos financieros	43.320.512	2.801.040	1.446,59%	2.184.727	28,21%
Gastos financieros	(30.253.538)	(41.131.448)	(26,45%)	(54.911.750)	(25,10%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(2.966.971)	(22.482.673)	(86,80%)	(10.000.000)	124,83%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>10.100.003</b>	<b>(60.813.081)</b>	<b>116,61%</b>	<b>(62.727.023)</b>	<b>3,05%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	1.478.506	(3.750.505)	139,42%	(1.031.841)	(263,48%)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>6.940.225</b>	<b>(76.773.841)</b>	<b>109,04%</b>	<b>(96.356.896)</b>	<b>20,32%</b>
Impuestos	-	-	-	(75.146)	(100,00%)
<b>Resultado neto</b>	<b>6.940.225</b>	<b>(76.773.841)</b>	<b>109,04%</b>	<b>(96.432.042)</b>	<b>20,39%</b>
<b>Atribuible a:</b>					
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	7.017.141	(76.725.468)	109,15%	(96.418.721)	20,42%
<b>Intereses minoritarios</b>	(76.916)	(48.373)	(59,0%)	(13.321)	(263,13%)
<b>Beneficio por acción:</b>					
<b>De operaciones continuadas euros/acción</b>					
<b>Básico</b>	0,01	(0,06)	-	(0,07)	-
<b>Diluido</b>	0,01	(0,06)	-	(0,07)	-

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo QUABIT a 31 de marzo de 2014 y 2013 -información no auditada-:

(En miles de Euros)	<b>31/03/2014</b>	<b>31/12/2013 (*)</b>	<b>Variación</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	16.904	16.904	0,0%
Inmovilizado material	560	610	(8,2%)
Inversiones inmobiliarias	18.444	21.047	(12,4%)
Inversiones en asociadas	2.891	2.892	(0,0%)
Activos financieros no corrientes	4.530	5.410	(16,3%)
Otros activos no corrientes	23.434	23.434	0,0%
Activos por impuestos diferidos	5.507	8.737	(37,0%)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>72.270</b>	<b>79.034</b>	<b>(8,6%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	340.214	435.200	(21,8%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.490	10.388	(8,6%)
Activos financieros corrientes	90.527	87.412	3,6%
Administraciones Públicas deudoras	803	716	12,2%
Otros activos corrientes	1.205	1.442	(16,4%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.714	7.395	(9,2%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>448.953</b>	<b>542.553</b>	<b>(17,3%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>521.223</b>	<b>621.587</b>	<b>(16,1%)</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.



(En miles de Euros)	31/03/2014	31/12/2013 (*)	Variación
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	14.028	13.786	1,8%
Prima de emisión de acciones	12.014	9.303	29,1%
Acciones propias	(366)	(366)	0,0%
Reservas indisponibles	1.521	1.280	18,8%
Otras reservas	(49.030)	(55.555)	11,7%
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	75.475	7.017	975,6%
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>53.642</b>	<b>(24.535)</b>	<b>318,6%</b>
Intereses minoritarios	277	384	(27,9%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>53.919</b>	<b>(24.151)</b>	<b>323,3%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64	64	-
Deudas con entidades de crédito	25.614	28.870	(11,3%)
Pasivos financieros no corrientes	318	330	(3,6%)
Pasivos por impuestos diferidos	5.507	8.737	(37,0%)
Provisiones para riesgos y gastos	48.337	48.060	0,6%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>79.840</b>	<b>86.061</b>	<b>(7,2%)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	319.954	492.420	(35,0%)
Pasivos financieros corrientes	8.256	5.809	42,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.195	16.029	(5,2%)
Anticipos de clientes	1.832	2.075	(11,7%)
Administraciones Públicas acreedoras	12.856	13.210	(2,7%)
Otros pasivos corrientes	29.371	30.134	(2,5%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>387.464</b>	<b>559.677</b>	<b>(30,8%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>521.223</b>	<b>621.587</b>	<b>(16,1%)</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

Cuenta de Resultados Consolidada	31/03/2014	31/03/2013 (*)	Variación
(En miles de euros)			
Importe neto de la cifra de negocio	47.545	439	10.730,3%
Aprovisionamientos	(118.508)	(27)	438.818,5%
Otros ingresos de explotación	127.649	517	24.590,3%
Variación de las provisiones de tráfico	22.289	3	742.866,7%
Gastos de personal	(691)	(715)	(3,4%)
Amortización	(35)	(67)	(47,8%)
Otros gastos de explotación	(1.962)	(1.861)	5,4%
Resultados por venta de inmovilizado	783	-	100,0%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>77.070</b>	<b>(1.711)</b>	<b>4.604,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>77.105</b>	<b>(1.644)</b>	<b>4.790,1%</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(3.424)</b>	<b>(3.748)</b>	<b>8,6%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	1.722	(2.410)	171,5%
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>75.368</b>	<b>(7.869)</b>	<b>1.057,8%</b>
<b>Impuestos</b>	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>75.368</b>	<b>(7.869)</b>	<b>1.057,8%</b>
<b>Atribuibles a:</b>			
Sociedad Dominante	75.475	(7.912)	1.053,9%
Intereses minoritarios	(107)	43	(348,8%)

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

<b>FONDO DE MANIOBRA</b> (En miles de euros)	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013 (*)</b>	<b>Variación</b>
Existencias	340.214	435.200	(21,83%)
Deudores	9.490	10.388	(8,64%)
Otros activos corrientes	92.535	89.570	3,31%
<b>Activo circulante de explotación</b>	<b>442.239</b>	<b>535.158</b>	<b>(17,36%)</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(15.195)	(16.029)	(5,20%)
Administraciones Públicas Acreedoras	(12.856)	(13.210)	(2,68%)
Otros Pasivos Corrientes	(39.459)	(38.018)	3,79%
<b>Pasivo circulante de explotación</b>	<b>(67.510)</b>	<b>(67.257)</b>	<b>0,38%</b>
<b>Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>374.729</b>	<b>467.901</b>	<b>(19,91%)</b>
Efectivo y otros líquidos equivalentes	6.714	7.395	(9,21%)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(319.954)	(492.420)	(35,02%)
<b>Fondo de Maniobra Neto</b>	<b>61.489</b>	<b>(17.124)</b>	<b>459,08%</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

Como consecuencia de estas actuaciones descritas en el punto B.4.a anterior se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial del Grupo QUABIT:

- Se ha reforzado la estructura patrimonial del Grupo QUABIT. El patrimonio neto contable de Grupo QUABIT es positivo a 31 de marzo de 2014 en un valor de 53,9 millones de euros.

Este refuerzo de la estructura patrimonial se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: el fondo de maniobra del Grupo ha pasado de ser negativo en un importe de 85,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a ser negativo en 57,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. Tras las operaciones realizadas en el primer trimestre de 2014 en el marco de la reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT, el fondo de maniobra es positivo a 31 de marzo de 2014, según se detalla en el apartado 20.6.A del presente Documento de Registro. Esta situación se ha visto reforzada con la firma en 2014 de la novación de operaciones vencidas por un importe de 16,8 millones de euros por las que se ha extendido su vencimiento al año 2016, de forma que coinciden en su vencimiento con el resto de la deuda de QUABIT. Esta novación estaba contemplada en la reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT que se explica en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda financiera restante del Grupo con los acuerdos de limitación de recurso y de comercialización (ver apartados 10.3 y 6.1.2 del presente Documento de Registro en los que se detallan, respectivamente, el contenido conceptual de la limitación de recurso y el importe de la deuda a 31 de marzo de 2014 que está afectada por esta limitación o por acuerdos de comercialización y cancelación de deuda).

En la tabla adjunta se detalla el Valor Neto Contable (VNC) de las Existencias por tipo, indicando el importe de las existencias que se encuentran hipotecadas:

<b>TIPO DE ACTIVO</b> (En miles de euros)	<b>VNC</b> <b>31/12/2013</b>	<b>VNC libre de</b> <b>cargas</b>	<b>VNC con carga</b> <b>hipotecaria</b>
Suelo	435.982	17.406	418.576
Promoción en curso	17.356	11.903	5.453
Promociones terminadas	73.134	5.905	67.229
Anticipos a proveedores	3.139	3.139	0
Otras	1.277	1.277	0
<b>VNC Total de Existencias</b>	<b>530.888</b>	<b>39.630</b>	<b>491.258</b>

- Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014. El Grupo considera que, los mecanismos habilitados tras el proceso de reestructuración bancaria, permitirán generar tesorería por el importe adicional necesario para cubrir el importe restante.
- Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.
- Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial del Grupo (el Contrato de Línea de Capital).

<b>B.8</b>	<i>Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro forma.
<b>B.9</b>	<i>Si se realiza una previsión o</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro no contiene estimaciones de beneficios.

	<i>estimación de los beneficios, indíquese la cifra.</i>	
<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 2011, 2012 y 2013 (tanto individuales como consolidadas) han resultado favorables y sin salvedades. No obstante lo anterior, en los tres ejercicios los informes de auditoría incluyen párrafos de énfasis.
<b>B.11</b>	<i>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</i>	De conformidad con la información a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo de 57.601 miles de euros. Trasladando a día de hoy los impactos de las operaciones del año 2014, el fondo de maniobra sería positivo en 20,3 millones de euros.  Gracias a la Reestructuración de la Deuda llevada a cabo en 2014 y el aumento de capital por la capitalización de la séptima disposición del Contrato de Línea de Liquidez (el " <b>Aumento de Capital</b> "), el Grupo parte a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas.
<b>Sección C – Valores</b>		
<b>C.1</b>	<i>Descripción del tipo y clases de los valores ofertados y/o admitidos a negociación, incluyendo en su caso, el número de identificación del valor.</i>	Los valores para los que se solicita la admisión a negociación son 29.230.769 acciones ordinarias de QUABIT, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (las " <b>Acciones Nuevas</b> ") de nueva emisión y que otorgarán a sus titulares los mismo derechos que las restantes acciones en circulación.  La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a las Acciones Nuevas emitidas el Código ISIN ES0110944081. Una vez admitidas a negociación, todas las acciones de QUABIT tendrán asignado idéntico Código ISIN (ES0110944016).
<b>C.2</b>	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Euros.
<b>C.3</b>	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas.</i>	El capital social de la Sociedad está conformado por 1.432.068.429 acciones de la misma clase y serie, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, representadas por medio de anotaciones en cuenta.
<b>C.4</b>	<i>Descripción de los derechos vinculados a los valores.</i>	Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias que gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de los estatutos sociales de QUABIT y la Ley de Sociedades de Capital.
<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 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la " <b>Ley del Mercado de Valores</b> "), y demás normativa de desarrollo.
<b>C.6</b>	<i>Negociación.</i>	Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
<b>C.7</b>	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	La Sociedad no tiene ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos. A día de hoy, y debido a los compromisos asumidos con los bancos en el proceso de Reestructuración de la Deuda ( <b>covenants</b> ), no es posible el reparto de dividendos.  La Sociedad no ha acordado repartir beneficios y/o dividendos por acción u otra forma de remuneración a los accionistas desde 2006.
<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>	<b>1. Riesgos asociados al sector inmobiliario</b> <b>a) Carácter cíclico del sector inmobiliario</b>  La actividad de QUABIT está condicionada por la evolución del sector inmobiliario con lo que puede verse significativamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.  La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en España motivada por el estallido de la " <b>burbuja inmobiliaria</b> " a finales del 2007 y principios del 2008, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo estén experimentando un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.  La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado una importante desaceleración de la demanda lo que dificulta la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del período de venta de las promociones.

En esta coyuntura del sector inmobiliario, QUABIT, que opera en tres segmentos del mercado inmobiliario como son (i) la promoción de viviendas residenciales, (ii) la venta de activos de suelo y la actividad de agente urbanizador, y (iii) el arrendamiento residencial e industrial, no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia entre el desfase de la oferta frente a la demanda existente.

Para 2014 se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad de la Sociedad. Ante estas expectativas, QUABIT ha realizado durante los últimos años una adaptación de su estructura organizativa, para adecuarse a las actuales circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo y con mayor presión en los márgenes de beneficios. El tránsito hacia este nuevo modelo implica diseñar una nueva hoja de ruta que permita sentar las bases para aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca. En este sentido, el objetivo de QUABIT es continuar siendo una promotora inmobiliaria activa, pero paralelamente posicionarse además como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras.

Teniendo en cuenta lo anterior, QUABIT no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica mantenga la tendencia de los últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

**b) Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, ha generado una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, ha provocado una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

Esta ilíquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal ilíquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

**c) Riesgos inherentes a la promoción**

La Sociedad adquiere solares donde realizar promociones. La actividad de promoción requiere inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes o dificultar que se vendan/alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio.

En consecuencia, la actividad de promoción está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir, dada la situación de crisis y de exceso de oferta en el mercado inmobiliario, los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

Por otra parte, aunque QUABIT realiza auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no puedan aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, con lo que la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

**d) Riesgos financieros**

La actividad en el sector inmobiliario tiene una vinculación muy directa con el mercado de capitales, por lo que existen riesgos asociados a la evolución del mercado financiero, que se resumen a continuación:

**Impacto en la demanda**

En la mayoría de los casos, los compradores de bienes inmuebles financian al menos parte del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Un aumento de los tipos de interés incrementa los costes de los préstamos hipotecarios de los compradores y, en consecuencia, podría reducir su atractivo pudiendo ocasionar una disminución de la demanda de inmuebles.

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido al afán del Banco Central Europeo (BCE) por inyectar liquidez al sistema. Sin embargo, este efecto positivo no se traslada de forma directa al coste del préstamo hipotecario del comprador final de vivienda ya que las entidades financieras que los conceden están incrementando el diferencial sobre el Euribor que determina el tipo de interés aplicable al préstamo. Un cambio de tendencia de los tipos de interés supondría que el coste financiero de los préstamos aumentaría, haciendo que éstos sean menos atractivos como forma de financiación para la adquisición de viviendas y, por tanto, reduciendo la demanda de viviendas. En una situación en la que la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, y donde las entidades financieras apenas conceden nuevos préstamos, el encarecimiento del coste financiero y la continuidad de la política restrictiva en la concesión de financiación por parte de las entidades financieras podrían retrasar aún más la recuperación del sector y, por tanto, la capacidad de QUABIT para desinvertir en sus activos de promociones, lo que podría afectar negativamente en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

### Impacto en los costes del Grupo QUABIT

Por otro lado, en tanto que el Grupo QUABIT acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, una subida de los tipos de interés incrementaría los costes financieros que tendría que soportar el Grupo, pudiendo afectar tanto a su posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Así las cosas, un incremento de los tipos de interés podría también tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación.

En este sentido, hay que señalar que QUABIT no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, la totalidad de los instrumentos financieros contratados por el Grupo QUABIT son de carácter especulativo no de cobertura.

En cualquier caso, tras las reducciones de endeudamiento financiero que el Grupo QUABIT ha venido realizando en los últimos años, se ha reducido de forma significativa el impacto de una posible subida de tipos de interés. De hecho, la sensibilidad del resultado del Grupo QUABIT al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto de menos de 100.000 euros en el resultado.

### Riesgo de solvencia

La actividad del Grupo QUABIT requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición y mantenimiento de bienes inmuebles como para acometer las actividades de promoción. Estas actividades están financiadas en un elevado porcentaje mediante deuda externa. A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento neto bancario o asimilados (deuda bancaria cedida a SAREB) del Grupo QUABIT ascendía a 587.483 miles de euros, si bien ese importe se ha reducido durante los primeros meses de 2014 en 176.263 miles de euros como consecuencia de operaciones de cancelación de deuda realizadas por QUABIT en el marco de un proceso de reestructuración de deuda financiera que se explica más adelante.

En relación con la deuda externa es importante señalar que durante el año 2011, QUABIT inició un proceso de reestructuración de la deuda bancaria que culminó con la firma del acuerdo marco de refinanciación el 18 de enero de 2012. En virtud de este acuerdo, se redujo el endeudamiento financiero en un 25% a través de venta de activos a entidades financieras por un importe aproximado de 360 millones de euros, se extendieron los plazos de vencimiento del endeudamiento financiero, se obtuvieron líneas de crédito adicionales para garantizar la viabilidad a medio plazo, y se llevó a cabo una bilateralización de la deuda, es decir, la financiación sindicada existente a dicha fecha (préstamo sindicado, líneas de crédito de intereses y crédito dotación de liquidez) se sustituyó por tantos préstamos bilaterales como entidades participaban en la misma. Asimismo se fijó el vencimiento de la deuda restante de las entidades firmantes en diciembre de 2016.

Durante el año 2013 la Sociedad inició un nuevo proceso de negociación con sus entidades financieras acreedores sobre los términos y condiciones de la reestructuración de su endeudamiento financiero. El 20 de diciembre de 2013 se alcanzó la adhesión formal por entidades acreedoras que representaban un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad.

Durante los primeros meses del año 2013, varias entidades financieras comunicaron al Grupo QUABIT la transmisión de los contratos de préstamo mantenidos con las sociedades del Grupo (posiciones que ostentaban fundamentalmente frente a QUABIT) a favor de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("**SAREB**"). Dicha transmisión se realizó por el mandato legal impuesto a dichas entidades por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos. Tras esta transmisión, SAREB pasó a ser el principal acreedor financiero del Grupo QUABIT.

Tras la aprobación del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, el informe del experto independiente inicialmente previsto para completar la refinanciación dejó de ser necesario, bastando un certificado emitido el 24 de marzo de 2014 por el auditor de cuentas de la Sociedad sobre la suficiencia del pasivo. Así las cosas, el día 24 de marzo de 2014 se firmó el acuerdo definitivo para la refinanciación de la deuda financiera de la Sociedad permitiendo a la Sociedad garantizar su viabilidad a medio y largo plazo (la "**Reestructuración de la Deuda**").

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las acciones comprometidas con las entidades se han implementado en diciembre de 2013 y los primeros meses del año 2014. El efecto contable del registro de estas operaciones se refleja

parcialmente en el año 2013 y se completa en el primer trimestre de 2014.

La Reestructuración de la Deuda comporta ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones.

Dicho lo anterior, la Sociedad ha reducido su deuda financiera de forma relevante, ha reconducido la totalidad de los vencimientos a diciembre de 2016 y ha habilitado la limitación de recurso como forma de liquidación de parte de la deuda restante. La Sociedad tiene previsto atender sus compromisos de pago y gastos operativos mediante el flujo de tesorería generado por sus operaciones ordinarias (es decir, venta de vivienda, suelo y otros activos inmobiliarios de su patrimonio). En este sentido, la Sociedad cuenta con activos libres de carga financiera que son la base de la generación de recursos en el futuro.

En todo caso, y aunque QUABIT confía en repagar la financiación que reste en diciembre de 2016 a través del flujo de tesorería generado por sus operaciones ordinarias, si el plan de negocio de la Sociedad no se cumpliera como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y de la paralización de la venta de viviendas, la Sociedad podría encontrar dificultades para atender el servicio de su deuda, pudiendo verse obligada a obtener fondos adicionales (por ejemplo mediante ampliaciones de capital) o a renegociar la deuda con sus acreedores. Este proceso deberá completarse con acuerdos específicos para algunas de las sociedades del Grupo que tienen vencimiento de deuda señalados con anterioridad a esa fecha.

#### **Riesgos asociados a la financiación de proyectos**

La actividad inmobiliaria es una actividad intensa en necesidades de capital para abordar nuevos proyectos, ya sea en la fase de adquisición de activos o de su desarrollo. La ejecución de esos nuevos proyectos tiene, por tanto, una gran dependencia de los mercados de capitales a los que debe acudir para la obtención de los fondos necesarios para acometerlos. Por lo tanto, el ritmo de inicio de nuevos proyectos puede quedar ralentizado en la medida en que los mercados de capitales presenten movimientos tendentes a posiciones restrictivas de concesión de créditos o de captación, por otras vías, de flujos de inversión.

#### **e) Alta competitividad en el sector inmobiliario**

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios.

A las características inherentes del sector inmobiliario español, se añade en la actualidad las dificultades por las que atraviesa, lo que genera una situación de exceso de oferta de inmuebles, por lo que la competencia para conseguir liquidar el stock es muy fuerte. Esta competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo QUABIT.

#### **f) Cambios sustanciales en las leyes**

Las actividades inmobiliarias del Grupo QUABIT están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo QUABIT modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo QUABIT.

Por otra parte, y a pesar de la extensa experiencia del Grupo QUABIT en los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para sus proyectos, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones y, por tanto, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, no hay garantía de que se concedan a su debido tiempo. También puede darse el caso de que, una vez aprobados los planes urbanísticos y los instrumentos de gestión y ejecución, y concedidas las licencias urbanísticas, éstos sean impugnados por terceros (incluidas otras Administraciones territoriales). Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar al Grupo QUABIT la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT. Por último, para las empresas del sector inmobiliario ha tenido especial relevancia desde el año 2008 hasta la actualidad, a efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, el Real

Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 marzo de 2014, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.

El Real Decreto Ley 10/2008 establecía en su Disposición adicional única que no deberían ser consideradas a los efectos de la aplicación del supuesto contemplado en los artículos 163.1 y 260.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (sustituídos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). "... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias". Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

Posteriormente, el Real Decreto Ley 5/2010 de 31 de marzo, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero, el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo, prorrogaron la vigencia de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta ha quedado extendida para el año 2014. Si bien la vigencia de esta norma queda extendida sólo hasta 31 de diciembre de 2014, dada la situación patrimonial actual de QUABIT, con patrimonio neto contable positivo a 31 de marzo de 2014 por valor de 65,3 millones de euros, la exposición al riesgo de una no renovación de esta disposición se ha reducido considerablemente.

#### **g) Sujeción a disposiciones medioambientales**

Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades. A día de hoy el Grupo QUABIT no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.

Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que QUABIT modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

#### **h) Riesgos derivados de deterioros en la construcción**

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio. Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ("**Ley de Ordenación de la Edificación**"), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

### **2. Riesgos asociados al negocio**

#### **a) Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios**

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc. pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

#### **b) Pérdidas derivadas de bienes no asegurados**

La Sociedad suscribe pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

#### **c) Pérdidas derivadas de procedimientos legales**

El Grupo QUABIT está inmerso en litigios que pudieran tener impacto en sus estados financieros en el caso de que hubiera una resolución desfavorable para los intereses del Grupo.

Independientemente del seguimiento realizado a cada uno de los litigios en los que el Grupo pueda estar inmerso, con carácter anual se realiza una evaluación general del nivel de riesgo y su cuantificación contando con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses del Grupo. Adicionalmente, y para aquellos litigios que puedan tener un especial impacto en el Grupo, se realiza un estudio pormenorizado de los mismos, realizando una evaluación de la probabilidad de ocurrencia del riesgo de una resolución desfavorable, dotando, en su caso, la correspondiente provisión en contabilidad. Así, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 6.845 miles de euros.

**d) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios**

El Grupo QUABIT encarga a un tasador independiente la valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT a 31 de diciembre de 2013 ha sido realizada por Knight Frank España, S.A. (en adelante, "**Knight Frank**"). Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "**Valor de Mercado**", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, como: la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación, cambios en las condiciones o revocación de esas licencias, o resolución de los contratos privados de compraventa de los terrenos actualmente incluidos en el informe de tasación, debido a que la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos, entre otros motivos. Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender los activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas.

**e) Dependencia de determinado personal clave**

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

**f) Existencia de empresas participadas**

QUABIT desarrolla parte de sus actividades a través de empresas participadas y, aún cuando la Sociedad ostenta la gestión de la mayor parte de dichas sociedades participadas, los socios de las mismas podrían tener intereses u objetivos que no coincidan con los de la Sociedad, llevar a cabo actuaciones contrarias a aquellos, impedir sus objetivos o incluso devenir insolventes, lo cual podría afectar significativamente a la capacidad de la Sociedad para gestionar los activos de las sociedades participadas.

**g) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo QUABIT tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC).

Anualmente la Sociedad se somete a la auditoría correspondiente por experto independiente que establece la legislación aplicable, de las que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Sociedad en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias. Además, QUABIT se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destaca, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia. El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado el 12 de noviembre de 2009 por el Consejo de Administración de QUABIT, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

Sin perjuicio de los sistemas de control que tiene la Sociedad implantadas, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

**3. Riesgos asociados a la estructura accionarial**

**a) Existencia de accionistas significativos**

En la actualidad, Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.L. son titulares del 35,05% y 19,34%, respectivamente, del capital social de la Sociedad (teniendo en cuenta la última ampliación acordada el 27 de marzo de 2014 y



	<p>que es objeto del presente Folleto), siendo sus accionistas significativos. En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.</p> <p>En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que la composición de dicho órgano tenga en cuenta la estructura de capital social, reflejando la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los consejeros (en la actualidad hay 2 de 4 con lo que el porcentaje de consejeros independientes es del 50%).</p> <p>Finalmente, tal y como se informó a los mercados mediante los oportunos hechos relevantes, cabe señalar que el 13 de noviembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. solicitó la declaración de concurso voluntario ordinario de acreedores al amparo de lo dispuesto en la Ley 22/2003 de 9 de julio, la Ley concursal. En el caso de que el concurso finalizara con la repartición de los activos de Grupo Rayet, S.A.U. (incluyendo las acciones en la Sociedad) entre sus acreedores, la Sociedad podría pasar a tener otros accionistas significativos.</p> <p><b>b) Operaciones vinculadas</b></p> <p>QUABIT ha realizado operaciones y suscrito acuerdos con partes vinculadas. La Sociedad considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado.</p> <p>En todo caso, conviene destacar que el Consejo de Administración en pleno se reserva la competencia para aprobar las operaciones vinculadas que realice la Sociedad, es decir, aquellas operaciones que ésta última realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, con personas a ellos vinculados o con empresas del Grupo QUABIT.</p>
<p><b>D.3</b></p> <p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.</i></p>	<p><b>a) Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización</b></p> <p>La venta de un número sustancial de acciones de QUABIT en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de QUABIT y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.</p> <p><b>b) Volatilidad del precio de cotización de las acciones</b></p> <p>La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. 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 en 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.</p> <p>La volatilidad de la acción de QUABIT, durante los meses de junio de 2013 hasta 22 de mayo de 2014 ha sido de aproximadamente el 455%, con un valor máximo de 0,191 euros y un mínimo de 0,042 euros.</p> <p><b>c) Admisión a negociación de las acciones</b></p> <p>Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 2 de junio de 2014. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a su suscriptor único.</p> <p><b>d) Valor de reducida capitalización bursátil</b></p> <p>La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión del 22 de mayo de 2014 era de 159.923 miles de euros (1.402.837.660 acciones a un precio de 0,114 euros), lo que sitúa a la Sociedad entre las de reducida capitalización. El volumen medio diario de QUABIT durante el ejercicio 2013 ha sido de 13.265.594 títulos negociados diariamente.</p> <p><b>e) Aprobación o pago de dividendos</b></p> <p>El último dividendo pagado por la Sociedad fue el correspondiente a un dividendo a cuenta, con cargo a los resultados del ejercicio 2006, por un importe de 29.085.600 euros, equivalente a 0,24 euros/acción. 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>La posibilidad de pago de dividendos por QUABIT en el futuro puede verse afectada por factores de riesgo descritos en el apartado anterior. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de QUABIT en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.</p> <p><b>f) Dilución</b></p> <p>Conforme a la delegación hecha por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2013, el Consejo de Administración aprobó, el pasado 27 de marzo de 2014, llevar a cabo un aumento de capital con la emisión de nuevas acciones ordinarias de QUABIT, excluyéndose totalmente el derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas (en los términos de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital). Teniendo en cuenta lo anterior, dado que dicho aumento de capital ha sido suscrito por un único accionista, el resto de accionistas de la Sociedad han visto diluida su participación en el capital de la Sociedad en un 2,04%.</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 la ampliación de capital (475.526 euros) representan aproximadamente el 12,3% del contravalor de las Acciones Nuevas. El contravalor por el Aumento de Capital son TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CATORCE EUROS (3.867.614.-€) en efectivo (incluyendo nominal y prima).
<b>E.2a</b>	<i>Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.</i>	<p>La presente oferta se realiza con el fin de reducir la deuda del Grupo QUABIT y afrontar los compromisos de inversión. Los ingresos obtenidos por el Aumento de Capital serán destinados a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecer la estructura patrimonial de la Sociedad.</li> <li>• Atender los compromisos de pago y gastos operativos.</li> <li>• Iniciar nuevos proyectos que, además, contribuyan a generar una mayor recurrencia en la composición de los ingresos de la Sociedad.</li> </ul>
<b>E.3</b>	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:</p> <p>- <b>Destinatarios de la oferta:</b></p> <p>El Aumento de Capital objeto del presente Folleto va dirigido a GEM CAPITAL SAS, quien será el suscriptor único de las Acciones Nuevas. En la presente emisión no existen derechos preferentes de suscripción dado que dicho derecho fue excluido conforme al artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>La escritura de aumento de capital se otorgó ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con fecha 14 de mayo de 2014, bajo el número 822 de su protocolo, y se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47ª.</p> <p>- <b>Importe total de la oferta:</b></p> <p>La emisión tiene por objeto VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTAS TREINTA MIL SETECIENTAS SESENTA Y NUEVE (29.230.769) acciones ordinarias de QUABIT, con un valor nominal de 0,01 euros cada una, por lo que su importe nominal total asciende a DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (292.307,69.-€).</p> <p>La prima de emisión por acción fue de 0,1223 euros por acción, con lo que el importe total de la prima de emisión fue TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SEIS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EUROS (3.575.306,31.-€). El importe efectivo total del aumento (nominal más prima) es de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CATORCE EUROS (3.867.614.-€). Las Acciones Nuevas representan un 2,08% del capital social de QUABIT antes del aumento. Las Acciones Nuevas representan un 2,04% del capital social de QUABIT post Ampliación de Capital.</p> <p>- <b>Fecha de desembolso:</b></p> <p>El desembolso del importe total efectivo del Aumento de Capital (3.867.614.-€) fue ingresado por parte de GEM CAPITAL SAS el 26 de marzo de 2014 en la cuenta de la Sociedad abierta en Deutsche Bank, S.A.E.</p>
<b>E.4</b>	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.</i>	El Emisor desconoce la existencia de cualquier interés que sea importante para la oferta.
<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 el suscriptor único de la totalidad de las Nuevas Acciones emitidas en virtud del Aumento de Capital por aportación dineraria ha sido GEM CAPITAL SAS, sociedad de nacionalidad francesa, con domicilio social en 54 Avenue Montaigne, París - 75008 Francia y titular de N.I.E. N0018999C.
<b>E.6</b>	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben.</i>	<p>El Aumento de Capital en virtud del cual se emitieron los valores cuya admisión a negociación se solicita se realizó con exclusión del derecho de suscripción preferente.</p> <p>Con motivo de dicho Aumento de Capital, la participación de cada accionista que no ha suscrito Acciones Nuevas ha experimentado una dilución del 2,04%.</p>
<b>E.7</b>	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i>	El Emisor no repercutirá gastos al suscriptor por la suscripción de las Acciones Nuevas.

## **II. FACTORES DE RIESGO**

El negocio y las actividades de QUABIT y sus sociedades dependientes 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 de QUABIT o a la propia viabilidad 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 o a la situación financiera de QUABIT.

### **1. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### **a) *Carácter cíclico del sector inmobiliario***

La actividad de QUABIT está condicionada por la evolución del sector inmobiliario con lo que puede verse significativamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

La situación de crisis económica global, especialmente profunda y prolongada en **España motivada por el estallido de la "burbuja inmobiliaria" a finales del 2007 y principios del 2008**, ha supuesto un severo deterioro del sector inmobiliario. La profunda ralentización del sector ha provocado que las sociedades que operan en el mismo estén experimentado un ajuste a la baja de la valoración de sus carteras de activos (suelo e inmuebles) y en muchas de ellas ha ocasionado la imposibilidad de continuar con su actividad.

La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado una importante desaceleración de la demanda lo que dificulta la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del período de venta de las promociones.

En esta coyuntura del sector inmobiliario, QUABIT, que opera en tres segmentos del mercado inmobiliario como son (i) la promoción de viviendas residenciales, (ii) la venta de activos de suelo y la actividad de agente urbanizador, y (iii) el arrendamiento residencial e industrial, no ha sido ajena al ajuste de los precios que se ha producido como consecuencia entre el desfase de la oferta frente a la demanda existente.

Para 2014 se estima que este riesgo continuará impactando en la actividad de la Sociedad. Ante estas expectativas, QUABIT ha realizado durante los últimos años una adaptación de su estructura organizativa, para adecuarse a las actuales

circunstancias del sector, en un mercado con volúmenes más reducidos, más competitivo y con mayor presión en los márgenes de beneficios. El tránsito hacia este nuevo modelo implica diseñar una nueva hoja de ruta que permita sentar las bases para aprovechar la reactivación del sector cuando se produzca. En este sentido, el objetivo de QUABIT es continuar siendo una promotora inmobiliaria activa, pero paralelamente posicionarse además como operador cualificado, capacitado y experto en la gestión de activos para las entidades financieras.

Teniendo en cuenta lo anterior, QUABIT no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la situación. En el supuesto de que la actividad económica mantenga la tendencia de los últimos ejercicios, es posible que se agrave la disminución de las ventas, se reduzcan los precios de alquiler y venta, y si además aumentasen los costes de financiación, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

#### ***b) Iliquidez de las inversiones inmobiliarias***

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, ha generado una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, ha provocado una ralentización relevante en las ventas de inmuebles.

Esta iliquidez podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal iliquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.

#### ***c) Riesgos inherentes a la promoción***

La Sociedad adquiere solares donde realizar promociones. La actividad de promoción requiere inversiones significativas y sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o años después, y puede que notablemente inferiores a los previstos. Por su parte, esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos y que se produzcan retrasos en la finalización de los mismos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes o dificultar que se vendan/alquilen todos los inmuebles, lo que podría afectar negativamente a los planes de negocio.

En consecuencia, la actividad de promoción está expuesta a los riesgos antes señalados a los que habría que añadir, dada la situación de crisis y de exceso de

oferta en el mercado inmobiliario, los riesgos financieros derivados de la dificultad para obtener los recursos económicos necesarios para completar los proyectos. Cualquiera de estos factores se traduciría en una pérdida de ingresos, o unos beneficios sobre la inversión inferiores a los previstos.

Por otra parte, aunque QUABIT realiza auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no puedan aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, con lo que la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT se podrían ver afectados de manera negativa.

#### **d) Riesgos financieros**

La actividad en el sector inmobiliario tiene una vinculación muy directa con el mercado de capitales, por lo que existen riesgos asociados a la evolución del mercado financiero, que se resumen a continuación:

##### **Impacto en la demanda**

En la mayoría de los casos, los compradores de bienes inmuebles financian al menos parte del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Un aumento de los tipos de interés incrementa los costes de los préstamos hipotecarios de los compradores y, en consecuencia, podría reducir su atractivo pudiendo ocasionar una disminución de la demanda de inmuebles.

En la actualidad, el Euribor se encuentra situado en mínimos históricos debido al afán del Banco Central Europeo (BCE) por inyectar liquidez al sistema. Sin embargo, este efecto positivo no se traslada de forma directa al coste del préstamo hipotecario del comprador final de vivienda ya que las entidades financieras que los conceden están incrementando el diferencial sobre el Euribor que determina el tipo de interés aplicable al préstamo. Un cambio de tendencia de los tipos de interés supondría que el coste financiero de los préstamos aumentaría, haciendo que éstos sean menos atractivos como forma de financiación para la adquisición de viviendas y, por tanto, reduciendo la demanda de viviendas. En una situación en la que la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, y donde las entidades financieras apenas conceden nuevos préstamos, el encarecimiento del coste financiero y la continuidad de la política restrictiva en la concesión de financiación por parte de las entidades financieras podrían retrasar aún más la recuperación del sector y, por tanto, la capacidad de QUABIT para desinvertir en sus activos de

promociones, lo que podría afectar negativamente en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

### **Impacto en los costes del Grupo QUABIT**

Por otro lado, en tanto que el Grupo QUABIT acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, una subida de los tipos de interés incrementaría los costes financieros que tendría que soportar el Grupo, pudiendo afectar tanto a su posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Así las cosas, un incremento de los tipos de interés podría también tener como resultado un descenso en el valor de la cartera de inmuebles y un aumento de los costes de financiación.

En este sentido, hay que señalar que QUABIT no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, la totalidad de los instrumentos financieros contratados por el Grupo QUABIT son de carácter especulativo no de cobertura.

En cualquier caso, tras las reducciones de endeudamiento financiero que el Grupo QUABIT ha venido realizando en los últimos años, se ha reducido de forma significativa el impacto de una posible subida de tipos de interés. De hecho, la sensibilidad del resultado del Grupo QUABIT al incremento de un 1% en el tipo de interés, supondría un impacto de menos de 100.000 euros en el resultado.

### **Riesgo de solvencia**

La actividad del Grupo QUABIT requiere de un nivel importante de inversión, tanto para la adquisición y mantenimiento de bienes inmuebles como para acometer las actividades de promoción. Estas actividades están financiadas en un elevado porcentaje mediante deuda externa. A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento neto bancario o asimilados (deuda bancaria cedida a SAREB) del Grupo QUABIT ascendía a 587.483 miles de euros, si bien ese importe se ha reducido durante los primeros meses de 2014 en 176.263 miles de euros como consecuencia de operaciones de cancelación de deuda realizadas por QUABIT en el marco de un proceso de reestructuración de deuda financiera que se explica más adelante.

En relación con la deuda externa es importante señalar que durante el año 2011, QUABIT inició un proceso de reestructuración de la deuda bancaria que culminó con la firma del acuerdo marco de refinanciación el 18 de enero de 2012. En virtud de este acuerdo, se redujo el endeudamiento financiero en un

25% a través de venta de activos a entidades financieras por un importe aproximado de 360 millones de euros, se extendieron los plazos de vencimiento del endeudamiento financiero, se obtuvieron líneas de crédito adicionales para garantizar la viabilidad a medio plazo, y se llevó a cabo una bilateralización de la deuda, es decir, la financiación sindicada existente a dicha fecha (préstamo sindicado, líneas de crédito de intereses y crédito dotación de liquidez) se sustituyó por tantos préstamos bilaterales como entidades participaban en la misma. Asimismo se fijó el vencimiento de la deuda restante de las entidades firmantes en diciembre de 2016.

Durante el año 2013 la Sociedad inició un nuevo proceso de negociación con sus entidades financieras acreedores sobre los términos y condiciones de la reestructuración de su endeudamiento financiero. El 20 de diciembre de 2013 se alcanzó la adhesión formal por entidades acreedoras que representaban un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad.

Durante los primeros meses del año 2013, varias entidades financieras comunicaron al Grupo QUABIT la transmisión de los contratos de préstamo mantenidos con las sociedades del Grupo (posiciones que ostentaban fundamentalmente frente a QUABIT) a favor de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("**SAREB**"). Dicha transmisión se realizó por el mandato legal impuesto a dichas entidades por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos. Tras esta transmisión, SAREB pasó a ser el principal acreedor financiero del Grupo QUABIT.

Tras la aprobación del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, el informe del experto independiente inicialmente previsto para completar la refinanciación dejó de ser necesario, bastando un certificado emitido el 24 de marzo de 2014 por el auditor de cuentas de la Sociedad sobre la suficiencia del pasivo. Así las cosas, el día 24 de marzo de 2014 se firmó el acuerdo definitivo para la refinanciación de la deuda financiera de la Sociedad permitiendo a la Sociedad garantizar su viabilidad a medio y largo plazo (la "**Reestructuración de la Deuda**").

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.

- Acuerdo con la SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las acciones comprometidas con las entidades se han implementado en diciembre de 2013 y los primeros meses del año 2014. El efecto contable del registro de estas operaciones se refleja parcialmente en el año 2013 y se completa en el primer trimestre de 2014.

La Reestructuración de la Deuda comporta ciertas limitaciones operativas, en línea con las habituales en este tipo de operaciones y que se describen en el apartado 10.4 del presente Documento de Registro. Asimismo, en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro se incluye un mayor detalle de los términos de la reestructuración financiera.

Dicho lo anterior, la Sociedad ha reducido su deuda financiera de forma relevante, ha reconducido la totalidad de los vencimientos a diciembre de 2016 y ha habilitado la limitación de recurso como forma de liquidación de parte de la deuda restante. La Sociedad tiene previsto atender sus compromisos de pago y gastos operativos mediante el flujo de tesorería generado por sus operaciones ordinarias (es decir, venta de vivienda, suelo y otros activos inmobiliarios de su patrimonio). En este sentido, la Sociedad cuenta con activos libres de carga financiera que son la base de la generación de recursos en el futuro.

En todo caso, y aunque QUABIT confía en repagar la financiación que reste en diciembre de 2016 a través del flujo de tesorería generado por sus operaciones ordinarias, si el plan de negocio de la Sociedad no se cumpliera como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y de la paralización de la venta de viviendas, la Sociedad podría encontrar dificultades para atender el servicio de su deuda, pudiendo verse obligada a obtener fondos adicionales



(por ejemplo mediante ampliaciones de capital) o a renegociar la deuda con sus acreedores. Este proceso deberá completarse con acuerdos específicos para algunas de las sociedades del Grupo que tienen vencimiento de deuda señalados con anterioridad a esa fecha.

### **Riesgos asociados a la financiación de proyectos**

La actividad inmobiliaria es una actividad intensa en necesidades de capital para abordar nuevos proyectos, ya sea en la fase de adquisición de activos o de su desarrollo. La ejecución de esos nuevos proyectos tiene, por tanto, una gran dependencia de los mercados de capitales a los que debe acudir para la obtención de los fondos necesarios para acometerlos. Por lo tanto, el ritmo de inicio de nuevos proyectos puede quedar ralentizado en la medida en que los mercados de capitales presenten movimientos tendentes a posiciones restrictivas de concesión de créditos o de captación, por otras vías, de flujos de inversión.

#### **e) *Alta competitividad en el sector inmobiliario***

A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está fuertemente estancada, los sectores inmobiliarios son muy competitivos, están muy fragmentados y las promotoras inmobiliarias de nueva creación se enfrentan a pocas barreras de entrada. Además hay que añadir la reciente entrada de las entidades de crédito en el mercado inmobiliario como consecuencia de la adjudicación de activos en el contexto de procedimientos de ejecución hipotecaria o en virtud de daciones en pago para la cancelación de deudas con promotores inmobiliarios.

Otra cuestión que ha afectado a la mayor competitividad del sector inmobiliario es la SAREB, una sociedad creada para gestionar casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios, procedentes de las entidades nacionalizadas y de las entidades que han requerido asistencia financiera. Conforme a sus principios fundacionales, dicha entidad cuenta con un periodo de quince años para acometer sus objetivos: vender los activos buscando la máxima rentabilidad para sus accionistas.

A las características inherentes del sector inmobiliario español, se añade en la actualidad las dificultades por las que atraviesa, lo que genera una situación de exceso de oferta de inmuebles, por lo que la competencia para conseguir liquidar el stock es muy fuerte. Esta competencia en el mercado inmobiliario puede traducirse en una sobreabundancia de inmuebles en alquiler, una caída de las rentas de alquiler, un exceso de oferta inmobiliaria o una reducción de los precios de la vivienda, lo que puede afectar negativamente a las operaciones y a la situación financiera del Grupo QUABIT.

**f) Cambios sustanciales en las leyes**

Las actividades inmobiliarias del Grupo QUABIT están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Grupo QUABIT modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo QUABIT.

Por otra parte, y a pesar de la extensa experiencia del Grupo QUABIT en los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para sus proyectos, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones y, por tanto, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, no hay garantía de que se concedan a su debido tiempo. También puede darse el caso de que, una vez aprobados los planes urbanísticos y los instrumentos de gestión y ejecución, y concedidas las licencias urbanísticas, éstos sean impugnados por terceros (incluidas otras Administraciones territoriales). Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

En este sentido, las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar al Grupo QUABIT la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo QUABIT.

Por último, para las empresas del sector inmobiliario ha tenido especial relevancia desde el año 2008 hasta la actualidad, a efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, el Real Decreto Ley

3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 marzo de 2014, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.

El Real Decreto Ley 10/2008 establecía en su Disposición adicional única que no deberían ser consideradas a los efectos de la aplicación del supuesto contemplado en los artículos 163.1 y 260.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (sustituídos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). **"... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias"**. Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

Posteriormente, el Real Decreto Ley 5/2010 de 31 de marzo, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero, el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, y el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo, prorrogaron la vigencia de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta ha quedado extendida para el año 2014. Si bien la vigencia de esta norma queda extendida sólo hasta 31 de diciembre de 2014, dada la situación patrimonial actual de QUABIT, con patrimonio neto contable positivo a 31 de marzo de 2014 por valor de 65,3 millones de euros, la exposición al riesgo de una no renovación de esta disposición se ha reducido considerablemente.

#### **g) Sujeción a disposiciones medioambientales**

Las Administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales de aplicación a las actividades de la Sociedad. No puede garantizarse que tales disposiciones legales y reglamentarias medioambientales, o la interpretación o aplicación que de las mismas hagan las Administraciones locales, autonómicas, nacionales o de la Unión Europea, o los tribunales, no vayan a hacer incurrir a la Sociedad en costes adicionales o puedan llegar a suponer algún impacto sobre sus actividades.

La regulación sobre la contaminación de los suelos dispone que la obligación de limpieza de los suelos contaminados se basa en el principio de que la persona que haya causado la contaminación es la responsable, correspondiendo a la Administración autonómica del lugar donde se sitúen los terrenos la tramitación del correspondiente expediente. Si la persona causante de la contaminación no puede ser identificada, la responsabilidad subsidiaria corresponderá, en primer lugar, al propietario de los terrenos o, en segundo lugar, al poseedor, por ese orden. Sin perjuicio de que la Sociedad realiza las tareas de comprobación que estima necesarias en relación con la contaminación de los suelos que adquiere y gestiona,

si resultaran contaminados suelos de su propiedad o bajo su posesión y no fuera posible identificar la persona causante de la contaminación, la Sociedad podría ser considerada responsable de esa contaminación. El coste de las actuaciones de eliminación, limpieza de la contaminación o investigación requeridas podría ser elevado. En caso de que, allí donde existan suelos contaminados, no se procediese a una descontaminación total y se adoptasen las medidas oportunas para evitar nueva contaminación, ello podría dificultar la venta o el alquiler del inmueble afectado o la posibilidad de obtener financiación utilizando dicho inmueble como garantía.

Adicionalmente, habrá que estar a las exigencias medioambientales establecidas y que lleguen a establecerse en las correspondientes normas, planes o instrumentos jurídicos en relación a la protección de ecosistemas, la fauna y la flora y los recursos naturales (entre otros, con relación a parques naturales, parajes protegidos o incluidos en alguna red natural de especial relevancia ambiental, aprovechamiento de recursos hídricos, vertidos de aguas residuales, producción, depósito y gestión de residuos, etc.). Si alguna de las actividades o de los activos de la Sociedad se viese afectado por tales exigencias medioambientales, ello podría tener un impacto en el desarrollo de su actividad así como podría suponer costes adicionales.

A día de hoy el Grupo QUABIT no se ha visto inmerso en ningún tipo de reclamación basada en cuestiones medioambientales.

Un cambio sustancial en la normativa medioambiental o su interpretación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que QUABIT modificara sus planes de desarrollo y que incurriera en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados y situación financiera.

#### ***h) Riesgos derivados de deterioros en la construcción***

De conformidad con las disposiciones del Código Civil español, los constructores y arquitectos son responsables durante diez años de cualquier daño provocado por el deterioro de la construcción, siempre que ese deterioro obedezca a defectos o a una ejecución incorrecta del diseño o la construcción del edificio. Además, los tribunales españoles han extendido esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ("**Ley de Ordenación de la Edificación**"), obliga expresamente a los promotores inmobiliarios a otorgar a los compradores de sus viviendas una garantía de diez años para cubrir determinados tipos de defectos constructivos que podrían llevar a la Sociedad a hacer frente a obligaciones considerables en caso de detectarse defectos en la construcción. En virtud de esta norma, las personas que intervienen en el proceso de edificación deberán responder frente a los compradores de bienes inmuebles por actos u omisiones propios. No obstante, si no pudiera

individualizarse la causa de los daños materiales, la responsabilidad puede exigirse solidariamente.

Aunque la Sociedad dota provisiones para esas eventualidades y tiene seguros decenales contratados en las obras de nueva edificación destinadas a vivienda como garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales, los importes finalmente satisfechos por posibles responsabilidades, podrían exceder esas provisiones y/o las coberturas de los seguros contratados.

## **2. Riesgos asociados al negocio**

### **a) *Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios***

En relación con la compra de suelo para su negocio de promoción la Sociedad vincula el precio de compra a las rentabilidades esperadas aplicando determinadas hipótesis relativas a los costes de promoción futuros, precios inmobiliarios futuros y rentas de mercado futuras.

La inestabilidad o alteraciones del ciclo económico, tales como la dificultad de acceso al crédito, la pérdida de confianza de las familias en la evolución de la economía, los procesos de destrucción de empleo, niveles de actividad económica, etc. pueden afectar negativamente a la demanda. En ciclos temporales largos, la demanda también se ve afectada por la discontinuidad de la base demográfica de la población en edad de acceder a la compra de una vivienda.

Tras la etapa de crecimiento experimentada en periodos anteriores, la crisis financiera mundial y la consiguiente desaceleración económica ha marcado una fase de fuerte contracción en la demanda de productos residencial.

### **b) *Pérdidas derivadas de bienes no asegurados***

La Sociedad suscribe pólizas de seguros que cubran a sus activos y empleados. Los riesgos asegurados incluyen, con carácter general, incendios, inundaciones, robos y responsabilidad civil. No obstante lo anterior, existen determinados tipos de riesgos que no se aseguran, como las pérdidas por actos terroristas o conflictos bélicos o la responsabilidad civil derivada de la contaminación medioambiental, ya sea porque no suelen ser objeto de aseguramiento o por no ser económicamente asegurables. En el caso de que se produzca un siniestro no asegurado o que supere los límites asegurados, la Sociedad podría perder todo o parte del capital invertido en un inmueble o dejar de percibir los futuros ingresos derivados del mismo.

**c) Pérdidas derivadas de procedimientos legales**

Tal y como se explica en el apartado 20.8 del presente Documento de Registro, el Grupo QUABIT está inmerso en litigios que pudieran tener impacto en sus estados financieros en el caso de que hubiera una resolución desfavorable para los intereses del Grupo.

Independientemente del seguimiento realizado a cada uno de los litigios en los que el Grupo pueda estar inmerso, con carácter anual se realiza una evaluación general del nivel de riesgo y su cuantificación contando con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses del Grupo. Adicionalmente, y para aquellos litigios que puedan tener un especial impacto en el Grupo, se realiza un estudio pormenorizado de los mismos, realizando una evaluación de la probabilidad de ocurrencia del riesgo de una resolución desfavorable, dotando, en su caso, la correspondiente provisión en contabilidad. Así, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene una provisión para riesgos y gastos por importe de 6.845 miles de euros.

**d) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios**

El Grupo QUABIT encarga a un tasador independiente la valoración de sus activos inmobiliarios con una periodicidad anual. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de QUABIT a 31 de diciembre de 2013 ha sido realizada por Knight Frank España, S.A. (en adelante, "**Knight Frank**"). Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "**Valor de Mercado**", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

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

Las tasaciones se fundamentan en numerosas hipótesis y podría diferir del tipo de valoración que un prestamista hipotecario en España tendría que elaborar o encargar.

En el presente Documento de Registro se incluye un resumen de los informes de tasación de Knight Frank. Asimismo, el valor de tasación podría disminuir considerablemente en el futuro por otros motivos, como: la falta de obtención de las licencias urbanísticas para parte de los terrenos de la Sociedad, retrasos en la concesión de licencias de planificación urbanística o edificación, cambios en las condiciones o revocación de esas licencias, o resolución de los contratos privados de compraventa de los terrenos actualmente incluidos en el informe de tasación, debido a que la Sociedad o los vendedores de esos terrenos, según corresponda, no completen los preceptivos trámites urbanísticos, entre otros motivos. Por tanto, el valor de tasación no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender los activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían cotizar en las bolsas españolas.

***e) Dependencia de determinado personal clave***

El éxito de la Sociedad depende de los actuales miembros de su alta dirección, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión del negocio. La salida o el cese en el servicio de algunos de los miembros de la alta dirección podrían afectar negativamente al negocio. Ninguno de los miembros de la alta dirección tiene suscritos acuerdos de no competencia tras su cese en el empleo.

***f) Existencia de empresas participadas***

QUABIT desarrolla parte de sus actividades a través de empresas participadas y, aún cuando la Sociedad ostenta la gestión de la mayor parte de dichas sociedades participadas, los socios de las mismas podrían tener intereses u objetivos que no coincidan con los de la Sociedad, llevar a cabo actuaciones contrarias a aquellos, impedir sus objetivos o incluso devenir insolventes, lo cual podría afectar significativamente a la capacidad de la Sociedad para gestionar los activos de las sociedades participadas.

***g) Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo***

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo QUABIT tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y

Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Sociedad como con los Servicios de Prevención (SEPBLAC).

Anualmente la Sociedad se somete a la auditoría correspondiente por experto independiente que establece la legislación aplicable, de las que se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Sociedad en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Además, QUABIT se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destaca, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia. El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado el 12 de noviembre de 2009 por el Consejo de Administración de QUABIT, centrado en materias relativas a los Mercados de Valores. El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

Sin perjuicio de los sistemas de control que tiene la Sociedad implantadas, podrían materializarse en el futuro situaciones que deriven en sanciones para la Sociedad o que esta se viera obligada a implantar mayores controles con los costes que ello podría suponer.

### **3. Riesgos asociados a la estructura accionarial**

#### ***a) Existencia de accionistas significativos***

En la actualidad, Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.L. son titulares del 35,05% y 19,34%, respectivamente, del capital social de la Sociedad (teniendo en cuenta la última ampliación acordada el 27 de marzo de 2014 y que es objeto del presente Folleto), siendo sus accionistas significativos. En este contexto dichos accionistas podrían tener una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas.

En este sentido, conviene destacar que el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad prevé que la composición de dicho órgano tenga en cuenta la estructura de capital social, reflejando la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital. En este mismo sentido, el Consejo procurará que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los consejeros (en la actualidad hay 2 de 4 con lo que el porcentaje de consejeros independientes es del 50%).



Finalmente, tal y como se informó a los mercados mediante los oportunos hechos relevantes, cabe señalar que el 13 de noviembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. solicitó la declaración de concurso voluntario ordinario de acreedores al amparo de lo dispuesto en la Ley 22/2003 de 9 de julio, la Ley concursal. En el caso de que el concurso finalizara con la repartición de los activos de Grupo Rayet, S.A.U. (incluyendo las acciones en la Sociedad) entre sus acreedores, la Sociedad podría pasar a tener otros accionistas significativos.

#### ***b) Operaciones vinculadas***

QUABIT ha realizado operaciones y suscrito acuerdos con partes vinculadas, tal y como se detalla en el apartado 19 del presente Documento de Registro. La Sociedad considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado.

En todo caso, conviene destacar que el Consejo de Administración en pleno se reserva la competencia para aprobar las operaciones vinculadas que realice la Sociedad, es decir, aquellas operaciones que ésta última realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, con personas a ellos vinculados o con empresas del Grupo QUABIT.

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

##### ***a) Impacto de las ventas de acciones procedentes del aumento de capital en el precio de cotización***

La venta de un número sustancial de acciones de QUABIT en el mercado tras su admisión a cotización, o la percepción por el mercado de que esto podría ocurrir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de QUABIT y la capacidad de ésta para obtener capital adicional mediante futuras emisiones.

##### ***b) Volatilidad del precio de cotización de las acciones***

La Sociedad no puede asegurar que las acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital vayan a cotizar a un precio igual o similar al precio al que se realiza la emisión. 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 en 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.

La volatilidad de la acción de QUABIT, durante los meses de junio de 2013 hasta 22 de mayo de 2014 ha sido de aproximadamente el 455%, con un valor máximo de 0,191 euros y un mínimo de 0,042 euros.

**c) Admisión a negociación de las acciones**

Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil en una fecha que no se estima posterior al día 2 de junio de 2014. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a su suscriptor único.

**d) Valor de reducida capitalización bursátil**

La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre de la sesión del 22 de mayo de 2014 era de 159.923 miles de euros (1.402.837.660 acciones a un precio de 0,114 euros), lo que sitúa a la Sociedad entre las de reducida capitalización. El volumen medio diario de QUABIT durante el ejercicio 2013 ha sido de 13.265.594 títulos negociados diariamente.

**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, por un importe de 29.085.600 euros, equivalente a 0,24 euros/acción.

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 (ver apartado 20.7 del Documento de Registro siguiente).

La posibilidad de pago de dividendos por QUABIT en el futuro puede verse afectada por factores de riesgo descritos en el Documento de Registro. El pago efectivo de dividendos depende de los beneficios y las condiciones financieras de QUABIT en cada momento, sus necesidades de liquidez y otros factores relevantes.

**f) Dilución**

Conforme a la delegación hecha por la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2013, el Consejo de Administración aprobó, el pasado 27 de marzo de 2014, llevar a cabo un aumento de capital con la emisión de nuevas acciones ordinarias de QUABIT, excluyéndose totalmente el derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas (en los términos de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital). Teniendo en cuenta lo anterior, dado que dicho aumento de capital ha sido suscrito por un único accionista, el resto de accionistas de la Sociedad han visto diluida su participación en el capital de la Sociedad en un 2,04%.

### **III. NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 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 de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 27 de marzo de 2014, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2013.

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**"), con las modificaciones efectuadas por el Reglamento Delegado (UE) nº 486/2012 de la Comisión de 30 de marzo de 2012.

##### **1.2 Declaración de responsabilidad**

D. Félix Abánades López, en nombre y representación del Emisor, declara 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 el apartado II "Factores de Riesgo".

#### **PUNTO 3. INFORMACIÓN ESENCIAL**

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

Con la información disponible hasta la fecha, QUABIT considera que el capital circulante será suficiente para cubrir sus necesidades financieras durante los próximos 12 meses, tras: (i) los aumentos de capital referidos en el apartado 3.2 siguiente, y (ii) lo que se espera generar con el negocio habitual en los próximos doce meses.

## 3.2 Capitalización y endeudamiento

### 3.2.1 Capitalización

El cuadro que se muestra a continuación expone las principales cifras de los recursos propios y el endeudamiento de QUABIT a 31 de marzo de 2014 bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”):

<b>Datos a nivel consolidado</b>	<b>31/03/2014</b>
(En miles de euros)	
<b>Patrimonio neto</b>	
• De la Sociedad	53.642
• De los minoritarios	277
<b>Endeudamiento pendiente</b>	
Deudas con entidades de crédito	345.568
Acreeedores y cuentas a pagar	15.195
Otros pasivos	106.541

La totalidad de la deuda con entidades de crédito tiene constituida garantía hipotecaria sobre Existencias e Inversiones Inmobiliarias y/o pignoraticia sobre participaciones de QUABIT en sociedades que forman parte del perímetro de consolidación o que están clasificadas como Activos financieros disponibles para la venta. Asimismo tiene constituida garantía hipotecaria la deuda mantenida con la hacienda pública por aplazamiento de distintos conceptos impositivos. El importe de esta deuda asciende a 12.561 miles de euros, incluidos los intereses devengados y se recoge en la partida Otros pasivos de la tabla anterior. No existen garantías constituidas para el resto del endeudamiento.

En relación con el importe de la deuda con entidades de crédito a 31 de marzo de 2014, por valor de 345,6 millones de euros, debe indicarse que:

- Deuda por un importe de 85,6 millones de euros tiene limitado el recurso al activo que la garantiza, en los términos que se describen en el apartado 10.3 de este Documento de Registro.
- Se han firmado acuerdos de comercialización con varias entidades, por deuda que totaliza a 31 de marzo de 2014 245,3 millones de euros, que permiten la cancelación anticipada de la deuda con un porcentaje de descuento, en el caso de la venta del activo que garantiza la deuda. Para facilitar la efectividad de estos acuerdos, se han determinado precios de venta acordes a la situación actual de mercado.
- El resto de la deuda, por 14,7 millones de euros, tiene constituida garantía hipotecaria y/o pignoraticia y señalado el vencimiento para diciembre de 2016.

## **Avales y garantías**

### *Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes. Avales prestados por entidades de crédito*

A 31 de marzo de 2014 los avales prestados por entidades de crédito a favor del Grupo QUABIT ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 16.759 miles de euros.

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

Asimismo, a 31 de marzo de 2014 algunas sociedades del Grupo QUABIT actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos por entidades financieras con el siguiente resumen:

(En euros)	
Garantías prestadas a empresas del grupo	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo	540.315
Garantías prestadas a terceros	6.596.561
<b>Total</b>	<b>11.014.678</b>

Tal y como se ha señalado en el punto 5.1.5 del Documento de Registro, en fecha 21 de mayo de 2013, QUABIT suscribió con GEM y GEM GYF el Contrato de Línea de Capital por el que la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a su solicitud, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de noventa (90) millones de euros, durante un periodo de tres (3) años a contar desde la fecha de su entrada en vigor.

La operación tiene por finalidad que la Sociedad pueda seguir contando con un importante instrumento de financiación en el marco de una estructura flexible que le permita atender a las necesidades de capital de la Sociedad.

La misión de GEM en este Contrato de Línea de Capital es únicamente de intermediación, ya que su labor es la de encontrar destinatarios finales para las nuevas acciones emitidas por la Sociedad. En virtud del contrato, GEM sólo ejercitará la suscripción de las ampliaciones de capital si obtiene previamente las acciones en préstamo, bien a través de GEM GYF o bien a través de un tercero.

El Contrato fija que GEM GYF estará obligado a ofrecer el préstamo a GEM de las acciones ordinarias de la Sociedad dispuestas en cada notificación de suscripción, si bien la cantidad no podrá exceder de:

- a. 29.230.769 acciones ordinarias durante el primer año de vigencia del Contrato. Estas acciones se corresponden con las mantenidas por GEM GYF como consecuencia de la capitalización el pasado 1 de agosto de 2013 de un crédito que poseía contra la Sociedad, por valor de 1.900.000 euros, derivado de la contraprestación del Contrato.
- b. 19.487.180 acciones ordinarias durante el segundo año de vigencia del Contrato.
- c. 9.743.591 acciones ordinarias durante el tercer año de vigencia del Contrato.

El Contrato no establece la obligación de que GEM deba aceptar cesiones de acciones por parte de otros prestamistas distintos de GEM GYF. Se reconoce la posibilidad de que puedan intervenir otros prestamistas de títulos, si bien siempre supeditada al acuerdo de GEM con un tercero.

Como contraprestación a este Contrato de Línea de Capital, la Sociedad satisfizo a GEM GYF un importe de UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL EUROS (1.900.000.-€), con acciones de la Sociedad creadas mediante capitalización de dicho importe, lo que en la práctica supone contar con la línea de liquidez con posibilidad de no realizar ningún desembolso adicional por la Sociedad. Asimismo se establece una comisión del 10% sobre el importe de las suscripciones realizadas por GEM. En el contrato se prevé la reducción de la comisión hasta el 7% en determinadas condiciones. En todas las suscripciones realizadas hasta la fecha la comisión ha sido del 10%. El importe de esta comisión se contabiliza como el resto de gastos relacionados con las ampliaciones de capital, es decir, minorando los fondos propios.

En el marco de este Contrato de Línea de Capital, y tal y como se ha ido informando al mercado mediante los correspondientes hechos relevantes remitidos a la CNMV, hasta la fecha la Sociedad ha puesto en marcha la operativa de la línea de capital en siete ocasiones, materializándose en siete aumentos de capital, todos ellos suscritos en su totalidad por GEM, con exclusión del derecho de exclusión preferente, según el siguiente detalle (en euros):

<b>Aumento de capital</b>	<b>Fecha de aprobación</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Importe total</b>	<b>Importe efectivo unitario</b>
Primero	1/10/13	18.000.000	180.000,00	1.471.950,00	1.651.950	0,092
Segundo	7/10/13	11.230.769	112.307,69	995.795,31	1.108.103	0,099
Tercero	31/10/13	20.000.000	200.000,00	3.087.200,00	3.287.200	0,164
Cuarto	23/12/13	20.000.000	200.000,00	2.140.000,00	2.340.000	0,117
Quinto	13/01/14	10.000.000	100.000,00	1.120.000,00	1.220.000	0,122
Sexto	21/01/14	14.230.769	142.307,69	1.591.000,31	1.733.308	0,122
Séptimo	27/03/14	29.230.769	292.307,69	3.575.306,31	3.867.614	0,132
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>122.692.307</b>	<b>1.226.923,07</b>	<b>13.981.251,93</b>	<b>15.208.175</b>	<b>-</b>

Los aumentos de capital Primero, Segundo y Tercero fueron elevados a público en una misma escritura, la cual se inscribió en el Registro Mercantil el 27 de noviembre de 2013, tal y como se informó mediante hecho relevante remitido a la CNMV en fecha 3 de diciembre de 2013.

Los aumentos de capital Cuarto, Quinto y Sexto fueron elevados a público en una misma escritura, la cual se inscribió en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014, tal y como se informó mediante hecho relevante remitido a la CNMV en fecha 24 de febrero de 2014.

Finalmente, el Séptimo Aumento de Capital fue elevado a público el 14 de mayo de 2014, y quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47ª.

Al amparo de la excepción recogida en el apartado 1.a del artículo 26 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la **Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (el "Real Decreto 1310/2005")**, no fue necesaria la publicación de un folleto para la admisión a cotización ya que las acciones emitida durante el período de doce (12) meses anterior representaban menos del 10% del número de acciones de la misma clase ya admitidas a negociación en el mismo mercado. Sin embargo, sí debe cumplirse con esa obligación para el Séptimo Aumento de Capital, ya que con él sí se ha alcanzado ese porcentaje durante el período de doce (12) meses mencionado.

En el marco del Contrato de Línea de Capital y durante la vigencia del mismo, se prevé que la Sociedad siga haciendo uso de la línea de capital disponible, con las consiguientes ampliaciones de capital.

### **3.2.2 Endeudamiento**

En cuanto al endeudamiento, tal y como se ha descrito en el apartado 10.3 del Documento de Registro, la Sociedad culminó, en fecha 20 de diciembre de 2013, el proceso de negociación con sus entidades financieras acreedoras sobre los términos y condiciones de la reestructuración de su endeudamiento financiero, con la firma de las adhesiones formales por entidades acreedoras que representan un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad. La situación resultante del proceso de negociación fue la siguiente:

- Cancelación de deuda financiera por valor de 497 millones de euros mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.

- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

El efecto contable del registro de estas operaciones se refleja parcialmente en el año 2013 y se completa en el primer trimestre de 2014.

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

A la fecha actual, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión que se mencionan en los apartados 5.4.1 y 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones en relación con la misma.

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

La situación de QUABIT descrita en la presente Nota sobre las Acciones y la necesidad de fondos de la Sociedad descrita en el apartado 5.2.3 del Documento de Registro, son las razones que motivaron la emisión de las acciones objeto de esta Nota sobre las Acciones.

Tal y como se ha explicado en el apartado 3.2 anterior del la presente Nota sobre las Acciones, la Sociedad puso en marcha la operativa del Contrato de Línea de Capital por séptima vez, consiguientemente, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente en fecha 27 de marzo de 2014 ("**Séptimo Aumento de Capital**"), al amparo de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de accionistas de QUABIT celebrada el 26 de junio de 2013 (el "**Aumento de Capital**").

Los ingresos obtenidos por el Aumento de Capital serán destinados a lo siguiente:

- Fortalecer la estructura patrimonial de la Sociedad.
- Atender los compromisos de pago y gastos operativos.



- Contribuir al inicio de nuevos proyectos en la medida en que se requieran aportaciones de recursos propios que estén por encima de los recursos generados en la operativa del Grupo.

## **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 29.230.769 acciones ordinarias de QUABIT, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente desembolsadas y emitidas en virtud del Aumento de Capital (las "Acciones Nuevas").

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

La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el siguiente código ISIN provisional a las Acciones Nuevas, hasta el momento en que se equiparen a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación: ES0110944081. Así, una vez se admitan a cotización las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán asignado el mismo código ISIN. El código ISIN correspondiente a las acciones de la Sociedad actualmente en circulación es el ES0110944016.

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

Las acciones de la Sociedad se rigen por lo dispuesto en la legislación española y, en concreto, por las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores, así como en el Real Decreto 1310/2005, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, sobre modificaciones del régimen jurídico de los mercados de valores, por el Real Decreto 705/2002, de 19 de julio, por el que se regula la autorización de las emisiones de Deuda Pública de las entidades locales y por el Real Decreto 363/2007, de 16 de marzo) y en las respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

La presente Nota sobre las Acciones ha sido elaborada siguiendo los modelos previstos en el Reglamento 809/2004, modificado con posterioridad por el Reglamento Delegado 486/2012 (UE) de la Comisión de 30 de marzo de 2012.

#### **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 representan partes alícuotas del capital social de la Sociedad y atribuyen a sus titulares 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 (los "**Estatutos Sociales**").

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 (ver apartado 20.7 del Documento de Registro siguiente).

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Derechos de asistencia y voto

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

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

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

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

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

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

Todas las acciones de QUABIT confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) y con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 (para el caso de aumentos de capital) y 417 y

511 (para el caso de emisiones de obligaciones convertibles) de la Ley de Sociedades de Capital.

A efectos aclaratorios, se hace constar que el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones no confiere derechos de suscripción preferente para los accionistas de la Sociedad al haber sido excluido en virtud del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital por exigirlo así las razones de interés social expuestas en el informe elaborado a estos efectos por el Consejo de Administración que fue puesto a disposición de los accionistas con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas de 26 de junio de 2013 que aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces (artículo 197.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital). A continuación se incluyen las razones expuestas en el citado informe del Consejo de Administración:

*“En primer lugar, con la facultad de supresión del derecho de suscripción preferente, los administradores están en condiciones de ampliar notablemente la rapidez de actuación y respuesta que en ocasiones exigen los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables, porque permite obviar el plazo mínimo de quince días para el ejercicio del derecho de suscripción preferente establecido en la LSC.*

*En segundo lugar, la eventual supresión del derecho de suscripción preferente permitiría dirigir las acciones objeto de emisión en el aumento de capital a inversores cualificados, caracterizados por un elevado grado de sofisticación. Tales inversores cualificados son en su mayoría distintos a los accionistas actuales de la Sociedad, razón por la que podría ser necesario suprimir el derecho de suscripción preferente. Además, la eventual supresión del derecho de suscripción preferente permitiría realizar la emisión sin tener que fijar a priori el precio, como se requeriría en caso de que el aumento de capital se realizase sin supresión del derecho de suscripción preferente.*

*En tercer lugar, el Consejo considera justificada la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente por la conveniencia de disponer de un instrumento ágil y seguro en potenciales operaciones de compra, permuta, etc., de sociedades, o bienes o derechos, o entrada de socios nuevos de interés estratégico o relevante para la Sociedad que posibilite llevarlas a cabo mediante ampliaciones de capital que, de concurrir accionistas con derecho de suscripción preferente,*

*dificultaría extraordinariamente culminarlas con éxito para la Sociedad.*

*Asimismo, la supresión del derecho de suscripción preferente suele permitir el abaratamiento relativo de los costes asociados a la operación (incluyendo, en particular, las comisiones de las entidades financieras participantes en la emisión) en comparación con una emisión con derechos de suscripción preferente.*

*Por otra parte, la supresión del derecho de suscripción preferente distorsiona en menor medida la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.*

*En suma, la globalización de los mercados financieros, así como la rapidez y agilidad con que se opera en los mismos, exige que el Consejo disponga de instrumentos flexibles e idóneos para dar respuesta adecuada a las exigencias que, en cada momento, demande el interés social, debiendo incardinarse en esta estrategia la mencionada delegación en el Consejo de Administración para excluir, en su caso, el derecho de suscripción preferente.*

*En cualquier caso, se deja expresa constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la Junta General atribuye al Consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio Consejo de Administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada caso existentes y con respeto a las exigencias legales. Si, en uso de las referidas facultades, el Consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente en relación con una concreta ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la autorización concedida por la Junta General de accionistas emitirá al tiempo de acordar el aumento un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 506 LSC. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo establecido en el mencionado precepto."*

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 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 de Modificaciones Estructurales de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

#### 4.5.7 Cláusulas de amortización

No procede.

#### 4.5.8 Cláusulas de conversión

No procede.

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

#### 4.6.1 Acuerdos sociales

Las Acciones Nuevas han sido creadas en virtud del Aumento de Capital realizado al amparo de los siguientes acuerdos:

- (i) el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de accionistas de QUABIT celebrada el 26 de junio de 2013, bajo el punto sexto de su orden del día, consistente en facultar al Consejo de Administración de

la Sociedad para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297 1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, en el plazo de cinco años contado desde la fecha de celebración de dicha Junta, pudiendo excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital; y

- (ii) el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de QUABIT el 27 de marzo de 2014, consistente en realizar un aumento de capital, en un importe nominal de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (292.307,69.-€), mediante la emisión y puesta en circulación VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTAS TREINTA MIL SETECIENTAS SESENTA Y NUEVE (29.230.769) acciones ordinarias, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta y sin derecho de suscripción preferente.

#### 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 Acciones Nuevas fueron emitidas en virtud de los acuerdos de los Consejos de Administración celebrados el 27 de marzo de 2014, y elevados a público en la escritura pública de aumento de capital otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con fecha 14 de mayo de 2014, bajo el número 822 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47<sup>a</sup>.

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

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



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

No existe ninguna norma especial que regule las ofertas obligatorias de adquisición de las acciones, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenidas en el artículo 60 de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores), que afectará a las Nuevas Acciones a partir del momento en que se solicite la admisión a negociación de las mismas en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

#### **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 QUABIT.

#### **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 108 de la Ley del Mercado de Valores tendría la adquisición de una participación mayoritaria en la Sociedad.

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

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

La suscripción y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 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 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades ("**TRLIS**") aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la "**LIRPF**"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos

oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

(a) Personas Físicas

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

#### ***Dividendos y otros rendimientos***

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

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

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ejercicio en el que sea exigible para su perceptor como renta del ahorro, gravándose en el período impositivo 2014, según lo establecido en la redacción vigente de la Disposición adicional trigésima quinta de la LIRPF, **introducida por la Ley 2/2012, de 29 de junio ("Ley 2/2012")**, al tipo fijo del 21 por 100 (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 25 por 100 (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 24.000 euros) y del 27 por 100 (para las rentas que excedan de 24.000 euros) sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición. 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.

No obstante, los dividendos, primas de asistencia a Juntas Generales y participaciones en beneficios de cualquier tipo de entidad (incluyendo la participación en beneficios en QUABIT), así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculden para participar en los beneficios de una entidad por causa distinta de la remuneración del trabajo personal, estarán exentos de tributación con el límite de 1.500 euros anuales. Esta exención no se aplicará cuando deriven de acciones de la Sociedad adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRPF por su condición de accionista de cualquier tipo de entidad, y no sólo sobre los recibidos por su condición de accionista de la Sociedad.

Asimismo, en el periodo impositivo 2014, los accionistas soportarán con carácter general una retención, a cuenta del IRPF, según lo establecido en la Disposición adicional trigésimo quinta de la LIRPF, introducida por la Ley 2/2012, del 21 por 100 sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, sin tener en cuenta a estos efectos, la exención de 1.500 euros descrita anteriormente. 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 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.

### ***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.

A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas

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

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de acciones llevadas a cabo por los accionistas que hayan mantenido las acciones en su poder un año o menos de un año serán incluidas, en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, en sus respectivas bases imponibles generales, cuyo tipo de gravamen puede oscilar entre el 24,75% y el 56% (en función de la Comunidad Autónoma en la que resida el accionista).

Por su parte, las ganancias o pérdida patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de acciones llevadas a cabo por los accionistas que hayan mantenido las acciones en su poder durante más de un año se integrarán y compensarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose en el periodo impositivo 2014, según lo establecido en la redacción vigente de la Disposición adicional trigésimo quinta de la LIRPF introducida por la Ley 2/2012, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, al tipo del 21 por 100 (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 25 por 100 (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 24.000 euros) y del 27 por 100 (para las rentas que excedan de 24.000 euros).

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

- (i) Cuando el accionista posea acciones de la Sociedad adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar;
- (ii) 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 de la LIRPF, pero en el supuesto de que la pérdida sí fuera computable, esta se compensará con las ganancias de patrimonio incluidas en la misma base imponible, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones que deban ser incluidas en la base imponible general podrán ser compensadas con las restantes ganancias patrimoniales incluidas en la base imponible general de tal forma que, si dicha compensación arroja saldo negativo, su importe podrá compensarse con el saldo positivo de las restantes rentas incluidas en dicha base imponible general (con el límite del 10% del citado saldo positivo), y las restantes pérdidas patrimoniales, si las hubiera, podrán ser compensadas con las ganancias patrimoniales que se incluyan en la base imponible general durante los cuatro años siguientes.
  
- b) Las pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones que deban ser incluidas en la base imponible del ahorro podrán ser compensadas con las restantes ganancias patrimoniales incluidas en la base imponible del ahorro de tal forma que, si dicha compensación arroja saldo negativo, su importe sólo se podrá compensar con el positivo que se ponga de manifiesto durante los cuatro años siguientes.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial del ejercicio en el que se hubiera producido la transmisión de los derechos. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

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.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta.

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

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto-Ley 13/2011, de 16 de septiembre, según la redacción vigente dada por la Ley 22/2013, de 22 de diciembre, con efectos para el ejercicio 2014 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 del citado año, 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 para el ejercicio 2014, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por 100 y el 2,5 por 100, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

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

De acuerdo con la redacción vigente del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, se propone aplicar la bonificación del 100 por 100 sobre la cuota íntegra del impuesto con efectos desde el 1 de enero de 2015.

### (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 para el ejercicio 2014 entre el 7,65 por 100 y el 34 por 100.

No obstante, la aplicación sobre la cuota así obtenida de determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente y el

grado de parentesco del adquirente puede suponer una tributación entre un 0 por 100 y un 87,6 por 100 de la base imponible.

(b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

### ***Dividendos o participaciones en beneficios***

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, 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 del TRLIS (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 con carácter general al tipo de gravamen del 30 por 100.

Además, tendrán derecho a deducir, salvo excepciones, en concepto de deducción por doble imposición de dividendos, el 50 por 100 de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos. A estos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

No obstante, la deducción anterior será del 100 por 100 de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación, directo o indirecto, en la Sociedad sea igual o superior al 5 por 100, siempre que dicho porcentaje se hubiera tenido 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, y se cumplan los demás requisitos del artículo 30 del TRLIS.

Bajo determinadas condiciones, esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación del 5 por 100 pero, sin embargo, sin haberse transmitido la totalidad de la participación, se haya reducido el porcentaje de participación hasta un mínimo del 3 por 100 como consecuencia de que la entidad participada haya realizado una operación acogida al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS o una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.



Asimismo, en el periodo impositivo 2014, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 21 por 100 sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo determinadas excepciones, entre ellas, que le resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100 por 100 de los dividendos percibidos, siempre que, además, se haya cumplido de manera ininterrumpida el periodo de tenencia de un año y así se le haya comunicado al Emisor, 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 Impuesto sobre Sociedades, la distribución de dividendos distribuidos con cargo a la prima de emisión de acciones minorará, hasta su anulación, el valor contable de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos.

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 del TRLIS (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 con carácter general al tipo de gravamen del 30 por 100.

Los sujetos pasivos de este impuesto que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5 por 100 del capital social de la Sociedad, y hubieran poseído dicho porcentaje durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducción por doble imposición en las condiciones y con los requisitos del artículo 30.5 del TRLIS. Adicionalmente y, en su caso, podrán disfrutar de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del TRLIS por la parte de la

renta que no se hubiere beneficiado de la deducción por doble imposición, siempre que se cumplan los requisitos contenidos en el citado artículo.

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

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

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

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

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

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

(c.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 2014, estarán sometidos a tributación por el IRnR, como regla general, al tipo de gravamen del 21 por 100 sobre el importe íntegro percibido, según lo establecido en la Disposición adicional tercera del TRIRNR, introducida por la Ley 2/2012.

No obstante, los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en beneficios obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, estarán exentos de tributación con el límite de 1.500 euros anuales. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRnR por su condición de accionista de cualquier tipo de entidad y no sólo sobre los recibidos por su condición de accionista de la Sociedad. Esta exención no se aplicará cuando los dividendos y participaciones en beneficios deriven de las acciones de la Sociedad adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Esta exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, en el periodo impositivo 2014, una retención a cuenta del IRnR del 21 por 100, según lo establecido en la Disposición adicional tercera del TRIRNR, introducida por la Ley 2/2012.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRnR o un Convenio para evitar la doble imposición 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 la 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 21 por 100 y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención

(para lo cual estos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal –con validez de un año desde la fecha de su emisión- o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos.

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

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

El procedimiento recogido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 que se ha descrito anteriormente no será plenamente aplicable respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que, con el límite de 1.500 euros, estén exentos de tributación en el IRnR en los términos indicados previamente. En este caso, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR sin tener en cuenta la exención interna, pudiendo el accionista, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

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 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, en el periodo impositivo 2014, al tipo del 21 por 100, según lo establecido en la Disposición adicional tercera del TRIRNR, introducida por la Ley 2/2012, salvo que el transmitente tenga derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición 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:

- (i) Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la doble imposición 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.
- (ii) Cuando deriven de la transmisión de acciones 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. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se generen como consecuencia de la transmisión de acciones cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25 por 100 del

capital o patrimonio de la sociedad emisora, o cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición 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 adquisición deberá tenerse en cuenta la normativa al efecto aplicable contenida en la LIRPF, a la que se remite la Ley del IRnR, y en especial, la regulación relativa a la transmisión de derechos de suscripción preferente y a la adquisición de acciones total o parcialmente liberadas.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

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 la Ley del IRnR, 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.

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

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, de conformidad con lo previsto en la redacción vigente del Real Decreto-Ley 13/2011, de 16 de septiembre, y con efectos para el ejercicio 2014 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 2014 entre el 0,2 por 100 y el 2,5 por 100.

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

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

#### (c.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.

En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

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 asume la responsabilidad 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

La emisión tiene por objeto VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTAS TREINTA MIL SETECIENTAS SESENTA Y NUEVE (29.230.769) acciones ordinarias de QUABIT, ya emitidas y en circulación, con un valor nominal de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) cada una, por lo que su importe nominal total asciende a DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (292.307,69.-€).

Las Acciones Nuevas representan un 2,08% del capital social de QUABIT pre Ampliación de Capital y un 2,04% del capital social de QUABIT post Ampliación de Capital.



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 solicitud (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 por cuanto que las Acciones Nuevas fueron ya suscritas y completamente desembolsadas por la entidad GEM mediante las correspondientes aportaciones dinerarias que fueron satisfechas por transferencias bancarias realizadas a favor de la Sociedad. El Aumento de Capital quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47<sup>a</sup>.

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

La escritura de aumento de capital quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47<sup>a</sup>, circunstancia que fue comunicada al mercado mediante el correspondiente hecho relevante.

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

En la presente emisión no existen derechos preferentes de compra en virtud de lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

El suscriptor de la totalidad de las Nuevas Acciones emitidas en virtud del Aumento de Capital por aportación dineraria ha sido GEM CAPITAL SAS, sociedad de nacionalidad francesa, con domicilio social en 54 Avenue Montaigne, Paris 75008 Francia y titular de N.I.E. N0018999C.

#### 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

Conforme a lo indicado en el apartado 5.2.1 anterior, la suscripción del Aumento de Capital se ha llevado a cabo en su totalidad por GEM CAPITAL SAS. En consecuencia, su participación directa e indirecta pasó a ser de un 2,04% frente al 0% que ostentaba con anterioridad.

#### 5.2.3 Información previa sobre la adjudicación y asignadas

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

El precio de suscripción de las Acciones Nuevas ha sido el que se describe a continuación:

<b>Aumento de capital</b>	<b>Precio de suscripción</b>	<b>Valor nominal por acción</b> (en euros)	<b>Prima de emisión por acción</b> (en euros)
Séptimo	0,1323	0,01	0,1223

La Sociedad no ha repercutido gasto alguno al suscriptor de las Acciones Nuevas ni se han devengado gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de Iberclear o de sus Entidades Participantes a cargo del inversor que ha acudido al Aumento de Capital, al margen de las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores que las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción hayan podido establecer de acuerdo con la legislación vigente.

El informe de fecha 14 de mayo de 2014, emitido por DELOITTE, S.L., en su condición de experto independiente, a los efectos de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, relativos al Aumento de Capital, versa sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se suprimió, y la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

Tanto el informe de los administradores de la Sociedad como el informe de experto independiente, son documentos acreditativos de la presente Nota sobre las Acciones y documentos para consulta. En este sentido, el informe de experto independiente destacó lo siguiente:

### **“Conclusión**

*El informe elaborado por los Administradores propone que el tipo de emisión de las nuevas acciones para su suscripción por GEM Capital SAS en esta Séptima Ampliación sea de 0,1323 euros por acción.*

*Teniendo en cuenta todo lo indicado anteriormente, en nuestro juicio profesional como expertos independientes:*

- *En el caso de una sociedad cotizada, el valor razonable por acción se entiende como el valor de mercado y éste se presume, salvo que se justifique lo contrario, referido a su cotización bursátil. La cotización por acción, según certificación del correspondiente organismo bursátil ha sido la siguiente:*

<b>Período de cotización</b>	<b>Valor de cotización por acción (euros)</b>
<i>Media simple de los precios medios ponderados del periodo de tres meses terminado el 13 de mayo de 2014</i>	0,1327
<i>Precio medio ponderado al 13 de mayo de 2014</i>	0,1250

- *Los datos contenidos en el Informe de los Administradores de la Sociedad para justificar su propuesta son razonables por estar adecuadamente documentados y expuestos.*
- *El tipo de emisión de 0,1323 euros por acción, acordado por los Administradores, en virtud de la delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad estimado al 27 de marzo de 2014 a partir de la información indicada. Dicho tipo de emisión es superior al valor neto patrimonial consolidado de las acciones de la Sociedad, según las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, auditadas por otros auditores.*
- *El tipo de emisión propuesto no produce efecto dilución teórico ni sobre el valor de cotización por acción al 13 de mayo de 2014 ni del periodo de tres meses terminado en ese día (fecha de la última cotización disponible anterior a la fecha de este informe especial), ni sobre el valor teórico contable auditado al 31 de diciembre de 2013.*

*Con este Informe especial se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, en lo que se refiere al Informe de los auditores de cuentas. Este Informe no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad."*

#### 5.3.2 Publicación del precio de los valores

Ver apartado anterior.

#### 5.3.3 Limitación o supresión del derecho de adquisición preferente de los accionistas: precio de emisión de los valores

Ver apartado 4.5.3 anterior de la presente Nota sobre las Acciones.

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

oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

No procede.

#### **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

Renta 4 Banco, S.A., compañía mercantil de nacionalidad española domiciliada en Paseo de la Habana, 74 - 28036 Madrid, con C.I.F. A-82473018, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 24.782, folio 204, hoja número M-23.958, inscrita en el Banco de España bajo la inscripción 0083 y en la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo la inscripción 234.

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**

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 27 de marzo de 2014 de 2014, acordó solicitar la admisión a negociación de las acciones objeto de emisión en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de

Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), y requerir ante los organismos competentes la inclusión de las Acciones Nuevas en los registros contables de Iberclear, con expresa facultad de sustitución en D. Félix Abánades López, Presidente y Consejero Delegado, D. Miguel Ángel Melero Bowen, Secretario no Consejero del Consejo de Administración, y D<sup>a</sup>. Nuria Díaz Sanz, Vicesecretaria no Consejera del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta y solidaria, en nombre y representación de la Sociedad, pueda formalizar cualquier documento público o privado y lleve a cabo cualquier trámite o actuación que resulte conveniente o necesario para la plena ejecución del Aumento de Capital, incluidos los trámites y actuaciones necesarios para tramitar la admisión a cotización bursátil de las Acciones Nuevas.

La ejecución del Aumento de Capital se llevó a cabo mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, con fecha 14 de mayo de 2014, bajo el número 822 de su protocolo, y quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47<sup>a</sup>.

Asimismo, D<sup>a</sup>. Nuria Díaz Sanz, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2014, solicitó la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Acciones Nuevas.

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

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

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

No procede.

## **6.4 Entidades de liquidez**

No procede.

## **6.5 Estabilización**

No procede.

## **PUNTO 7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES**

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

## **PUNTO 8. GASTOS DE LA ADMISIÓN**

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

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

<b>Concepto</b>	<b>Euros</b>
Aranceles de Registro Mercantil y notariales	2.641
Tasas de la CNMV	1.814
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y la Bolsa de Valencia e Iberclear	10.660
Comisión GEM	386.761
Otros gastos y comisiones (legales, imprenta, auditoría y otros)	73.650
<b>Total</b>	<b>475.526</b>

Conforme a las anteriores estimaciones, los gastos de la emisión representan, aproximadamente, el 12,3% del importe bruto obtenido por QUABIT como consecuencia de la emisión de las Acciones Nuevas, obteniendo QUABIT unos recursos estimados netos de gastos de 3.392.088 euros.

## **PUNTO 9. DILUCIÓN**

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

El Aumento de Capital en virtud del cual se emitieron los valores cuya admisión a negociación se solicita se realizaron con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con motivo de dicho Aumento de Capital, la participación de cada accionista que no ha suscrito Acciones Nuevas ha experimentado una dilución del 2,04% en cuanto a sus derechos económicos y una dilución del 2,04% en cuanto a sus derechos políticos respecto a la situación previa al Aumento de Capital.

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

No procede.

## **PUNTO 10. INFORMACIÓN ADICIONAL**

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

Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 5.4 precedente, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con el Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones:

- Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P., compañía mercantil de nacionalidad española domiciliada en Paseo de Gracia, 111 - 08008 Barcelona, con C.I.F. B-59942110 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 40.693, folio 168, hoja número B-23.850, fue el despacho encargado del asesoramiento legal a QUABIT bajo Derecho español.

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

Las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidadas, de la Sociedad, correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido auditados por la firma de auditoría Ernst & Young, S.L., con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1 - Torre Picasso, 28020 Madrid, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0530.



### **10.3 Informes de expertos**

Con fecha 14 de mayo de 2014, DELOITTE, S.L., como experto independiente, emitió un informe especial relativo al Aumento de Capital, sobre exclusión del derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual versa sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, el valor teórico del derecho de preferencia cuyo ejercicio se suprimió, y la razonabilidad de los datos contenidos en el informe de los administradores.

### **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.

#### **IV. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR (ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) 8092004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004)**

##### **PUNTO 1. PERSONAS RESPONSABLES**

###### **1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro**

D. Félix Abánades López, en su calidad de Consejero Delegado de la Sociedad y especialmente facultado para ello, en nombre y representación de Quabit Inmobiliaria, S.A., con C.I.F. A-96911482 y domicilio a efectos de notificaciones en Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid, (en adelante, "**QUABIT**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**"), asume la responsabilidad del contenido del presente documento de registro (en adelante, el "**Documento de Registro**"), en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 27 de marzo de 2014, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2013.

###### **1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro**

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

##### **PUNTO 2. AUDITORES DE CUENTAS**

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de QUABIT, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de los años 2013, 2012 y 2011 han sido auditadas por la firma Ernst&Young, S.L., (en adelante, "**Ernst&Young**") domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, con C.I.F. B-78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26.156, folio 157, sección 8ª, hoja M-23123 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S-0530.

###### **2.2 Renuncia o cese de los auditores**

Los auditores no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones durante el período cubierto por la información histórica a la que hace referencia el presente Documento de Registro.

Asimismo, en la Junta General de Accionistas de QUABIT, celebrada el 26 de junio de 2013, se acordó, previo informe favorable del Comité de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, reelegir a Ernst&Young como auditores de los estados financieros de QUABIT y consolidados, por el plazo de un año.

### PUNTO 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

#### 3.1 Información financiera histórica seleccionada

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 NIIF.

En las siguientes tablas se recogen las magnitudes financieras y operativas más relevantes de las Cuentas Anuales Consolidadas auditados por Ernst&Young y/o los Informes de Gestión Consolidados correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.

- **Magnitudes financieras**

<b>CUENTA DE RESULTADOS</b> (En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b> <b>'13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b> <b>'12-'11</b>
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	181.075	361.593	(49,92%)	112.361	221,8%
<b>EBITDA</b>	(4.416)	(11.788)	62,5%	(32.260)	63,5%
<b>Resultado Financiero</b>	10.100	(60.813)	116,6%	(62.727)	3,1%
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	6.940	(76.774)	109,0%	(96.357)	20,3%
<b>Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante</b>	7.017	(76.725)	109,1%	(96.419)	20,4%

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b> (En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b> <b>'13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b> <b>'12-'11</b>
Total activo no corriente	78.587	117.674	(33,22%)	183.546	(35,89%)
Total activo corriente	610.754	956.503	(36,15%)	1.423.674	(32,81%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>689.341</b>	<b>1.074.177</b>	<b>(35,83%)</b>	<b>1.607.220</b>	<b>(33,17%)</b>
Patrimonio neto	(24.150)	(42.558)	43,3%	34.935	(221,82%)
Total pasivo no corriente	45.136	74.829	(39,68%)	100.945	(25,87%)
Total pasivo corriente	668.355	1.041.906	(35,85%)	1.471.340	(29,19%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>689.341</b>	<b>1.074.177</b>	<b>(35,83%)</b>	<b>1.607.220</b>	<b>(33,17%)</b>

<b>ENDEUDAMIENTO NETO CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b> (En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b> <b>'13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b> <b>'12-'11</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	28.870	48.785	(40,8%)	57.439	(15,1%)
Deudas con entidades de crédito corriente	558.614	931.815	(40,1%)	1.340.724	(30,5%)

<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>587.484</b>	<b>980.600</b>	<b>(40,1%)</b>	<b>1.398.163</b>	<b>(29,9%)</b>
Tesorería y Equivalentes	8.042	2.435	230,27%	4.822	(49,5%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>579.442</b>	<b>978.165</b>	<b>(40,76%)</b>	<b>1.393.341</b>	<b>(29,8%)</b>

- **Magnitudes operativas**

<b>VIVIENDAS ENTREGADAS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b>
(En unidades)			<b>'13-'12</b>		<b>'12-'11</b>
Escrituras del periodo (viviendas)	225	111	102,7%	362	(69,3%)

<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b>
(En miles de euros)			<b>'13-'12</b>		<b>'12-'11</b>
<b>Gestión de Suelo</b>	155.588	331.653	(53,1%)	28.190	1076,5%
<b>Promoción Residencial</b>	23.884	27.714	(13,8%)	81.527	(66,0%)
<b>Patrimonio en Explotación</b>	1.157	2.197	(47,3%)	2.351	(6,6%)
<b>Otros</b>	446	29	1437,9%	293	(90,1%)
<b>TOTAL</b>	<b>181.075</b>	<b>361.593</b>	<b>(49,9%)</b>	<b>112.361</b>	<b>221,8%</b>

Una parte significativa de las escrituras de entregas de viviendas y de la cifra de negocio de estos años corresponde a operaciones de venta de activos realizadas con entidades financieras o sociedades de sus grupos de empresas. El impacto de esas operaciones se detalla en el apartado 6.1.B del presente Documento de Registro. Se resume a continuación, el impacto de estas operaciones en las dos magnitudes (entregas de viviendas e importe neto de la cifra de negocios) de la tabla anterior:

- Viviendas entregadas en operaciones con entidades financieras: 201, 84 y 224 en los años 2013, 2012 y 2011, respectivamente.
- Importe neto de la cifra de negocios asociada a operaciones realizadas con entidades financieras: 173.245 miles de euros, 356.513 miles de euros y 85.359 miles de euros en los años 2013, 2012 y 2011, respectivamente.

### **3.2 Información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios**

A la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, Grupo QUABIT ha publicado su Declaración Intermedia correspondiente al primer trimestre de 2014.

En la siguiente tabla se recogen las magnitudes más relevantes de la actividad del Grupo QUABIT en el primer trimestre de 2014. En el apartado 20.6 del presente Documento de Registro se incluye un mayor detalle del contenido de dicha Declaración Intermedia.

- **Magnitudes Económico-Financieras**

(En miles de euros)	31/3/2014	31/3/2013	Variación
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	<b>47.545</b>	<b>439</b>	<b>10.730,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>77.105</b>	<b>(1.644)</b>	<b>4.790,1%</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(3.424)</b>	<b>(3.748)</b>	<b>8,6%</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>75.368</b>	<b>(7.869)</b>	<b>1.057,8%</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>75.368</b>	<b>(7.869)</b>	<b>1.057,8%</b>
<i>Atribuible a la Sociedad Dominante</i>	75.475	(7.912)	1.053,9%
<i>Atribuible a Intereses Minoritarios</i>	(107)	43	348,8%

(En miles de Euros)	31/3/2014	31/3/2013	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.614	28.870	(11,3%)
Deudas con entidades de crédito corriente	319.954	492.420	(35,0%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>345.568</b>	<b>521.290</b>	<b>(33,7%)</b>
Tesorería y Equivalentes	6.714	7.395	(9,2%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>338.854</b>	<b>513.895</b>	<b>(34,06%)</b>

- **Magnitudes Operativas**

<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO</b>			
(En miles de euros)	31/3/2014	31/3/2013	Variación
Gestión de Suelo	40.372	-	-
Promoción Residencial	6.733	-	-
Patrimonio en Explotación	75	450	(83,3%)
Otros	365	(11)	3.218,2%
<b>TOTAL</b>	<b>47.545</b>	<b>439</b>	<b>10.730,3%</b>

45.414 miles de euros del Importe neto de la cifra de negocios del primer trimestre de 2014 corresponden a operaciones firmadas con entidades financieras dentro del marco de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT.

<b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>	31/3/2014	31/3/2013	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	38	-	-

30 unidades de las 38 escrituradas en el primer trimestre de 2014 se han realizado mediante operaciones firmadas con entidades financieras dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT.

#### **PUNTO 4. FACTORES DE RIESGO**

Los factores de riesgo inherentes a QUABIT y los propios de su sector de actividad, se encuentran recogidos en el apartado II "Factores de Riesgo".

## **PUNTO 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

### **5.1 Historia y evolución de la Sociedad**

#### 5.1.1 Nombre legal y comercial de la Sociedad

La denominación social del emisor es Quabit Inmobiliaria, S.A., según se establece en el artículo 1º de sus Estatutos Sociales. La Sociedad opera comercialmente bajo la denominación de "Quabit Inmobiliaria".

#### 5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 27.993, folio 105, sección 8ª, hoja M-504.462 e inscripción 2ª.

#### 5.1.3 Fecha de constitución y período de actividad de la Sociedad, si no son indefinidos

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

#### 5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social

La Sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Calle Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, y su número de teléfono es el (+34) 91.436.48.98.

Respecto a la legislación aplicable, QUABIT tiene forma jurídica de sociedad anónima, rigiéndose por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**" o "**LSC**"), y su normativa de desarrollo.

La Sociedad no está sujeta a una regulación específica. No obstante, las actividades desarrolladas por la Sociedad están sujetas a la legislación aplicable a su rama de actividad que se resume a continuación:

#### **A. Derecho inmobiliario general**

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

La citada Ley ha sido completada por el "**Código Técnico de la Edificación**" aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Este Código desarrolla la Ley de Ordenación de la Edificación en lo que se refiere a los requisitos básicos que deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

En caso de división horizontal de un edificio de oficinas o viviendas o de un centro comercial (que deberá formalizarse en escritura pública), será aplicable la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

En cuanto a los contratos de arrendamientos urbanos para uso distinto del de vivienda, éstos se rigen de forma imperativa por los Títulos I, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y por la voluntad de las partes recogida en los mismos; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley y, supletoriamente, al Código Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil resulta de aplicación en relación con los procedimientos judiciales sobre arrendamientos urbanos.

Asimismo, resulta de aplicación, entre otras normas, la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, y la Ley 57/1968, de 27 de julio, que imponen ciertas obligaciones en el caso de entrega de cantidades por los adquirientes de forma anticipada a la entrega de las edificaciones (de forma que dichas cantidades, salvo que sean avaladas, resultan indisponibles y deben custodiarse en cuentas bancarias separadas), el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, así como, adicionalmente, normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo así como de prevención del blanqueo de capitales.

Finalmente, a nivel nacional, debe destacarse el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante, "**Ley del Suelo**").

## **B. Derecho urbanístico**

Cualquier desarrollo inmobiliario en España está sometido a numerosas leyes y reglamentos, tanto de carácter estatal como autonómico, así como a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

En España, de acuerdo con nuestra Constitución, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas (artículos 148.1.3 de la Constitución y todos los estatutos de autonomía). Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción (si bien, en ocasiones, es necesaria la concurrencia de autoridades autonómicas tal y como acontece con la aprobación del planeamiento de carácter general), así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos.

Asimismo, hay que tener en cuenta que el ámbito nacional resulta de aplicación: (i) en cuanto a legislación básica y/o de competencia exclusiva estatal, la Ley del Suelo; el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y (ii) en cuanto a legislación urbanística supletoria, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y reglamentos de desarrollo; es decir, el Real Decreto 2187/1978; el Real Decreto 2159/1978 y el Real Decreto 3288/1978.

Adicionalmente, el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, siendo, generalmente, diferente en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción, y la denominación de dichos permisos, suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

### **5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de la Sociedad**

La Sociedad se fundó en Valencia en 1999 con la denominación Terra Canet, S.A. y un capital social inicial de 61.000 euros. En un principio, la actividad de la Sociedad



se desarrolló en el ámbito de la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles, centrandó su actividad en la población valenciana de Canet de Berenguer y extendiendo sus actividades posteriormente al resto de la Comunidad Valenciana. En ese mismo año, los fundadores vendieron la totalidad de sus acciones a CV Capital, S.L. y a Capital Madrid, S.L. que quedaron como accionistas de las Sociedad con un 99% y un 1%, respectivamente.

La denominación inicial de la Sociedad fue modificada por la de Astroc Mediterráneo, S.A. en el año 2003. A partir de entonces, y durante todo el año 2004, la Sociedad, dedicó gran parte de su actividad a la actividad constructora, centrándose en especial en la construcción de obras de carácter privado y teniendo la actividad de promoción un carácter puntual. A mediados del 2004 se llevó a cabo un aumento de capital por el que se aumentó el mismo hasta los 6.000.000 de euros.

En 2005 la actividad de gestión del suelo fue por el contrario la principal fuente de ingresos, quedando desde entonces la actividad de construcción relegada a un segundo plano. Durante estos años, la Sociedad realizó una gran parte de sus operaciones con promotoras que formaban parte del Grupo CV Capital, que era al que la Sociedad pertenecía entonces.

A finales de 2005, el Grupo CV Capital acometió una importante reestructuración corporativa y decidió agrupar toda su actividad inmobiliaria nacional más significativa bajo la Sociedad con vistas a la posible salida a bolsa de ésta. En este contexto, a principios de 2006, se llevó a cabo un aumento de capital por el que se aumentó el mismo hasta los 24.238.000 euros y posteriormente se procedió a realizar una operación de reducción del valor nominal de las acciones sin variación del capital social (*split*), por la cual se redujo el valor nominal de 1.000 euros a 0,20 euros por acción. Por esta operación el capital pasó de estar representado en 24.238 acciones a estar representado por 121.190.000 acciones.

El 24 de mayo de 2006, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. Con su salida a bolsa, la Sociedad buscaba su institucionalización, dotándose de reconocimiento y posibilitando el acceso a nuevas fuentes de financiación.

Completado el proceso de salida a bolsa, la Sociedad se embarcó en un ambicioso proceso de expansión que le llevó, a finales de 2006, a formalizar la adquisición de un 49,84% de Rayet Promoción, S.L., sociedad filial de Grupo Rayet, S.A., y del 49,99% de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L., filial inmobiliaria del Banco Sabadell. Rayet Promoción, S.L. era una empresa inmobiliaria líder del sector en la zona centro de España que contaba con una considerable cartera de promociones en curso y una importante bolsa de suelo urbanizable y urbano en el denominado Corredor del Henares, siendo ésta una de las principales zonas de expansión demográfica de Madrid, así como en otras zonas periféricas de la capital

consideradas de carácter estratégico. Por su parte, Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. era una empresa inmobiliaria cuyos activos estaban concentrados en la zona de Cataluña así como en otros puntos estratégicos de la geografía española.

Asimismo, el 13 de diciembre de 2006, Grupo Rayet, S.A. entró en el accionariado de la Sociedad tras la adquisición a CV Capital, S.L. de 6.180.690 acciones, representativas del 5,01% de su capital social. Esta participación se vio más tarde incrementada hasta un 10,10% tras la adquisición a CV Capital, S.L., el 16 de mayo de 2007, de otras 6.059.500 acciones de la Sociedad.

El 4 de junio de 2007, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó encomendar al Consejero Delegado el inicio de los trámites preparatorios para la fusión de la Sociedad con determinadas filiales, atendiendo a la complementariedad de sus negocios con el de la Sociedad y del elevado porcentaje de participación de ésta en las mismas.

Atendiendo al interés que para la Sociedad mostraba esta operación, y siguiendo la propuesta del Consejo de Administración, el 7 de febrero de 2008 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el proyecto de fusión por absorción con dieciséis (16) sociedades del Grupo y dos (2) sociedades no participadas por la Sociedad (en adelante, la **"Fusión"**). Adicionalmente, la citada Junta General acordó modificar la denominación social de la Sociedad por la de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

La Fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo de 2008, siendo efectiva desde dicha fecha.

Las sociedades absorbidas por QUABIT, la participación que tenía en ellas la Sociedad y el método por el que consolidaban con anterioridad a la Fusión se detallan a continuación:

Sociedad Absorbida	Participación		Sociedad titular de la participación	Método de consolidación
	Directa	Indirecta (*)		
Landscape Nózar, S.L.	-	50,00%	(i)	Integración proporcional
Urbehispania, S.L.	50,00%	-	(iv)	Integración proporcional
San Joan de Moró, S.L.	50,00%	-	(iv)	Integración proporcional
Almenamar, S.L.	99,17%	-	(iv)	Integración global
Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L.	99,90%	-	(iv)	Integración global
C. Valenciana de Desarrollos Integrados, S.L.	-	99,99%	(ii)	Integración global
Fincas Monfort, S.L.	99,00%	-	(iv)	Integración global
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	60,00%	-	(iv)	Integración global
Nova Oropesa del Mar, S.L.	99,99%	-	(iv)	Integración global
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	99,50%	-	(iv)	Integración global
Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.	49,99%	-	(iv)	Integración global
Landscape Augusta, S.L.	-	100%	(i)	Integración global
Landscape Serveis Immobiliaris, S.A.	-	100%	(i)	Integración global

Sociedad Absorbida	Participación		Sociedad titular de la participación	Método de consolidación
	Directa	Indirecta (*)		
Landscape Inversions, S.L.	-	100%	(i)	Integración global
Rayet Promoción, S.L.	49,84%	-	(iv)	Integración global
Europromociones Mediterráneas, S.A.	-	99,99%	(iii)	Integración global
Courrent Assets, S.L.	-	-	(v)	-
AlramaeV, S.L.	-	-	(v)	-

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

- (i) Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.
- (ii) Haciendas del Mediterráneo, S.L.
- (iii) Rayet Promoción, S.L.
- (iv) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (v) No formaban parte del Grupo QUABIT.

La Fusión se realizó mediante la absorción por parte de QUABIT, con disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a la Sociedad. A efectos de atender a la ecuación de canje, la Junta General de QUABIT de 7 de febrero de 2008 aprobó ampliar su capital social por un importe 36.118.736,20 euros, mediante acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de un 1,63328 euros por acción, de la misma y clase y serie de las que estaban en circulación con anterioridad a la Fusión. Como resultado de dicho aumento, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 60.356.736,20 euros.

Como consecuencia de la absorción de Rayet Promoción, S.L. por QUABIT en virtud de la Fusión, Grupo Rayet, S.A. (propietario entonces de 12.240.190 acciones representativas del 10,1% del capital social de QUABIT) pasó a ser titular de 121.592.888 acciones representativas del 40,29% del capital social de la Sociedad. Debido a lo anterior, el 28 de marzo de 2008 Grupo Rayet, S.A. solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") una dispensa a la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria de acciones de la Sociedad, alegando para ello la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 8(g) del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores. La CNMV, mediante acuerdo adoptado en su sesión del día 16 de abril de 2008, concedió a Grupo Rayet, S.A. la dispensa solicitada.

Además de la Fusión, la Junta General celebrada el 7 de febrero de 2008 acordó aumentar el capital social por un importe de 33.687.479,60 euros, mediante la emisión de 168.437.398 nuevas acciones ordinarias de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,80 euros por acción, con los mismos derechos y obligaciones que las acciones en circulación. Dicho aumento buscaba fortalecer los fondos propios de la Sociedad y aliviar su carga financiera, acordándose el desembolso del mismo en dos tramos, uno con aportaciones dinerarias y otro mediante compensación de créditos mediante la capitalización del préstamo subordinado por importe de 431.030.000 euros titularidad de CV Capital, S.L. (en adelante, el "**Aumento de Capital de 2008**").

No obstante lo anterior, y a la vista de la evolución negativa del precio en bolsa de la acción de la Sociedad (que dificultaba el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el Aumento de Capital de 2008, haciendo prácticamente inviable su ejecución), las Juntas Generales celebradas el 24 de junio de 2008 y 27 de noviembre de 2008 acordaron modificar los términos del Aumento de Capital de 2008 reduciendo el precio por acción. Finalmente, el citado Aumento de Capital de 2008 fue en parte dinerario, por importe de 38.583.603,36 Euros, y en parte por compensación de créditos siendo los acreedores las mercantiles Grupo Rayet, S.A. y Martibalsa, S.L., quienes eran los últimos cesionarios del antes citado préstamo subordinado titularidad inicialmente de CV Capital, S.L. por importe de 431.030.000 Euros. Tras dicha capitalización de créditos no quedó crédito vivo a favor de CV Capital, S.L. dado que el préstamo subordinado fue totalmente cancelado en dicha ampliación.

En consecuencia, el importe nominal de la citada ampliación de capital ascendió a un nominal de 195.672.334,40 Euros, correspondiendo el importe de la prima de emisión a 273.941.268,16 Euros. Todo ello, mediante la emisión de 978.361.672 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,28 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones en circulación. Como resultado de dicho aumento, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 256.029.070,60 Euros. El aumento se elevó a público mediante escritura otorgada en fecha 6 de febrero de 2009 por el Notario de Valencia, D. Alberto Domingo Puchol, con el número 261 de los de su protocolo.

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad cambió de marca comercial pasando a ser **"Quabit Inmobiliaria"**. Este cambio supuso un paso más en el proceso de reorganización de la Sociedad, sus líneas de actividad y correspondiente estructura de marcas, iniciado durante el ejercicio 2009.

En el marco de dicho proceso, la Sociedad también modificó su denominación social por la actual y trasladó el domicilio social de Valencia a Madrid, todo ello conforme a los acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas de 22 de junio de 2010.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, de fecha 26 de abril de 2012, aprobó una reducción de capital por importe de 243.227.617,07 euros, para restablecimiento de equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas (mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 0,20 euros por acción, a 0,01 euros por acción). Este acuerdo fue elevado a escritura pública el 19 de junio de 2012 e inscrito en el Registro Mercantil el 1 de agosto de 2013. Como resultado de dicha reducción, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 12.801.453,53 euros.

Por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 30 de agosto de

2012, en uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2012, se solicitó la exclusión de cotización de las acciones de QUABIT de las Bolsas de Valores de Barcelona y Bilbao con efectos al día 16 de octubre de 2012. A partir de dicha fecha, las acciones de la Sociedad cotizan únicamente en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

Con el fin de contar con un instrumento de financiación en el marco de una estructura flexible que le permita a la Sociedad atender a sus necesidades de capital, la Sociedad firmó con fecha 21 de mayo de 2013 un contrato de línea de capital (en adelante, el "**Contrato de Línea de Capital**") con GEM Capital SAS (en adelante, "**GEM**") y GEM Global Yield Fund LLC SCS (en adelante, "**GEM GYF**").

Como contraprestación por la firma del Contrato de Línea de Capital, la Sociedad debía satisfacer a GEM GYF un importe de 1.900.000 euros. En la Junta General de Accionistas de QUABIT celebrada el 26 de junio de 2013, se acordó el aumento del capital social mediante la compensación de dicha deuda, lo que supuso el aumento del capital social desde los 12.801.453,53 euros hasta la cifra de 13.093.761,22 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2013, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de elevación a público de los acuerdos de los Consejos de Administración de fechas 1, 7 y 31 de octubre de 2013, por los cuales se aumentaba el capital social por importes de 180.000 euros (con una prima de emisión total de 1.471.950 euros, haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 1.651.950 euros), 112.307,69 euros (con una prima de emisión total de 995.795,31 euros, haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 1.108.103 euros) y 200.000 euros (con una prima de emisión total de 3.087.200 euros, haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 3.287.200 euros), respectivamente, mediante la emisión de 18.000.000, 11.230.769 y 20.000.000 de acciones ordinarias, respectivamente, acciones que fueron suscritas en su totalidad por GEM. Como consecuencia de lo anterior, el capital social alcanzó la cifra de 13.586.068,91 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2014, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de elevación a público de los acuerdos de los Consejos de Administración de fechas 23 de diciembre de 2013, 13 y 21 de enero de 2014, por los cuales se aumentaba el capital social por importes de 200.000 euros (con una prima de emisión total de 2.140.000 euros, haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 2.340.000 euros), 100.000 euros (con una prima de emisión total de 1.120.000 euros, haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 1.220.000 euros) y 142.307,69 euros (con una prima de emisión total de 1.591.000,31 euros, haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 1.733.308 euros), respectivamente, mediante la emisión de 20.000.000, 10.000.000 y 14.230.769 de acciones ordinarias, respectivamente, acciones que fueron suscritas en su totalidad

por GEM. Como consecuencia de lo anterior, el capital social alcanzó la cifra de 14.028.376,60 euros.

Con fecha 27 de marzo de 2014, el Consejo de Administración acordó ampliar capital por importe de 292.307,69 euros (con una prima de emisión total de 3.575.306,31 euros), haciendo que el importe efectivo del aumento fuera de 3.867.614 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias, acciones que fueron suscritas en su totalidad por GEM (este aumento de capital quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47ª). Como consecuencia de lo anterior, el capital social alcanzó la cifra de 14.320.684,29 euros, siendo el capital social a día de hoy.

Desde la firma del Contrato de Línea de Capital hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha hecho siete (7) solicitudes de capital, por un importe total de 15.209 miles de euros, de los cuales, 8.387 miles de euros se dispusieron durante el último trimestre del año 2013 y 6.822 miles de euros en el año 2014, que han supuesto un compromiso por parte de GEM de suscribir un total de 122.692.307 nuevas acciones de la Sociedad. Por lo tanto el importe disponible de la línea de capital es, a esta fecha, de 74.791 miles de euros.

Finalmente, cabe destacar que durante el ejercicio 2013 la Sociedad llevó a cabo un proceso de refinanciación de su deuda financiera alcanzándose el 20 de diciembre de 2013 la adhesión formal por entidades acreedoras que representan un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad.

Tras la aprobación del Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, el informe del experto independiente inicialmente previsto para completar la refinanciación dejó de ser necesario, bastando un certificado emitido el 24 de marzo de 2014 por el auditor de cuentas de la Sociedad sobre la suficiencia del pasivo. En dicho certificado Ernst&Young señaló lo siguiente:

*“En nuestra condición de auditor de Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante, la Sociedad), por nombramiento de la Junta General de Accionistas celebrada el día 26 de junio de 2013, en relación con el acuerdo de refinanciación suscrito con fecha 24 de marzo de 2014 entre Quabit Inmobiliaria, S.A. y las entidades acreedoras enumeradas en el Anexo III del Informe de Aseguramiento Razonable Independiente adjunto al presente certificado, y a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento establecido en el apartado 1.b) 2º del artículo 71 bis de la ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, según redacción establecido en el Real Decreto Ley 4/2014, de 7 de marzo, por la presente*

*CERTIFICAMOS, en relación con la suficiencia del pasivo que se exige para adoptar el acuerdo, que hemos realizado un trabajo de aseguramiento razonable independiente sobre el cálculo del porcentaje exigido por el apartado 1.b) 1º del mencionada artículo 71 bis de la ley 22/2003, de 9 de julio,*

*Concursal, y que como consecuencia de dicho trabajo hemos emitido el informe de Aseguramiento Razonable Independiente adjunto al presente certificado, en el que de acuerdo con las normas profesionales que resultan de aplicación, hemos concluido que en nuestra opinión los créditos correspondientes a los acreedores que ha suscrito el acuerdo de refinanciación mencionado representan al menos tres quintos del pasivo (pasivo corriente más pasivo no corriente) de Quabit Inmobiliaria, S.A. a 24 de marzo de 2014, fecha de adopción del acuerdo de refinanciación."*

Así las cosas, el día 24 de marzo de 2014 se firmó el acuerdo definitivo para la refinanciación de la deuda financiera de la Sociedad, que ha supuesto una mejora en su situación patrimonial y financiera.

Tal y como se ha descrito en los Factores de Riesgo, las características más significativas del acuerdo de Reestructuración de la Deuda son las siguientes:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

La materialización de estos acuerdos se ha realizado en el mes de diciembre de 2013 y en los primeros meses del año 2014. Los impactos que han tenido las operaciones en el año 2013 y los primeros meses de 2014 se resumen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

## **5.2 Inversiones**

### **5.2.1 Descripción de las principales inversiones del Emisor por cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro**

La política de inversiones de QUABIT ha estado condicionada durante los años 2011 a 2013 por la situación del mercado inmobiliario, la situación económica española general y los necesarios procesos de reestructuración de endeudamiento financiero que se han acometido durante ese periodo. La crisis en el sector inmobiliario con reducción en demanda y precios en ese periodo ya marcaba por sí misma la necesidad de seleccionar aquellos activos en los que se podrían materializar los esfuerzos de inversión. La situación del sector financiero tampoco era propicia a la obtención de recursos necesarios para desarrollar nuevas inversiones. Por último, la percepción de la situación económica general y del sector en particular limitaba las posibilidades de éxito de un posible recurso al mercado de capitales.

Este conjunto de factores han llevado al Grupo QUABIT a centrar su estrategia en estos años en corregir los desequilibrios que esta situación estaba provocando y minimizar las necesidades de tesorería, reduciendo la estructura operativa y limitando el esfuerzo inversor. Esa estrategia ha dado prioridad al objetivo de conseguir una adecuada estructura financiera y patrimonial y ha dejado en un segundo plano el desarrollo de nuevas inversiones que precisaran de la obtención de recursos adicionales. Por ello, el Grupo QUABIT ha focalizado sus esfuerzos de creación de valor durante estos años actuando sobre los activos existentes con el objetivo de consolidar su valor con avances en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, abordando solamente aquellos costes estrictamente necesarios, fundamentalmente los relacionados con derramas de obras de urbanización relativas a suelos propiedad de QUABIT y que han supuesto unos importes de 458, 122 y 1.328 miles de euros en los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente

Los dos procesos de reestructuración de endeudamiento que se han acometido en este periodo, que se desarrollan en detalle en los apartados 5.1.5 y 10.3 del presente Documento de Registro, han tenido como uno de los elementos comunes la necesidad de reducir el endeudamiento y su correspondiente carga financiera. Para ello se han acordado con las entidades financieras operaciones de transmisión de activos destinadas a cancelar deuda, en condiciones que contribuyeran, adicionalmente, a reforzar la situación patrimonial del Grupo QUABIT.

Esta política restrictiva en cuanto a las nuevas inversiones y la desinversión para reducción de deuda han sido factores clave para que, junto con las medidas indicadas en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro, Grupo QUABIT se encuentre actualmente en una situación patrimonial saneada.



Adicionalmente, entre las medidas que se han implementado dentro del proceso de Reestructuración de la Deuda, algunas de las entidades financieras han liberado la deuda asociada a determinados activos. Es decir, se ha cancelado la deuda y la hipoteca asociada a esos activos, con lo que han quedado libres de cargas y en condiciones, por tanto, de generar recursos financieros bien a corto plazo con su realización, bien a medio plazo, después del correspondiente desarrollo.

#### 5.2.2 Descripción de las inversiones principales del Emisor actualmente en curso

Debido a lo comentado en el apartado anterior, en la actualidad no existen inversiones de relevancia que estén en curso, si bien, una vez que se han cumplido las prioridades estratégicas del Grupo QUABIT comentadas anteriormente, están en fase de estudio varios proyectos elegidos de forma selectiva y prudente, buscando nichos que manifiesten ya síntomas claros de recuperación, dentro del mercado español y que está previsto que se financien con recursos ajenos en su mayor parte.

#### 5.2.3 Información sobre las principales inversiones futuras del Emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes

Las inversiones sobre las que existen compromisos en firme se concentran en activos de suelo. En cuanto a las desinversiones comprometidas a 31 de diciembre de 2013, correspondían en su práctica totalidad a operaciones a realizar con entidades financieras como implementación de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero y que se han materializado en el año 2014 con anterioridad a la fecha de este Documento de Registro. Los efectos financieros y patrimoniales de estas operaciones se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Se describen a continuación las principales inversiones futuras con compromisos en firme:

#### ***Compromisos de compra de suelo***

A 31 de diciembre de 2013 el Grupo QUABIT mantiene compromisos de inversión en adquisición de suelo asumidos en virtud de los siguientes contratos:

##### ***(a) Compraventas con pago aplazado***

Se trata de operaciones de compraventa firmadas con anterioridad al año 2008 en las que el Grupo QUABIT realizó la entrega al vendedor de un pago inicial, que varía entre un 5% y un 15% del precio total, abonándose la parte restante del precio de compra en la fecha que se fije en el contrato de compraventa o una vez que se verifique la consecución de un determinado hito urbanístico que debe gestionar el vendedor.

**(b) Permutas de terrenos**

Bajo este sistema pueden darse tres tipos de situaciones:

- (i) cuando el Grupo QUABIT localiza un terreno cuyo propietario no tiene intención de desprenderse del mismo, pero quiere participar en su desarrollo y no cuenta con los medios necesarios para hacerlo. En este caso se otorga escritura pública de permuta por la que el propietario del suelo entrega al Grupo QUABIT un porcentaje del mismo (entre el 40 y el 60 por ciento) a cambio de que el Grupo QUABIT realice todas las gestiones necesarias de índole administrativo, y se sufraga todas las obras de urbanización de la parte de terreno que el propietario no permuta tendentes a la calificación del suelo como urbano.
- (ii) cuando un propietario se pone en contacto con el Grupo QUABIT para que éste gestione el desarrollo de su terreno (en este caso, los porcentajes de cesión y demás condiciones de la permuta son las mismas que en el caso (i) anterior).
- (iii) en los casos en los que el Grupo QUABIT actúa como agente urbanizador, los propietarios de los terrenos tienen la opción de pagar los gastos de urbanización mediante el porcentaje de permuta que establezca la administración actuante.

Por último puede también acudir a sistemas mixtos, que combinan la compra o la opción de compra, con la permuta.

Los anticipos efectuados por el Grupo QUABIT en relación con estos compromisos de compra de suelo se contabilizan como "anticipos a proveedores". A 31 de diciembre de 2013 el valor neto de deterioro de estos anticipos asciende a 3.139 miles de euros y los compromisos pendientes de desembolso ascienden a 32.317 miles de euros. No está previsto que estos compromisos supongan desembolsos relevantes dado que está previsto llegar a acuerdos de cancelación con los vendedores con o sin contraprestación por la recuperación de los anticipos. En el caso de que la cancelación llevara aparejada la pérdida del anticipo, no habría efecto patrimonial, dado que los anticipos desembolsados están deteriorados en su totalidad. El valor neto de deterioro de 3.139 miles de euros corresponde a un anticipo pendiente de desembolso que tiene una contrapartida en el pasivo por el mismo importe y que está pendiente de materializar por incumplimiento del vendedor y su cancelación no tendría, por tanto, efecto patrimonial alguno (se cancelarían anticipo y pasivo por el mismo importe).

En este escenario, los compromisos pendientes corresponden, en prácticamente todos los casos, a procesos de negociación de nuevas condiciones en relación con las establecidas en los contratos originales y sus sucesivas novaciones. En este marco de renegociación de condiciones, durante el año 2013 el Grupo QUABIT ha firmado acuerdos de cancelación de algunos de los contratos de permuta, sin que se haya producido un impacto relevante en los estados financieros dado que las obras objeto de permuta no se habían iniciado y solamente se había incurrido en costes preliminares relativos a la elaboración de proyectos. El impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada del año 2013 ha sido el registro de una pérdida derivada de estas cancelaciones por un importe de 4.000 euros.

### ***Compromiso de inversión en inmovilizado financiero***

El Grupo QUABIT tenía un compromiso de adquisición de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L. Dicho compromiso derivaba de contrato firmado en enero de 2006, entre la empresa pública EGUSA y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., tras haber sido ésta última la empresa seleccionada en el concurso público promovido a tal efecto.

En virtud del contrato firmado entre EGUSA, S.L. y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se establecían varias causas de resolución del mismo. Entre las causas que podrían hacer que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. pudiera instar la resolución se encontraba el hecho de que, a fecha 31 de diciembre de 2013, no se hubiera producido el traslado de un centro comercial ubicado en la UE-2 de Port Saplaya. Ese traslado era necesario para que EGUSA tuviera la disponibilidad de los terrenos en los que se realizaría la actuación urbanística objeto del acuerdo.

Una vez que se ha verificado que EGUSA aún no tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo QUABIT ha requerido mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros.

En todo caso, las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de EGUSA ubicado en la UE-2 de Port Saplaya. El Grupo QUABIT evalúa anualmente si los suelos hipotecados en garantía cubren con suficiencia el importe del anticipo entregado, para, en caso contrario registrar el correspondiente deterioro. A 31 de diciembre de 2013 no hay registrado ningún deterioro relativo a este anticipo.

## **PUNTO 6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA**

### **6.1 Actividades principales**

#### 6.1.1 Descripción detallada de las principales actividades y negocios de la Sociedad

##### **A. *Introducción***

El Grupo QUABIT comenzó su actividad en el año 1999, focalizando sus operaciones en el desarrollo de suelo en la zona de Levante. Posteriormente, tras la fusión realizada en el año 2008, extendió tanto su actividad como su zona de influencia geográfica, dado que las tres organizaciones fusionadas se complementaban unas con otras.

A partir del momento de la fusión el Grupo QUABIT desarrolló su actividad como un agente integral en el sector, contemplando en sus planes estratégicos el desarrollo de sus activos en tres líneas principales de actividad: gestión de suelo, promoción residencial y no residencial y gestión de patrimonio en renta.

El desarrollo de estas líneas de actividad ha venido condicionado por la situación de la economía española y del sector inmobiliario y los efectos de la crisis que en este último se ha venido manifestando desde el año 2008 que se han concretado en el caso del Grupo QUABIT en la necesidad de abordar varios procesos de reestructuración de deuda que han tenido como elemento común la priorización de la puesta en valor de los activos a corto plazo, sacrificando los esfuerzos inversores a medio plazo. Esto se pone de manifiesto en la evolución de los principales parámetros económicos de estas tres líneas de negocio, según se expone a continuación.

##### **B. *Líneas de negocio***

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

###### **(a) *Gestión de suelo***

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

(b) *Promoción*

Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo QUABIT se han centrado en los ejercicios 2013, 2012 y 2011 fundamentalmente en la Zona Centro y en la Comunidad Valenciana. Adicionalmente, en este segmento también se incluye los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

(c) *Patrimonio*

Incluye aquellas actividades relacionadas con la administración de la cartera inmobiliaria formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales) destinados a su gestión en régimen de alquiler, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

**C. Resultados por línea de negocio**

*Evolución de los negocios en los años 2013, 2012 y 2011:*

Se detalla a continuación la aportación de cada una de las líneas de negocio a los principales epígrafes de la cuenta de Resultados del Grupo QUABIT en los años 2013, 2012 y 2011. Además de los tres segmentos asociados a líneas de negocio, en estas Cuentas de Resultados se incluye un cuarto segmento que refleja los ingresos y gastos que no pueden atribuirse de forma específica a ninguna línea de carácter operativo o que son resultado de decisiones que afectan globalmente el Grupo QUABIT, y entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio y los ingresos por refacturaciones. A continuación se reproducen las tablas que se recogen en las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas de los años 2011, 2012 y 2013 que recogen las aportaciones de los distintos segmentos a los Resultados Consolidados del Grupo.

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2013 es la siguiente:

(En euros)	<b>Gestión de suelo</b>	<b>Promoción</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Otros</b>	<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>					
<i>Ventas externas</i>	155.587.753	23.883.622	1.157.155	446.252	<b>181.074.782</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>155.587.753</b>	<b>23.883.622</b>	<b>1.157.155</b>	<b>446.252</b>	<b>181.074.782</b>
Aprovisionamientos	(387.564.704)	(49.196.702)	-	4.895.330	<b>(431.866.076)</b>
Otros ingresos de explotación	184.322.873	3.158.184	4.786.852	10.166.140	<b>202.434.049</b>
Variación de las provisiones de tráfico	89.467.593	438.401	-	1.337.728	<b>91.243.722</b>
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.531.556)				<b>(17.531.556)</b>

Gastos del personal	-	-	-	(3.449.002)	<b>(3.449.002)</b>
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	-	-	(18.903)	<b>(18.903)</b>
Amortización	(7.757)	(70.268)	-	(125.114)	<b>(203.139)</b>
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	(3.480.969)	<b>(3.480.969)</b>
Otros gastos de explotación	(2.231.913)	(2.291.492)	(575.689)	(5.741.283)	<b>(10.840.377)</b>
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(12.530.278)	(378.254)	<b>(12.908.532)</b>
Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo	-	-	-	1.104.617	<b>1.104.617</b>
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(196.900)	-	<b>(196.900)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>22.042.289</b>	<b>(24.078.255)</b>	<b>(7.358.860)</b>	<b>4.756.542</b>	<b>(4.638.284)</b>
Ingresos financieros	41.032.315	-	-	2.288.197	<b>43.320.512</b>
Gastos financieros	(25.184.817)	(3.044.548)	(1.332.157)	(692.016)	<b>(30.253.538)</b>
Deterioro de instrumentos financieros	(2.966.971)	-	-	-	<b>(2.966.971)</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>12.880.527</b>	<b>(3.044.548)</b>	<b>(1.332.157)</b>	<b>1.596.181</b>	<b>10.100.003</b>
Resultado de inversiones en asociadas	1.537.309	(58.803)	-	-	<b>1.478.506</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>36.460.125</b>	<b>(27.181.606)</b>	<b>(8.691.017)</b>	<b>6.352.723</b>	<b>6.940.225</b>

Por su parte, la aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2012 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	TOTAL CONSOLIDADO
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>					
<i>Ventas externas</i>	331.895.886	27.714.493	1.953.679	28.631	<b>361.592.689</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>331.895.886</b>	<b>27.714.493</b>	<b>1.953.679</b>	<b>28.631</b>	<b>361.592.689</b>
Aprovisionamientos	(527.713.482)	(39.439.239)	3.381	(53.044)	<b>(567.202.384)</b>
Otros ingresos de explotación	116.961.920	2.004.023	3.037.493	6.450.915	<b>128.454.351</b>
Variación de las provisiones de tráfico	102.145.993	(2.647.537)	-	3.283.851	<b>102.782.307</b>
Gastos del personal	-	-	-	(5.803.284)	<b>(5.803.284)</b>
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	-	-	17.802	<b>17.802</b>
Amortización	(17.140)	(153.900)	-	(268.891)	<b>(439.931)</b>
Otros gastos de explotación	(2.750.926)	(2.363.743)	(525.950)	(10.312.341)	<b>(15.952.960)</b>
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(13.316.900)	14.616	<b>(13.302.284)</b>
Resultado por operaciones con participaciones de empresas del grupo	-	-	-	(1.417.611)	<b>(1.417.611)</b>
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(938.950)	-	<b>(938.950)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.522.251</b>	<b>(14.885.903)</b>	<b>(9.787.247)</b>	<b>(8.059.356)</b>	<b>(12.210.255)</b>
Ingresos financieros	1.431	15.781	38.359	2.745.469	<b>2.801.040</b>
Gastos financieros	(33.945.373)	(4.938.296)	(2.161.494)	(86.285)	<b>(41.131.448)</b>
Deterioro de instrumentos financieros	(22.482.673)	-	-	-	<b>(22.482.673)</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(56.426.615)</b>	<b>(4.922.515)</b>	<b>(2.123.135)</b>	<b>2.659.184</b>	<b>(60.813.081)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(3.264.662)	(485.843)	-	-	<b>(3.750.505)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(39.169.026)</b>	<b>(20.294.261)</b>	<b>(11.910.382)</b>	<b>(5.400.172)</b>	<b>(76.773.841)</b>

Por último, la aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo QUABIT en el ejercicio 2011 es la siguiente:

(En euros)	Gestión de suelo	Promoción	Patrimonio	Otros	TOTAL CONSOLIDADO
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>					
<i>Ventas externas</i>	28.189.797	81.526.575	2.351.312	293.033	<b>112.360.717</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>28.189.797</b>	<b>81.526.575</b>	<b>2.351.312</b>	<b>293.033</b>	<b>112.360.717</b>
Aprovisionamientos	(39.148.905)	(134.865.106)	(62.520)	-	<b>(174.076.531)</b>
Otros ingresos de explotación	17.257.737	-	9.562	603.749	<b>17.871.048</b>
Variación de las provisiones de tráfico	(260.589)	39.245.616	(4.103)	42	<b>38.980.966</b>
Gastos del personal	-	-	-	(6.962.749)	<b>(6.962.749)</b>
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado material	-	(3.619)	204.769	-	<b>201.150</b>
Amortización	(31.757)	(285.212)	273.316	(495.837)	<b>(539.490)</b>
Otros gastos de explotación	(2.245.147)	(3.669.439)	(668.984)	(11.755.622)	<b>(18.339.192)</b>
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	179	<b>179</b>
Resultado por venta de participaciones de empresas del grupo	-	-	-	(603.707)	<b>(603.707)</b>
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(1.490.423)	-	<b>(1.490.423)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.761.136</b>	<b>(18.051.185)</b>	<b>612.929</b>	<b>(18.920.912)</b>	<b>(32.598.032)</b>
Ingresos financieros	25.508	103.330	-	2.055.889	<b>2.184.727</b>
Gastos financieros	(11.979.401)	(7.014.921)	(661.342)	(35.256.086)	<b>(54.911.750)</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(11.953.893)</b>	<b>(6.911.591)</b>	<b>(661.342)</b>	<b>(33.200.197)</b>	<b>(52.727.023)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(550.592)	(1.031.841)	-	550.592	<b>(1.031.841)</b>
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(10.000.000)	-	-	-	<b>(10.000.000)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(18.743.349)</b>	<b>(25.994.617)</b>	<b>(48.413)</b>	<b>(51.570.517)</b>	<b>(96.356.896)</b>

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

- Las cuentas de resultados por línea de actividad están condicionadas por los acuerdos con entidades financieras, de forma que tanto la cifra de negocio como el resultado de cada una de las líneas está vinculado a los activos transmitidos en las transacciones realizadas para cancelación de deuda, el precio de venta de esas transmisiones y la cancelación adicional de deuda, que se recoge en la línea "Otros ingresos de explotación". En lo que se refiere al importe neto de la cifra de negocio, en la tabla siguiente se desglosa el importe de la misma distinguiendo, por área de negocio, el importe de las operaciones realizadas con entidades financieras del correspondiente a otras operaciones:

<b>Ventas a entidades financieras</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Venta de suelo	26.077.000	332.239.682	151.532.619
Venta de edificaciones	59.282.000	24.273.174	21.712.000

Ingresos de contratos de construcción	-	-	-
Alquiler de inmuebles	-	-	-
Prestación de servicios	-	-	-
	<b>85.359.000</b>	<b>356.512.856</b>	<b>173.244.619</b>
<b>Resto de ventas</b>			
Venta de suelo	43.544	(587.043)	4.055.134
Venta de edificaciones	22.244.575	3.441.319	2.171.622
Ingresos de contratos de construcción	2.069.253	243.247	-
Alquiler de inmuebles	2.351.312	1.953.679	1.157.155
Prestación de servicios	293.033	28.631	446.252
	<b>27.001.717</b>	<b>5.079.833</b>	<b>7.830.163</b>
<b>Ventas totales</b>			
Venta de suelo	26.120.544	331.652.639	155.587.753
Venta de edificaciones	81.526.575	27.714.493	23.883.622
Ingresos de contratos de construcción	2.069.253	243.247	-
Alquiler de inmuebles	2.351.312	1.953.679	1.157.155
Prestación de servicios	293.033	28.631	446.252
	<b>112.360.717</b>	<b>361.592.689</b>	<b>181.074.782</b>

- En los años 2012 y 2013 hay una reasignación diferente de la deuda financiera y, por tanto, de la carga financiera, que la reflejada en el año 2011. Uno de los acuerdos firmados en el proceso de refinanciación del año 2012 fue la bilateralización de la deuda sindicada. A partir del año 2012 se reasigna el endeudamiento en función de los activos que garantizan las deudas bilaterales resultantes. Con anterioridad a esta bilateralización, la carga financiera asociada a la deuda sindicada se reflejaba en la columna "Otros".
- En el año 2013 se recoge en el Resultado un efecto positivo adicional a los que se manifestaban en años anteriores. Dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero, se ha habilitado en el año 2013 la limitación de recurso al activo que garantiza determinada deuda, cuyo detalle se explica en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro. Esta limitación de recurso ha supuesto el registro en el año 2013 de un ingreso financiero por un importe de 40.603 miles de euros que está asociado en su mayor parte al negocio de suelo al ser activos de este tipo los que tienen asociada esta limitación de recurso de la deuda hipotecaria.
- También en el año 2013 se recoge un efecto negativo asociado a determinadas novaciones de opciones de compra que algunas entidades financieras, que también han firmado acuerdos de limitación de recurso, tienen sobre activos del Grupo QUABIT. Las condiciones de la novación de estas opciones, que suponen la posibilidad para la entidad de adquirir durante el año 2014 activos de suelo por un importe igual a la deuda bancaria asociada, han supuesto un registro de una pérdida por valor de 17.532 miles de euros que se recoge en el epígrafe Pérdidas por contratos de opción de compra de la columna correspondiente a la línea de negocio de suelo. El valor de 17.532 miles de euros resulta de la diferencia entre el valor neto contable de los activos sobre los que se podría



materializar la opción y el valor de la deuda asociada a esos activos que, como se indicaba anteriormente, sería el precio de compra de los mismos.

- Línea de negocio de suelo: Los ingresos corresponden en su mayor parte a la venta de suelos con distinto nivel de desarrollo urbanístico. Los ingresos correspondientes a la actividad de agente urbanizador ascendieron a 2,1 millones de euros en el año 2011, a 0,2 millones de euros en 2012, no habiéndose registrado ningún importe en el año 2013, al estar prácticamente terminados todos los desarrollos en curso. Tras las ventas de activos en suelo realizadas en este periodo la cartera de suelo ha pasado de ser de 3,3 millones de m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2011 a ser de 1,4 millones de m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2013.
- Línea de negocio de promoción: Los ingresos de esta línea de actividad corresponden, exclusivamente a promoción residencial y derivan del precio de venta de las viviendas entregadas en este periodo. Las viviendas escrituradas por el Grupo QUABIT en los años 2013, 2012 y 2011 han sido 223, 111 y 362, respectivamente. Del total de 696 unidades entregadas en estos tres años, 509 corresponden a operaciones realizadas con entidades financieras.
- Línea de negocio de patrimonio: La actividad en esta línea de negocio ha estado marcada por la venta de activos en renta, razón por la que los ingresos por alquiler, que son los que se reflejan en la cifra de negocios de esta línea de actividad, han seguido una línea decreciente.

#### **6.1.1.1 Actividad de gestión del suelo**

##### **A. Descripción de la actividad**

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

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

Las actividades del área de negocio de gestión de suelo llevadas a cabo por QUABIT se pueden resumir en: (i) la búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo para promoción; (ii) la adquisición o gestión a terceros de los terrenos identificados; (iii) la gestión urbanística de los terrenos adquiridos; y (iv) la venta de suelo

transformado (finalista), bien a terceros, bien a empresas del Grupo QUABIT para la realización sobre el mismo de actuaciones de promoción y construcción.

Como consecuencia de la crisis del sector la actividad de la Sociedad se ha centrado más en la gestión y venta de suelo a terceros que en la parte de adquisiciones. Sin embargo la Sociedad ya está trabajando en la localización de oportunidades de negocio en suelos para el desarrollo de promociones o gestión delegada de la misma.

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

En las actuales circunstancias del mercado esta actividad se centra fundamentalmente en la búsqueda y análisis de suelos finalistas que a los precios actuales de adquisición puedan permitir el desarrollo de una promoción, tanto para desarrollo propio como en la modalidad de promoción delegada de terceros.

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

- **Técnico.** Se analiza si la parcela reúne todos los requisitos urbanísticos de suelo finalista, los parámetros urbanísticos, situación de cargas, así como un primer análisis de las características de la posible implantación de un futuro proyecto en cuanto a número de sótanos, altura de edificación, accesos, etc.
- **Mercado.** Desde el estudio de la demanda y la oferta en la zona en la que se ubica el suelo, se esboza la tipología de edificación y el rango de precio de venta **de** la edificación;
- **Económica.** A la vista de la primera estimación de costes y precio de venta de las **edificaciones** proyectadas, se estudia el precio máximo de adquisición para cada finca.

A la vista de los resultados del estudio, QUABIT valora la oportunidad de adquirir o no el suelo para su posterior desarrollo.

**(b) Adquisición o gestión para terceros de los terrenos identificados**

Identificado un terreno idóneo, comienza la fase de adquisición del suelo, que puede realizarse de forma directa por QUABIT o bien mediante gestión para un tercero que puede ser el propietario o un potencial inversor. Desde la asesoría jurídica del Grupo QUABIT, con carácter previo se revisa el estado de la finca objeto de compra mediante la comprobación de la titularidad de la misma, la existencia de cargas y gravámenes, ocupantes, etc.

QUABIT acomete las inversiones para la adquisición de suelo de manera individual o conjuntamente con otros socios, constituyendo en estos casos, sociedades conjuntas con grupos inmobiliarios o inversores. Esta política de alianzas puede permitir a QUABIT participar en diferentes proyectos sin necesidad de recurrir en mayor medida a la financiación bancaria tradicional.

**(c) Gestión urbanística de la cartera de suelo de la Sociedad**

La gestión urbanística del suelo en cartera requiere de un equipo técnico y humano especializado. QUABIT cuenta con un conjunto de expertos en gestión urbanística (arquitectos, ingenieros y abogados) con una dilatada experiencia y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico en general adquirido tras el desarrollo de suelos durante los últimos años. Ambos elementos suponen una especialización en la tramitación urbanística que representa un hecho diferenciador respecto de otras empresas que operan en el sector inmobiliario, ya que el conocimiento de la gestión y desarrollo urbanístico permiten a QUABIT un importante ahorro de costes y tiempo.

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

En los últimos años la actividad se ha centrado fundamentalmente en las fases de gestión y planeamiento previos al inicio de obras de urbanización. Esto se debe a que la mayor inversión en el desarrollo de un suelo tras la compra es la obra de urbanización pero todos los pasos previos crean valor con un volumen de inversión bastante menor.

**(d) Suelo finalista**

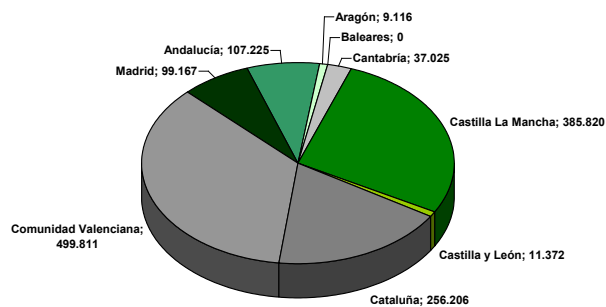
Una vez culminado el desarrollo urbanístico de los suelos y obtenida su transformación en suelo finalista, apto para la promoción y construcción, QUABIT inicia la comercialización del mismo a terceros, cuando no es identificado como un suelo a desarrollar en promoción por la Sociedad.

QUABIT suele vender el terreno urbano que no se queda para la promoción propia a otras inmobiliarias no especializadas en la gestión de suelo.

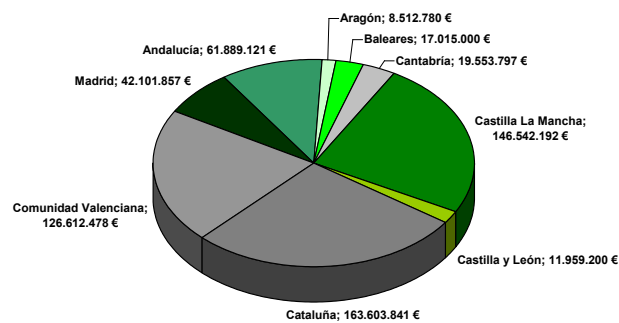
**B. Cartera de suelo**

El Grupo QUABIT realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank ha valorado la cartera de activos inmobiliarios del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2013. La cartera de suelo del Grupo QUABIT al cierre del año 2013, se sitúa en 1,4 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,7 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 598 millones de euros. Se trata de una cartera de suelo diversificada, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, tal como muestran los siguientes gráficos, con los datos de la valoración realizada a 31 de diciembre de 2013:

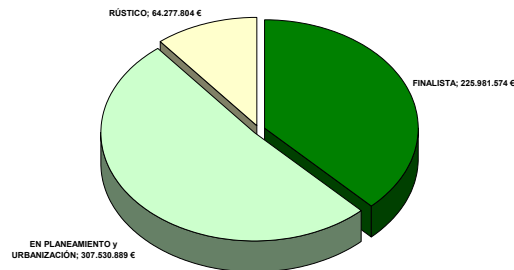
**Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m<sup>2</sup> de techo)**



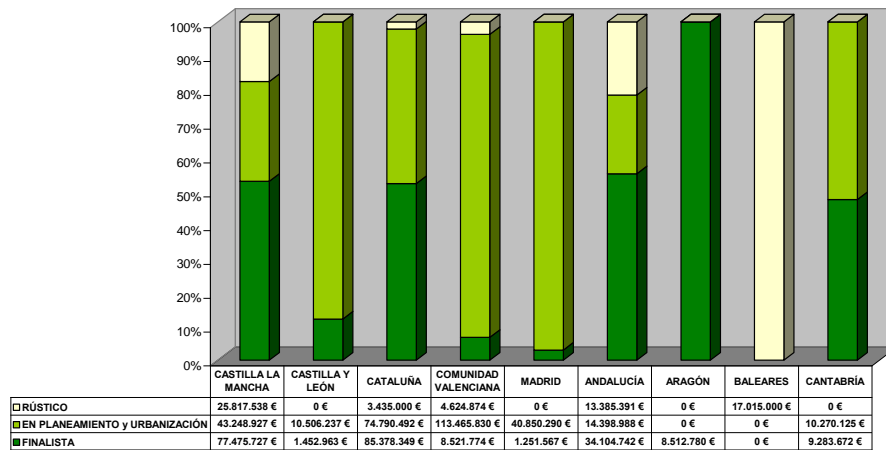
**Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)**



**Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (Euros)**



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



En el apartado 8 siguiente del presente Documento de Registro se explica en mayor detalle la valoración de los activos del Grupo QUABIT.

En el primer trimestre del año 2014 el Grupo QUABIT ha realizado operaciones de venta de suelo dentro del marco de la reestructuración del endeudamiento financiero de QUABIT. Estas operaciones han supuesto la realización de activos por un valor de mercado de 111 millones de euros, por lo que la cartera actual de suelo tiene un valor, a valores reflejados en el informe de Knight Frank España a 31 de diciembre de 2013, de 487 millones de euros.

**6.1.1.2 Actividad de promoción**

La segunda línea de actividad del QUABIT es la promoción inmobiliaria. La actividad de promoción se centra por un lado en el desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto de primera como de segunda residencia y en la promoción de suelo destinado a proyectos de terciario e industrial.

## **A. Promoción residencial**

### **(a) Vivienda libre**

En el negocio de promoción residencial, QUABIT opera fundamentalmente en la Comunidad de Madrid, Castilla la Mancha, Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía aunque tiene una cartera de suelo muy diversificada por todo el territorio nacional.

Los proyectos que desarrolla QUABIT actualmente van destinados tanto a primera como a segunda residencia y fundamentalmente dirigidos a un público objetivo de nivel económico medio-medio. Aproximadamente el 96% del stock en venta actualmente son promociones de primera residencia, siendo el 4% de las mismas las destinadas a segunda residencia.

De la cartera del Grupo QUABIT el 82% es vivienda multifamiliar y el 18% es vivienda unifamiliar. El tamaño medio de las viviendas multifamiliares es de 102 m<sup>2</sup>. La tipología más habitual es la vivienda de 3 dormitorios y un precio medio de 152.000 euros.

### **(b) Vivienda protegida**

En el entorno actual, la vivienda protegida sigue siendo una de las áreas de promoción de la Sociedad. En los años más severos de crisis los precios de la vivienda protegida han sido más atractivos en tanto la vivienda libre no los ha ido ajustando y por esa razón los stocks de vivienda protegida han ido desapareciendo más rápidamente.

Por eso el último proyecto que QUABIT ha desarrollado, a través de su gestora Quabit Comunidades, S.L., son 83 viviendas protegidas en Alovera (Guadalajara) de las que más del 50% ya se encuentran entregadas. Esta promoción se ha desarrollado en régimen de cooperativa y Quabit Comunidades, S.L. lleva la gestión, no siendo, por tanto, propietaria del stock restante, razón por la que estas unidades no están recogidas en el stock de producto terminado del Grupo.

QUABIT tiene actualmente suelo para desarrollar vivienda protegida en Madrid y Castilla la Mancha, aunque el Grupo sigue estudiando nuevas oportunidades de negocio en otras Comunidades Autónomas con el fin de diversificar al máximo nuestra cartera.

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

### **1. *Identificación del suelo***

En esta fase se analizan tanto los suelos propios de la cartera o de terceros. En el primer caso un suelo puede ser identificado o bien porque por el avance urbanístico pasa a ser finalista o porque las condiciones o el entorno, de uno que ya lo era, cambian y se puede desarrollar una promoción. En el segundo caso se analizan suelos de otros propietarios tanto para desarrollarlos como promotores delegados o mediante acuerdos de participación en sociedades conjuntas. En este momento se profundiza en las peculiaridades del terreno, se define el proyecto, se estudia la oferta, se define el público objetivo y se elabora un informe que recoge cualquier variable que pueda afectar al éxito de la promoción.

Este informe es presentado al Comité de Dirección de QUABIT quien decide o no la puesta en marcha del proyecto, destinando en caso afirmativo los recursos económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma.

### **2. *Proceso de definición del producto***

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

El Departamento Técnico se encarga de solicitar a un equipo de expertos externos el proyecto básico, que una vez finalizado es analizado también por el departamento comercial. En esta fase, que es clave para alcanzar el éxito de la operación, se define el producto tanto desde el punto de vista técnico (memoria de calidades) como desde el punto de vista comercial (tipologías, precios, superficies, etc.) y se realiza un estudio económico para determinar la viabilidad del mismo.

Todo esto se somete de nuevo a la aprobación del Comité de Dirección del Grupo QUABIT y si el proyecto tiene luz verde, el Departamento Técnico encarga el Proyecto de Ejecución y pide presupuesto a varias constructoras, mientras que el Departamento Comercial va preparando la salida a la venta de la nueva promoción.

### **3. *Construcción***

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

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

La adjudicación de la construcción se lleva a cabo mediante concurso, en el cual se invita a un mínimo de tres constructoras para que presenten su oferta. El Departamento Técnico elabora un informe sobre las distintas propuestas y recomienda la empresa que mejor se ajusta en coste y plazo a los objetivos de QUABIT. Este informe es llevado al Comité de Dirección quien en última instancia decide la adjudicación.

#### **4. Comercialización**

Tras la definición de producto, desde el Departamento Comercial se prepara la salida a venta de la nueva promoción. Lo primero es diseñar una estrategia comercial acorde con el proyecto a comercializar prestando atención a las siguientes fases:

- (i) Selección de canales de venta: En función de la ubicación del proyecto y al público al que va dirigido, se decide el emplazamiento óptimo para el punto de venta. Antes del lanzamiento se estudia si el proyecto requiere de canales que refuercen la venta y en caso afirmativo, se seleccionan también aquellos más acordes.
- (ii) Diseño y montaje del punto de venta: En el manual de identidad corporativa están definidos los diferentes puntos de venta aprobados por la compañía. Se realiza un concurso entre al menos dos proveedores y se selecciona al más adecuado teniendo en cuenta tanto el coste como el tiempo de montaje.
- (iii) Selección y formación de la fuerza de ventas: Históricamente QUABIT ha optado por una fuerza de ventas propia en la mayoría de sus promociones. Este planteamiento se ha ido cambiando tras abordar los distintos procesos de reducción de la estructura operativa que ha acometido el Grupo en los últimos años, de forma que, buscando la eficiencia en la utilización de los recursos disponibles, actualmente se opta en cada promoción por la comercialización a través de fuerza interna de ventas o a través de acuerdos con empresas especializadas en comercialización de inmuebles.
- (iv) Elaboración de la documentación comercial: La agencia de publicidad bajo la dirección de marketing y ventas elabora todo el material necesario para la comercialización.
- (v) Campaña de publicidad: El Departamento de Marketing encarga a la



agencia de medios, la elaboración de un plan de medios que cumpla con los objetivos definidos por ventas y que se ajuste al presupuesto fijado desde la dirección comercial. En paralelo encarga a la agencia de publicidad una campaña para ese lanzamiento acorde con la estrategia comercial.

- (vi) Fijación de objetivos: Se definen los objetivos para el punto de venta.
- (vii) Inicio de la venta: Con la apertura del punto de venta se inicia la comercialización y se van recogiendo las primeras impresiones del público sobre la promoción. Se elabora un informe con los puntos a mejorar y las posibles acciones a desarrollar.
- (viii) Evaluación y nuevas medidas a adoptar: Trimestralmente, se evalúan los resultados obtenidos y las impresiones recogidas en el punto de venta y se fijan las nuevas acciones comerciales.

Por lo que respecta a la estrategia comercial, QUABIT apuesta actualmente por la marca como valor principal unida a la voluntad de búsqueda de soluciones adaptadas a las necesidades de una demanda cada vez más exigente, que ha perdido la confianza en el mercado y producto inmobiliario o que tiene dificultades de acceso a una vivienda.

**(c) Datos operativos**

El stock consolidado del Grupo QUABIT a cierre del año 2013 ha disminuido hasta las 373 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2013 el stock clasificado por zonas y tipología (primera y segunda residencia ya que desaparece la vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 31-dic-13			Stock por Comunidad Autónoma 31-dic-13		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	358	96,0%	Andalucía	41	11,0%
2ª residencia	15	4,0%	Aragón	26	7,0%
TOTAL	373	100,0%	Cataluña	10	2,7%
			Castilla-La Mancha	255	68,4%
			Comunidad Valenciana	16	4,3%
			Galicia	1	0,3%
			Madrid	24	6,4%
			TOTAL	373	100,0%

Actualmente no hay stock de vivienda protegida, si bien el Grupo gestiona la comercialización de una promoción de Vivienda protegida en Guadalajara en régimen de cooperativa.

El detalle de las promociones que componen el stock a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Promoción	Tipología	Año de final de obra	Unidades Totales de la promoción	Stock a 31 de diciembre 2013
Las Cañas - D1 Guadalajara	1ª Residencia	2008	11	1
Las Cañas - T1 Guadalajara	1ª Residencia	2007	16	1
Las Cañas - T3 Guadalajara	1ª Residencia	2008	12	1
Las Cañas - M2 Guadalajara	1ª Residencia	2009	96	71
Las Cañas - S2 Guadalajara	1ª Residencia	2008	37	32
Palacio de Cardenas Ocaña (Toledo)	1ª Residencia	2008	243	149
La Gavia Madrid	1ª Residencia	2007	90	1
Arroyomolinos (Madrid)	1ª Residencia	2008	43	3
Villaverde Madrid	1ª Residencia	2007	42	8
El Bercial Getafe (Madrid)	1ª Residencia	2009	140	12
Hato Real M2 Guillena (Sevilla)	1ª Residencia	2008	30	30
Costalita M1 Estepona (Málaga)	2º residencia	2005	62	10
Costalita M2 Estepona (Málaga)	2º residencia	2004	52	1
Cala Finestrat Benidorm (Alicante)	2º residencia	2007	106	4
Novalmenara Almenara (Castellón)	1ª Residencia	2006	524	12
Sant Cugat Lluna Nova - (Barcelona)	1ª Residencia	2008	60	8
Sant Cugat Vullpalleres - (Barcelona)	1ª Residencia	2009	30	2
Zaragoza Tilos 1	1ª Residencia	2007	56	4
Zaragoza Tilos 2	1ª Residencia	2008	56	22
La Coruña - Torre Hércules	1ª Residencia	2007	28	1
<b>TOTAL GRUPO QUABIT</b>	-	-	<b>1.734</b>	<b>373</b>

## **B. Promoción no residencial**

En cuanto a la promoción y construcción de inmuebles no residenciales, QUABIT ha promovido, con carácter general, naves industriales como promoción llave en mano (caso de las superficies de más de 1.000 metros cuadrados) o como promoción modular para la venta (caso de las naves de pequeño tamaño). Las oficinas se promueven para ser alquiladas y por tanto pasan a formar parte del inmovilizado. El proceso de promoción y construcción de este tipo de inmuebles es similar al ya descrito anteriormente para los inmuebles residenciales, excepto en lo relativo a la venta de los mismos.

En relación con la venta de estos inmuebles caben dos alternativas, o se venden los inmuebles una vez concluida la construcción, o se venden con anterioridad a la finalización de la misma.

En el caso de que el inmueble sea entregado una vez finalizado, el pago se realiza en el momento de la venta por el importe total. Si por el contrario el inmueble se vende como promociones en curso, se firma un contrato de compraventa de cosa futura en el cual se paga una cantidad inicial y se establece un calendario de pagos sobre diferentes hitos de la construcción.

### 6.1.1.3 **Actividad patrimonial**

La generación de nuevo patrimonio sobre solares propios tiene como ejemplo más destacado la construcción del Edificio QUABIT en la Plaza Europa de l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), una de las mejores zonas del nuevo centro urbano surgido en los últimos años a las puertas de la Fira de Barcelona y su ampliación. El desarrollo de este activo patrimonial se realizó en todo su proceso: adquisición del suelo, elaboración del proyecto de edificación, planificación y control de las obras de construcción, comercialización, gestión de la explotación en régimen de alquiler y, finalmente, la transmisión del edificio en el año 2013. Igualmente también se han promovido edificios residenciales dedicados en exclusiva al alquiler y que la Sociedad ha ido incorporando a su activo de Patrimonio. Este tipo de activos en la actualidad es muy interesante sobre todo para las sociedades que se han acogido o lo van a hacer al nuevo régimen de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria). La generación de Patrimonio en renta es de todos modos un proceso lento a no ser que se acuda a la compra de patrimonio ya construido y en renta.

En la actual coyuntura, el modelo de negocio de la Sociedad en el ámbito de patrimonio consiste en poner en carga los inmuebles (plena ocupación técnica) y mantenerlos en esa situación entre dos y tres años, procediendo posteriormente a su venta, aprovechando previsiblemente una capitalización de rentas a unos tipos inferiores a los actuales.

En el cuadro siguiente se detallan los parámetros más relevantes de los inmuebles que constituyen el Patrimonio en Explotación del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2013:

PATRIMONIO QUABIT - RESIDENCIAL							
INMUEBLE	TIPOLOGIA	UDS	M <sup>2</sup> ALQUILABLES	UDS ALQUILADAS		M <sup>2</sup> ALQUILADOS	
				uds	%	m <sup>2</sup>	%
D15-B - Guadalajara	Viviendas	86	9.908,30	36	41,9%	3.040,00	30,68%
	Locales	3	547,80	1	33,33%	100,35	18,32%
La Florida Valencia	Viviendas	34	1.829,25	25	73,53%	1.353,80	74,01%
	Locales	1	462,60	1	100,00%	462,60	100,00%
	Garajes	26	639,06	5	19,23%	124,74	19,52%
	Trasteros	1	5,00	1	100,00%	5,00	100,00%
<b>TOTAL:</b>		<b>151</b>	<b>13.392,01</b>	<b>69</b>	<b>45,70%</b>	<b>5.086,49</b>	<b>37,98%</b>

Por su parte, desde el cierre del ejercicio 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro, se ha producido la venta del Edificio de La Florida en Valencia.

### **6.1.2 Evolución previsible de la actividad de QUABIT**

Los últimos siete años han sido los de la mayor crisis del sector inmobiliario en España, que ha supuesto la desaparición de la mayoría de las empresas inmobiliarias, en especial aquellas dedicadas principalmente a la promoción residencial y al desarrollo de suelo. Para QUABIT -resultado de la fusión de Astroc, Landscape, Rayet Promoción y otras 16 empresas del sector- como compañía especialmente activa en ambos subsectores ha sido, sin duda, un periodo muy difícil y complejo sobrevivir durante estos años.

QUABIT ha logrado resistir todos estos años, después de acometer procesos de duros ajustes, reduciendo su plantilla y los costes de estructura en más de un 90% y fusionando 19 compañías. Aunque sin duda, el hito más complejo y difícil de todos ha sido el de reducir la deuda que, tras la fusión del año 2008, superaba los 1.500 millones de euros, y lograr el equilibrio financiero necesario para asegurar la continuidad del Grupo.

Después de cuatro procesos muy complicados de reestructuración financiera, el último culminado en marzo de 2014, y gracias al apoyo de las entidades financieras, hoy se puede afirmar que QUABIT es una compañía equilibrada patrimonialmente, que no tiene tensiones financieras a corto plazo:

- El Grupo ha reducido su deuda con entidades financieras y presenta en su Balance Consolidado a 31 de marzo de 2014 un endeudamiento financiero de 346 millones de euros, con vencimiento en diciembre de 2016. Sobre la totalidad de esta deuda hay constituida garantía hipotecaria sobre Existencias o Inversiones inmobiliarias y/o pignoratícia sobre participaciones de sociedades del perímetro de consolidación o de las que están clasificadas como Activos disponibles para la venta en el Balance de Situación Consolidado. Del total de la deuda: (i) 14,7 millones de euros corresponden a contratos habituales de préstamo con garantía hipotecaria y/o pignoratícia; (ii) deuda por un valor de 86 millones de euros, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza, en los términos que se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro; y (iii) para 245 millones de euros, se ha acordado un porcentaje de descuento en el entorno del 35% por cancelación anticipada ligada a la venta de los activos que la garantizan en condiciones de precio acordes al mercado.
- QUABIT no tiene compromisos financieros hasta diciembre de 2016 y dispone de liquidez y activos inmobiliarios libres de cargas (existencias, inmovilizado inmaterial y participaciones en sociedades) no sólo para afrontar los gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad, sino para acometer nuevos desarrollos e inversiones. El valor neto contable de existencias libres de cargas es de 68,3 millones de euros a 31 de marzo de 2014.

- Además, el balance del Grupo así lo refleja, de forma que el Patrimonio Neto al cierre del primer trimestre de 2014 es de 54 millones de euros.

QUABIT tiene la oportunidad y la vocación de volver a crecer y convertirse nuevamente en uno de los principales grupos inmobiliarios del sector en España. Para conseguirlo, además de una estructura financiera sólida y un balance saneado, son casi igual de importantes el conocimiento, la profesionalidad y las capacidades de alto valor añadido que avalan la experiencia en el sector de más de 20 años.

Más de dos décadas en las que se han promovido y comercializado más de 6.000 viviendas; se han gestionado y urbanizado 40 millones de metros cuadrados edificables; se han creado y gestionado más de 1,1 millones de metros cuadrados de patrimonio inmobiliario de viviendas en alquiler, oficinas y centros logísticos; y se han realizado operaciones corporativas de fusiones y adquisiciones por valor superior a 1.000 millones de euros.

Toda esa experiencia continúa latente en QUABIT. La compañía ha conservado el núcleo de su equipo profesional durante todos estos años de intenso trabajo; un equipo eficiente, cualificado, motivado y experto y con un amplísimo conocimiento del negocio inmobiliario.

#### 6.2.1.1 Orientación de la actividad

La actividad del Grupo QUABIT se orientará en dos sentidos:

##### **A.- Negocio tradicional promotor:**

El Grupo va a seguir desarrollando las actividades en las que ha mostrado capacidad de gestión y en las que cuenta con amplia experiencia, focalizándose en las áreas de suelo, promoción y patrimonio, con el siguiente esquema de creación de valor:



Suelo: El Grupo seguirá trabajando intensamente en las actividades de gestión y planeamiento urbanístico sobre los suelos de su propiedad que no sean finalistas, con el fin de incrementar su valor de manera selectiva y minimizando la inversión necesaria. Asimismo QUABIT pretende asociarse con propietarios e inversores para desarrollar activos de suelo de terceros.

Promoción: La actividad de promoción se orientará en dos vertientes:

- (i) Por un lado, la venta del stock existente sobre la base de que podrán ofrecerse precios atractivos dado que parte del stock ha quedado libre de cargas y otra parte ha quedado asociada a los acuerdos de comercialización firmados con las entidades financieras, que recogen precios de venta que están alineados con la situación actual del mercado.
- (ii) Por otro lado, el desarrollo de nuevos proyectos, principalmente residenciales, bien desarrollados sobre suelos de su cartera, o bien sobre suelos de calidad que se encuentran accesibles a precios que permiten obtener una rentabilidad futura.

En todo ello, QUABIT ofrece un servicio integral, desde el diseño, desarrollo y comercialización de cada producto inmobiliario, hasta la definición de la estrategia comercial y el control del proceso de construcción.

- **Definición de proyectos:** el Departamento Técnico (Proyectos, Obras y Postventa) es responsable de la definición de los proyectos, control de costes, auditorías de ejecución y fin de obra, y resolución de incidencias.
- **Diseño del producto inmobiliario:** el Departamento Comercial controla el proceso comercial, desde la realización de estudios de mercado, la definición de cada producto, la política de precios, hasta la selección de los canales de venta y la definición de la estrategia comercial.
- **Control del proceso de construcción:** Comienza con la revisión técnica del proyecto y se lleva a cabo por constructoras externas lo que se traduce en independencia, diversificación del riesgo y adecuación territorial, siempre bajo la dirección y supervisión del Departamento de Obras de Quabit, lo que garantiza la ejecución de la obra en términos de coste y plazo.
- **Identificación y puesta en marcha de todos los aspectos relativos a la comercialización:** definición de precios, de clientes potenciales, canales más adecuados de acciones publicitarias y optimización de fuerza comercial decidiendo la utilización de recursos internos o externos.

Patrimonio:

Desarrollo de patrimonio: viviendas en alquiler, oficinas, etc. El Grupo QUABIT pretende aumentar su cartera de activos en patrimonio mediante el desarrollo de distintos productos que generen a medio plazo rentas y plusvalías.

Los objetivos de QUABIT en la integración de servicios de gestión de activos en patrimonio son:

- Optimización del beneficio y máxima rentabilidad.
- Eliminación para la propiedad de las tareas de *management* y gestión.
- Personalización y adaptación a las especiales características de cada inmueble.

### **B.- Servicios inmobiliarios:**

Los cambios en el sector inmobiliario que se han producido durante el periodo de crisis han llevado a la entrada de nuevos agentes en el sector que requerirán de servicios profesionales que puedan ser prestados por expertos en gestión dentro del sector, como es el caso de QUABIT. Los demandantes de este tipo de servicios están aumentando en el mercado español: (i) una gran parte de los activos inmobiliarios ha ido a parar a las manos de banca y SAREB quienes, a pesar de disponer de sus plataformas, van a necesitar de empresas que les ayuden a desarrollar su negocio y (ii) el interés demostrado por inversores internacionales en el mercado inmobiliario español requerirá de fórmulas de colaboración entre las que se encuentra la prestación de servicios en toda la tipología de operaciones en el sector, desde la búsqueda de oportunidades hasta el desarrollo de promociones, la gestión de activos, su comercialización, etc.

#### **6.2.1.2 Obtención de recursos necesarios para la actividad**

La generación de recursos necesarios para mantener la estructura operativa y atender los compromisos pendientes se producirá fundamentalmente a través de dos vías:

- Obtención de ingresos por realización de activos libres de cargas, que supondrán una entrada en tesorería igual a su precio de venta.
- Obtención de comisiones de venta por la realización de activos al amparo de los acuerdos de comercialización firmados con las entidades financieras. Adicionalmente al efecto de obtención de liquidez a través de las comisiones de ventas, con estas transmisiones se producirán cancelaciones de deuda asociadas a los activos, por lo que el importe de la misma se irá reduciendo.

En cuanto a los recursos necesarios para el desarrollo de nuevos proyectos deben señalarse varios elementos:

- En cuanto al desarrollo de nuevas promociones y, sin renunciar a las fórmulas clásicas de financiación (préstamo suelo o promotor), el Grupo es consciente de las dificultades actuales de acceso a estos esquemas de

financiación y de que deben buscarse fórmulas específicas en un planteamiento de Project Finance para cada proyecto o grupos de ellos. Esos esquemas buscarán minimizar la necesidad de aportación de recursos propios mediante acuerdos específicos que puedan materializarse en la línea de, a título de ejemplo, llegar a acuerdos en los que el Grupo aporte un suelo libre de cargas y la gestión del proyecto a un vehículo en el que otro u otros socios hagan aportación, bien de obra, bien de financiación para acometer el proyecto. En el diseño e implementación de estos proyectos será importante contar con los flujos del mercado internacional de capitales, que está mostrando un claro apetito inversor en España y que precisarán de instrumentos de colaboración para proyectos concretos, en los que QUABIT podrá participar en su doble condición de socio y gestor principal. Esta colaboración se orientará a buscar acuerdos específicos de asociación con fondos e inversores.

- La línea de capital firmada con GEM y GEM GYF en fecha 21 de mayo de 2013, que cuenta actualmente y hasta 21 de mayo de 2016, con un disponible de 74,8 millones de euros, es un mecanismo que permitirá obtener recursos adicionales necesarios para abordar estos proyectos, en la medida en que se requieran aportaciones de recursos propios que estén por encima de los recursos generados en la operativa del Grupo.

## **6.2 Mercados principales**

El Grupo QUABIT desarrolla las actividades descritas en el apartado 6.1 anterior del presente Documento de Registro en España, principalmente y hasta la fecha en Andalucía, Aragón, Castilla La Mancha, Castilla León, Cantabria, Cataluña, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y Madrid.

A continuación se incluye una descripción del mercado español en el que opera el Grupo QUABIT.

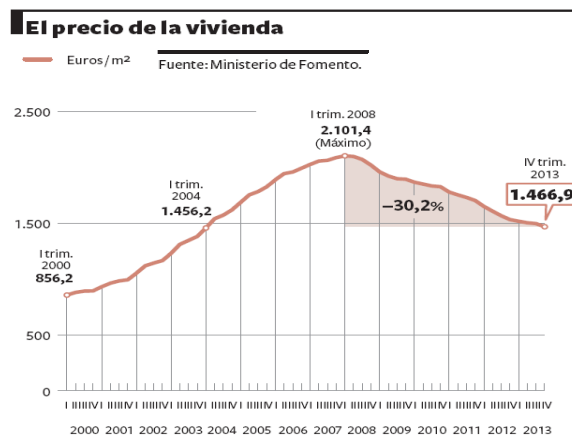
### **6.2.1. Mercado inmobiliario español**

Hasta el año 2007, el mercado residencial español vivió una fase de fuerte desarrollo. El crecimiento de la construcción total fue altísimo, del 5% al año entre 1996 y 2007, y el parque de viviendas creció en 5,7 millones, casi el 30%. A partir de 2008, la venta de viviendas se desplomó en el marco de una crisis económica extensible al conjunto de la zona euro, y España no ha sido una excepción.

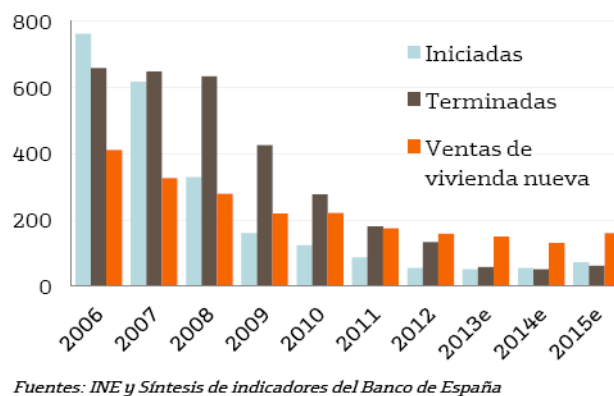
El sector inmobiliario ha culminado en 2013 siete años de crisis en un escenario caracterizado por un stock residencial que se mantiene todavía muy alto, con cerca de 500.000 viviendas; por el descenso de la construcción residencial y de la nueva oferta de vivienda; y por un mercado de suelo ralentizado con un volumen muy reducido de transacciones.



Atendiendo a los datos del Ministerio de Fomento, las casas se abarataron un 4,2% en 2013 y acumulan una depreciación del 30% desde máximos, lo que las devuelve a los niveles registrados en 2004.



Los visados solicitados para construir nuevas viviendas sumaron 33.869 unidades en 2013, un nuevo mínimo histórico, tras descender un 23% respecto a 2012. Y mientras en el año 2007 se vendían más de 775.000 viviendas, el año pasado cerró con 300.349 (un 17,4% menos que en 2012).

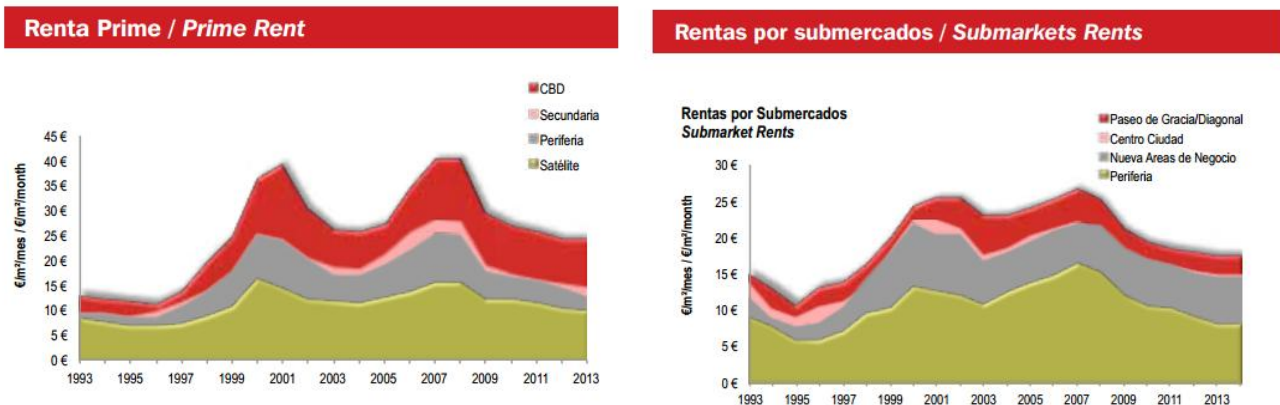


### 6.2.2. Punto de inflexión en el sector inmobiliario

A pesar de todo, y por primera vez desde 2007, se empieza a percibir un punto de inflexión positivo. Conforme a datos de Tinsa, se espera que el incremento en las ventas absorba el stock de vivienda nueva para 2017. Así, estaríamos entrando en una fase de incipiente recuperación que debería cumplir esta secuencia: en 2014, estabilización; en 2015, recuperación más sensible de la demanda y de los precios; y en 2016, reactivación de la actividad promotora y de la construcción residencial.

Con respecto al mercado de oficinas, destaca la estabilidad de las rentas prime durante el primer trimestre de 2014 tanto en Madrid con 24,25 €/m<sup>2</sup>/mes como en

Barcelona con 17,50 €/m<sup>2</sup>/mes, situación que se va contagiando hacia el resto de zonas. Madrid ha comenzado el año con una cifra de contratación relativamente alta, superando los 100.000 m<sup>2</sup> y Barcelona con casi 61.000 m<sup>2</sup>. En los siguientes gráficos se detalla una serie histórica de la evolución del precio por m<sup>2</sup>/mes en los submercados de oficinas de Madrid (izquierda) y Barcelona (derecha):



Fuente/ Source: Jones Lang LaSalle 1T/Q 2014

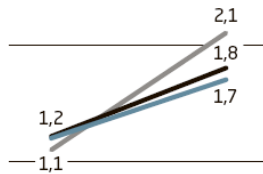
En el mercado logístico, en el periodo enero-marzo de 2014 se aprecia estabilización en las rentas de la zona prime (4,80 €/m<sup>2</sup>/mes), provocada por la escasez de la oferta. En el resto de las zonas las rentas se han estabilizado en los productos de mayor calidad, siendo la renta de segunda corona y de tercera corona 3,10 €/m<sup>2</sup>/mes y 2,15 €/m<sup>2</sup>/mes, respectivamente. En Barcelona, los precios se han mantenido estables: 6,25 €/m<sup>2</sup>/mes en la primera corona y 5 €/m<sup>2</sup>/mes y 3 €/m<sup>2</sup>/mes, para la segunda y tercera, respectivamente.

Durante el primer semestre de 2013, el mercado europeo de inversión retail en nuestro país alcanzó la cifra total de 654 millones de euros, casi un 85% más que el mismo período de 2012, lo cual demuestra que las transacciones realizadas en el mercado español se han reactivado gracias a la recuperación de la confianza de los inversores por nuestro país.

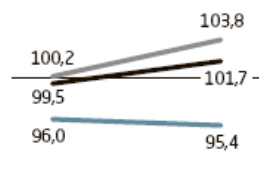
El sector hotelero también se encuentra en el radar inversor. El volumen de inversión en activos hoteleros alcanzaba los 500 millones de euros a finales de 2013 y las expectativas son superar en 2014 este volumen de transacciones.

Todas estas previsiones están avaladas por el sesgo al alza sobre las perspectivas de crecimiento de la economía española. España está en la senda de la recuperación. Las políticas regulatorias están teniendo poco a poco el efecto deseado y se vislumbran años de mejora, claramente positivos para nuestra economía:

■ PIB  
En % de variación.



■ DEUDA  
En % del PIB.



2014 2015

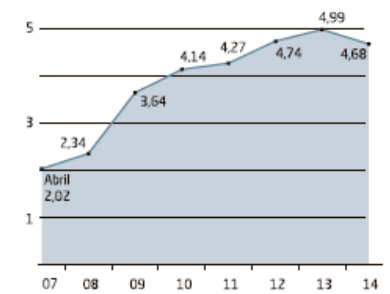
ÓN I  
A P/

2014 2015

FUENTE: Gobierno de España y Comisión Europea.

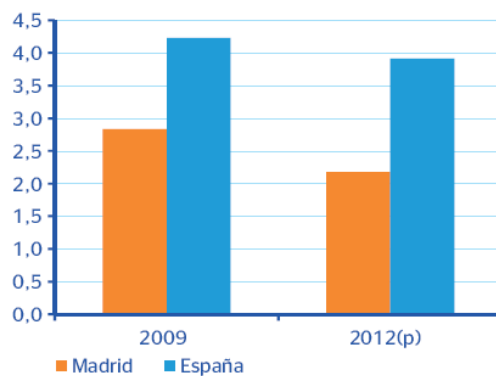
■ Continúa la creación de empleo

NÚMERO DE PARADOS  
En millones de personas



FUENTE: Ministerio de Empleo.

Sobreoferta de vivienda (% parque residencial)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Fomento

### (a) Ajuste de precios a dos velocidades

A pesar de que en determinadas zonas los precios continuarán atravesando una etapa de corrección, ya se ha producido gran parte del ajuste y los precios están iniciando una fase de prolongada estabilización. Esto, unido al renovado interés de los inversores institucionales en España y la escasez de oferta en las grandes ciudades anticipan que los precios comenzarán a repuntar en determinadas localizaciones en 2014 y de forma más generalizada en 2015.

Las ventas en Madrid y Barcelona, por ejemplo, han crecido en 2013 un 6,8% y un 0,8%, respectivamente. La mejora del clima económico y el cambio de tendencia sostenido en el empleo serán factores determinantes para el mercado de la vivienda.



**(b) Estabilización de la demanda en 2014 y crecimiento en 2015**

La previsible recuperación de la economía y el mayor atractivo de la vivienda como inversión contribuirán a que la demanda vuelva a aumentar tras 6 años consecutivos de retrocesos, aunque no volverá a mostrar los crecimientos de la pasada década. La caída de la población y el limitado volumen de crédito hipotecario harán que el repunte de las ventas sea modesto, pudiéndose situar en 300.000 en 2014, para aumentar en 2015 hasta las 350.000. De este volumen total de transacciones de viviendas, podrían corresponder a vivienda nueva unas 130.000 en 2014 y 160.000 en 2015.

**(d) Reducción del stock**

Tras un crecimiento exponencial del stock de vivienda entre los años 2005 y 2009, el número de viviendas disponibles para la venta se ha estabilizado. Teniendo en cuenta la evolución reciente de la construcción y las ventas, el stock de vivienda nueva a finales de 2013 se sitúa en torno a 500.000 viviendas. Se prevé un lento ritmo de reducción del stock caracterizado por un repunte de la demanda muy moderado, que contrasta con la parálisis de la actividad promotora.

No obstante, a pesar del ritmo lento de reducción de stock, no será necesario que lo haga de forma significativa para que se reactive la actividad promotora y la construcción residencial, lo que se producirá previsiblemente tras la recuperación sensible de la demanda y de los precios en 2015.

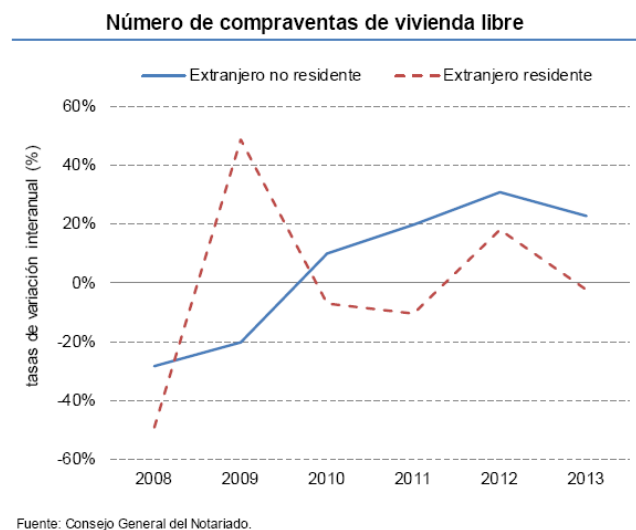
**(c) Sentimiento inversor positivo hacia España**

La recuperación de la buena imagen de la economía española en los foros internacionales, constatada por la extraordinaria confianza en las emisiones del Tesoro y la consiguiente respuesta a la baja de la prima de riesgo, unidas al descenso acusado de los precios y a los estímulos inversores (como las facilidades

para obtener el permiso de residencia), están favoreciendo las compras inmobiliarias por extranjeros.

Las compras de vivienda libre por extranjeros experimentaron un crecimiento interanual del 9,8 por ciento en el conjunto de 2013, representando ya el 21,4 por ciento de la compraventa total en España.

Los extranjeros no residentes volvieron a ser el motor del crecimiento de estas operaciones.



Paralelamente, según constata la consultora IREA, las grandes operaciones realizadas en el sector inmobiliario español por el capital riesgo, los fondos de inversión y la banca pasaron a sumar más de 5.200 millones el pasado ejercicio, 12 veces más que en 2012, lo que representa el 37% de la inversión total foránea realizada en España.

Este incremento tiene tres orígenes principales: (i) la demanda de activos distressed que provienen de adjudicaciones o deuda desatendida; (ii) las ventas de portfollos residenciales en manos de bancos, organismos oficiales y SAREB; y (iii) la percepción de los inversores de que los precios de los activos han alcanzado ya su suelo y de que el potencial alcista es evidente.

### **6.3 Influencia de factores excepcionales en la información**

A juicio de la Sociedad no han existido factores excepcionales que hayan afectado a la información contenida en los apartados 6.1 y 6.2 anteriores.

### **6.4 Grado de dependencia de la Sociedad de patentes o licencias**

Más allá de lo mencionado en el apartado II "Factores de Riesgo" del presente Documento de Registro en cuanto a licencias urbanísticas (fundamentales para el desarrollo del negocio del Grupo), las actividades del Grupo QUABIT no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias comerciales, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación, así como tampoco de contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

### **6.5 Declaraciones efectuadas por la Sociedad relativos a su competitividad**

No existen fuentes de mercado que hagan referencia a la posición competitiva del grupo. La información sobre el mercado inmobiliario presentada en el apartado 6.2 anterior del presente Documento de Registro proviene de estudios y estadísticas de elaboradas por expertos en dichos mercados y cuyo origen ha sido debidamente indicado en las secciones correspondientes.

## **PUNTO 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

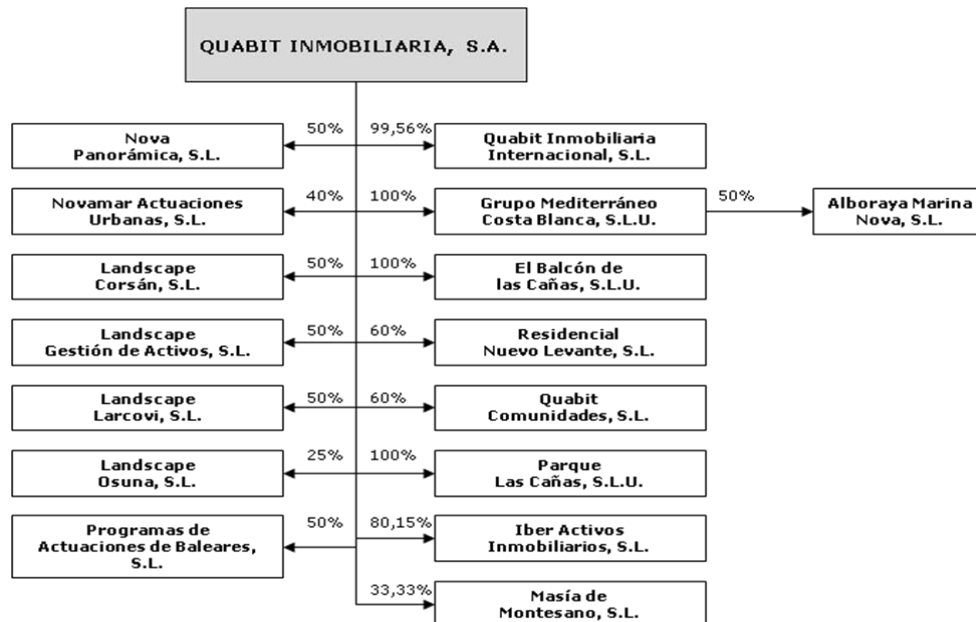
### **7.2 Si el Emisor es parte de un Grupo, una breve descripción del Grupo y la posición de la Sociedad en el Grupo**

A la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, QUABIT tiene dos accionistas mayoritarios, Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.L., con una participación del 35,05% y 19,34%, respectivamente, sobre el capital social de la Sociedad<sup>1</sup>. No obstante, QUABIT no forma parte del grupo de sociedades encabezado por ninguno de sus accionistas mayoritarios.

---

<sup>1</sup> El porcentaje de participación de los dos accionistas mayoritarios ha sido calculado teniendo en cuenta las acciones que ambos tienen declaradas en los registros de la CNMV respecto del total de acciones de la Sociedad tras la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración el día 27 de marzo de 2014, ampliación que es objeto del presente Folleto.

QUABIT es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición a la fecha del presente Documento de Registro se refleja en los siguientes cuadros:



## 7.2 Filiales significativas de la Sociedad

La tabla siguiente recoge las principales filiales de QUABIT, que forman parte de su perímetro de consolidación, detallando su denominación social, domicilio, fecha de constitución y el porcentaje de participación de QUABIT a la fecha del presente Documento de Registro:

Sociedad	Domicilio	Método de consolidación (1)	% participación
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	G	99,56%(directamente)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	G	100% (directamente)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	G	100% (directamente)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	G	60% (directamente)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	G	60% (directamente)
Parque las Cañas, S.L.U.	Madrid	G	100% (directamente)
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya (Valencia)	PE	50% (indirectamente)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (2)	Madrid	G	80,15%(directamente)
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	PE	33,33% (directamente)
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	PE	50% (directamente)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (3)	Castellón	PE	40% (directamente)
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)
Landscape Gestión de Activos, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)
Landscape Osuna, S.L. (4)	Madrid	PE*	25% (directamente)
Programas de Actuaciones de Baleares, S.L.	Madrid	PE*	50% (directamente)

(1) PE: Puesta en equivalencia; P: Proporcional; G: Global. Hasta 31 de diciembre de 2013 las sociedades indicadas como PE\* consolidaban por el método de integración proporcional. A partir del 1 de enero de 2014

pasan a consolidarse por el método de puesta en equivalencia (ver apartado 20.6 A del presente Documento de Registro).

- (2) Anteriormente denominada Ladscape Ebrosa, S.L.
- (3) Sociedad en proceso de liquidación.
- (4) A 31 de diciembre de 2013 la participación en esta sociedad era de un 37,5%.

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

QUABIT desarrolla negocios de participación conjunta mediante la participación en las uniones temporales de empresas (UTE) que se indican a continuación, todas ellas con domicilio en Guadalajara y dedicadas a la urbanización de terrenos:

Participación	% participación
<b>Uniones Temporales de Empresas</b>	
UTE Rayet Promoción, S.L. (1) - Rayet Construcción, S.A.	80%
UTE Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. - Rayet Promoción, S.L.	0,10%
UTE Egumar Gestión, S.L., Quabit Inmobiliaria, S.A. (E.P. Iriepal)	70%

(1) Entidad absorbida por la Sociedad en 2008.

## **PUNTO 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS**

### **8.1 Información relativa a todo inmovilizado material, tangible o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen al respecto**

En el sector inmobiliario, es habitual utilizar como valor de referencia de los activos el valor de mercado y no el valor en libros o valor contable. Por ello, QUABIT encarga la realización de valoraciones sobre la totalidad de sus activos de patrimonio, suelo y promoción, al menos una vez al año. Knight Frank ha llevado a cabo las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

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

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera



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

El Grupo realiza una comparación entre el valor razonable de sus activos a 31 de diciembre de cada año con el precio de adquisición o precio de coste y registra, en su caso, las correcciones valorativas que sean necesarias:

- **Inmovilizado intangible e inmovilizado material:** En el caso de activos inmobiliarios agrupados en estos epígrafes, cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Cuando el valor de mercado de un inmovilizado material sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar el inmovilizado material.
- **Inversiones inmobiliarias:** Las inversiones inmobiliarias, que principalmente comprenden inmuebles en propiedad, se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo y no están ocupados por el Grupo. Las inversiones inmobiliarias se contabilizan a valor razonable, representado por el valor de mercado.
- **Existencias:** Las existencias propiedad del Grupo se componen de suelo, promoción en curso y promociones terminadas, y se valoran al coste de adquisición / producción o al valor de mercado, el menor de los dos. En el caso de permutas, los terrenos y solares adquiridos se valoran con la mejor estimación del coste futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor de mercado del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en actuaciones como agente urbanizador en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales. Asimismo, en el caso de anticipos para compras futuras de suelo se valoran por el importe del pago realizado con el límite del valor de mercado, teniendo en consideración los desembolsos pendientes de realizar.

En conclusión, salvo en el caso de las inversiones inmobiliarias que están registradas a valor de mercado, el resto de los activos inmobiliarios del Grupo están valorados al menor de dos valores: coste o mercado. Por lo tanto los Estados

Financieros Consolidados no recogen en el caso de inmovilizado intangible, inmovilizado material ni existencias las posibles plusvalías tácitas.

## **B Activos hipotecados**

Por último, se hace constar que a 31 de diciembre de 2013 el saldo de los préstamos con garantía hipotecaria y/o pignoraticia sobre participaciones de sociedades participadas por QUABIT ascendía a 587.483 miles de euros. La garantía hipotecaria está constituida sobre la totalidad de las inversiones inmobiliarias y la mayor parte de las Existencias. En la tabla adjunta se detalla el Valor Neto Contable (VNC) de las Existencias por tipo, indicando el importe de las existencias que se encuentran hipotecadas:

<b>TIPO DE ACTIVO</b> (En miles de euros)	<b>VNC</b> <b>31/12/2013</b>	<b>VNC libre de</b> <b>cargas</b>	<b>VNC con carga</b> <b>hipotecaria</b>
Suelo	435.982	17.406	418.576
Promoción en curso	17.356	11.903	5.453
Promociones terminadas	73.134	5.905	67.229
Anticipos a proveedores	3.139	3.139	0
Otras	1.277	1.277	0
<b>VNC Total de Existencias</b>	<b>530.888</b>	<b>39.630</b>	<b>491.258</b>

Las partidas del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 que están afectas a la garantía pignoraticia adicional sobre participaciones de QUABIT en otras sociedades, son las siguientes: totalidad de inversiones en asociadas (612 miles de euros) y Activos financieros disponibles para la venta, dentro de los Activos financieros no corrientes, por un importe de 5.417 miles de euros.

En las operaciones firmadas por QUABIT dentro de su acuerdo de Reestructuración de la Deuda, durante el primer trimestre de 2014 se han liberado de carga hipotecaria, adicionalmente, activos en existencias de Suelo con valor neto contable a 31 de diciembre de 2013 de 33,1 millones de euros. Mediante estos acuerdos de liberación los activos permanecen en QUABIT, que sigue siendo el propietario de los mismos, pero se cancela la totalidad de la deuda y las garantías asociadas a los activos y quedan, por tanto, libres de cualquier deuda, carga o gravamen.

### **8.2 Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por la Sociedad del inmovilizado material tangible**

El medioambiente es una de las principales preocupaciones de la responsabilidad social corporativa para el Grupo QUABIT. Los principales puntos de actuación son los siguientes:

#### **(a) Contaminación**

Se busca minimizar la generación de residuos, emisiones e impactos

ambientales. Por ello, hay una preocupación constante para que cada activo de la Sociedad sea respetuoso con el entorno:

- (i) Análisis de riesgos medioambientales y de contaminación de suelos como un criterio adicional en el momento de evaluar una posible compra de suelo.
- (ii) Descontaminación de los terrenos del solar, control de la erosión y sedimentación, control de los residuos de construcción.
- (iii) Utilización, siempre que sea posible, de materiales no contaminantes, cables y materiales plásticos libres de halógenos y líquidos refrigerantes no tóxicos.

**(b) Vegetación**

Se busca la adopción de medidas de protección de la fauna, flora y correspondientes hábitats (implantando vegetación autóctona y adaptada, eficiencia en los sistemas de riego, utilización, en la medida de lo posible, de agua no potable para dicho riego con la consiguiente reducción de coste de mantenimiento, etc.).

**(c) Ahorro energético**

QUABIT fomenta el ahorro de energía entre los usuarios y la sociedad en general. Se puede destacar la instalación de climatización individual y, en un número creciente de edificios, de paneles solares.

En especial el Grupo QUABIT puede destacar cuatro características medioambientales comunes en sus edificios:

**(a) Climatización individual**

Se trata de sistemas individualizados en las viviendas que permiten un ahorro energético, comodidad e independencia en el mantenimiento.

**(b) Climatización centralizada**

Son sistemas centralizados de producción pero con un control individualizado por estancia. Este sistema es montado en las construcciones terciarias como residencias para mayores, que permiten un ahorro energético importante, comodidad y sencillez en el mantenimiento para la explotación.

(c) Optimización acústica

El Grupo QUABIT optimiza la acústica en sus edificios, cumpliendo con la normativa contenida en el Código Técnico de la Edificación dentro del documento denominado DB-HR (Protección frente a ruido). Se adaptan las soluciones constructivas a las necesidades concretas de cada tipo de edificación, ya sea de uso terciario o residencial, de forma que se consiga una situación óptima de confort para los usuarios. Se realizan todos los ensayos y pruebas necesarias tanto previamente en los materiales utilizados, como a posteriori en los edificios una vez finalizados. Los datos obtenidos nos sirven para poder mejorar las soluciones a adoptar en los futuros proyectos.

(d) Aislamiento térmico y ahorro de energía

Los edificios proyectados y construidos por el Grupo QUABIT cumplen con las condiciones descritas en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a Ahorro de Energía dentro del documento denominado DB-HE. El objetivo básico es conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios. En este sentido todos los edificios diseñados por nuestra compañía disponen de una envolvente calculada para limitar adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico, siempre teniendo en cuenta el clima de la localidad y el uso al que se destina el edificio.

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

Finalmente, cabe señalar que el Grupo QUABIT desarrolla un mecanismo de comunicación activa, tanto interna hacia los empleados, como externa hacia los clientes, proveedores y contratistas, a la administración y otras partes interesadas, para minimizar posibles impactos medioambientales.

El Grupo QUABIT no ha recibido sanciones derivadas de incumplimiento de normativa medioambiental.

## **PUNTO 9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS**

### **9.1 Situación financiera**

Véanse los apartados 10 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

### **9.2 Resultados de explotación**

Véanse los apartados 6 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

#### **9.2.1 Factores significativos o acontecimientos inusuales que afecten a los resultados**

Los elementos más significativos asociados a la evolución de los resultados, relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero, son los que se detallan en los apartados 6 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

#### **9.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos**

Aparte de los factores específicos relacionados con los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero detallados en los apartados 6 y 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún otro que haya afectado de manera importante a las operaciones de la Sociedad durante el mencionado periodo.

#### **9.2.3 Actuaciones o factores de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del Emisor**

Véanse los puntos 1 y 2 del apartado II "Factores de Riesgo".

## **PUNTO 10. RECURSOS DE CAPITAL**

### **10.1 Recursos de capital de la Sociedad**

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

A continuación resumimos la evolución de las citadas fuentes de tesorería en el periodo cubierto por la información financiera histórica.

### Fondos propios

La siguiente tabla recoge la información relativa a los fondos propios consolidados del Grupo QUABIT en los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

<b>PATRIMONIO NETO</b> (En euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Capital social	13.786.069	12.801.454	7,69%	56.029.071	(95,00%)
Prima de emisión de acciones	9.302.638	-	-	568.901.529	-
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	-	(365.880)	-
Reservas indisponibles	1.280.145	1.280.145	-	4.847.600	(73,59%)
Otras reservas	(55.555.046)	20.402.098	(372,30%)	(698.915.819)	102,92%
Beneficios / (Pérdidas) atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	(76.725.468)	109,15%	(96.418.721)	20,42%
<b>Total patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(24.534.933)</b>	<b>(42.607.651)</b>	<b>42,42%</b>	<b>34.077.780</b>	<b>(225,03%)</b>
Intereses minoritarios	384.461	50.038	668,34%	857.177	(94,16%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(24.150.472)</b>	<b>(42.557.613)</b>	<b>43,25%</b>	<b>34.934.957</b>	<b>(221,82%)</b>

La evolución del valor total del patrimonio neto en los años 2012 y 2013 viene marcada por los resultados del Grupo y las operaciones de ampliación de capital realizadas en el año 2013.

En el año 2012 la reducción del 221,82%, por un importe de 77.493 miles de euros corresponde a: (i) 76.774 miles de euros de pérdidas consolidadas del ejercicio y (ii) efecto neto de salida de sociedades del perímetro de consolidación y venta de participaciones a intereses minoritarios, por un valor de 719 miles de euros. En el año 2012 se producen movimientos entre los diferentes epígrafes del Patrimonio Neto, sin efecto neto alguno, derivados de la reducción de capital acordada en Junta General de Accionistas de QUABIT de 26 de abril de 2012, cuyos detalles se describen en el apartado 21.1.7 del presente Documento de Registro.

En el año 2013 la variación positiva del 43,25% en los fondos propios, con un valor absoluto de variación positiva de 18.407 miles de euros, tiene su origen en: (i) beneficio consolidado del año 2013 por un importe de 6.940 miles de euros, (ii) efecto incremento de 2.500 miles de euros derivado de la venta de participaciones a intereses minoritarios, y (iii) ampliaciones de capital de la Sociedad realizadas en el año 2013 y que han supuesto un incremento en el patrimonio neto por 8.967 miles de euros. Los detalles de las ampliaciones de capital realizadas en el año 2013 se recogen en el apartado 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Por último, en relación con el Patrimonio Neto del Grupo debe indicarse que, según se detalla en el apartado 20.6 de este Documento de Registro, el Patrimonio Neto Contable del Grupo ha pasado a ser positivo por un valor de 53,9 millones de euros a 31 de marzo de 2014.

## Situación patrimonial de la sociedad dominante del Grupo: Quabit Inmobiliaria, S.A.

Debe aclararse que, pese a la situación patrimonial negativa que se refleja en los años 2012 y 2013, en ninguno de los periodos analizados la Sociedad estuvo dentro de los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital. En el año 2011 los efectos del Real Decreto Ley 10/2008 y sus sucesivas prórrogas, que establecían que determinadas pérdidas por deterioro no fueran computables a efectos de lo previsto en los citados artículos, hacían que el patrimonio neto a estos efectos estuviera por encima de los límites establecidos en ellos; en el año 2012 y 2013 a estos efectos se añade el importe de préstamos participativos habilitados en el proceso de refinanciación del año 2012 para financiar parte de la carga de intereses. En la siguiente tabla se detalla el cálculo de la situación patrimonial de QUABIT a estos efectos, a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

<b>PATRIMONIO NETO DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. a efectos arts. 327 y 363 LSC (En euros)</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Capital social</b>	<b>13.786.069</b>	<b>12.801.454</b>	<b>256.029.071</b>
Prima de Emisión	9.302.638	-	568.901.529
Reservas	(40.192)	1.280.145	68.339.464
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	(365.880)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60.419.399)	(11.922.972)	(808.856.090)
Resultado del ejercicio	18.873.296	(48.496.427)	(82.255.347)
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>(18.863.468)</b>	<b>(46.703.680)</b>	<b>1.792.747</b>
Subvenciones y donaciones	44.261	44.763	45.266
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE</b>	<b>(18.819.207)</b>	<b>(46.658.917)</b>	<b>1.838.013</b>
Más préstamos participativos	<b>16.152.817</b>	<b>14.020.782</b>	<b>-</b>
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	32.651.308	31.064.260	28.996.517
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad	69.948.480	72.768.484	150.058.603
<b>Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.</b>	<b>102.599.788</b>	<b>103.832.743</b>	<b>179.055.119</b>
<b>Patrimonio Neto de QUABIT al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 LSC</b>	<b>99.933.398</b>	<b>71.194.608</b>	<b>180.893.132</b>

La situación actual de patrimonio de la Sociedad se ha visto reforzada en los primeros meses de 2014 por las operaciones de implementación del proceso de reestructuración de deuda financiera firmadas en este periodo y por las ampliaciones de capital que se han llevado a cabo. De esta forma el Patrimonio Neto Contable de Quabit Inmobiliaria, S.A. es positivo en un valor de 65,3 millones de euros a 31 de marzo de 2014, situación que se ve reforzada por el carácter participativo de algunos préstamos de entidades financieras por importe de 10 millones de euros (para mayor detalle ver apartado 20.6 siguiente del presente Documento de Registro).

## Financiación Bancaria

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto, así como el financiero consolidado en los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

<b>ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO</b> (En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	28.870	48.785	(40,82%)	57.439	(17,74%)
Deudas con entidades de crédito corriente	558.614	931.815	(40,05%)	1.340.724	(43,88%)
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>587.484</b>	<b>980.600</b>	<b>(40,09%)</b>	<b>1.398.163</b>	<b>(42,58%)</b>
Tesorería y Equivalentes	8.042	2.435	230,27%	4.822	(98,03%)
<b>Total Deuda Neta</b>	<b>579.442</b>	<b>978.165</b>	<b>(40,76%)</b>	<b>1.393.341</b>	<b>(42,44%)</b>

## 10.2 Flujos de tesorería de la Sociedad

Las siguientes tablas muestran la evolución del fondo de maniobra consolidado del Grupo QUABIT en los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

<b>FONDO DE MANIOBRA</b> (En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Existencias	530.888	849.320	(37,49%)	1.304.648	(34,90%)
Deudores	11.409	14.584	(21,77%)	18.096	(19,41%)
Otros activos corrientes	60.415	90.164	(32,99%)	96.108	(6,18%)
<b>Activo circulante de Explotación</b>	<b>602.712</b>	<b>954.068</b>	<b>(36,83%)</b>	<b>1.418.852</b>	<b>(32,76%)</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(28.418)	(40.260)	(29,41%)	(45.130)	(10,79%)
Administraciones Públicas Acreedoras	(13.248)	(15.580)	(14,97%)	(24.653)	(36,80%)
Otros Pasivos Corrientes	(68.075)	(54.251)	25,48%	(60.833)	(10,82%)
<b>Pasivo circulante de explotación</b>	<b>(109.741)</b>	<b>(110.091)</b>	<b>(0,32%)</b>	<b>(130.616)</b>	<b>(15,71%)</b>
<b>Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>492.971</b>	<b>843.977</b>	<b>(41,59%)</b>	<b>1.288.236</b>	<b>(34,49%)</b>
Efectivo y otros líquidos equivalentes	8.042	2.435	230,27%	4.822	(49,50%)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(558.614)	(931.815)	(40,05%)	(1.340.724)	(30,50%)
<b>Fondo de Maniobra Neto</b>	<b>(57.601)</b>	<b>(85.403)</b>	<b>32,55%</b>	<b>(47.666)</b>	<b>(79,17%)</b>

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados del Grupo QUABIT a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 conforme a NIIF se encuentran en el apartado 20.1 de este Documento de Registro. No obstante, se incluyen a continuación las principales magnitudes de dichos flujos:

<b>FLUJOS DE EFECTIVO</b> (En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	161.172	317.206	(49,19%)	72.615	336,83%
Total flujos de efectivo de las actividades de inversión	20.548	14.846	38,41%	11.346	30,85%
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	(176.113)	(334.440)	47,34%	(90.722)	(268,64%)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	5.607	(2.388)	334,80%	(6.761)	64,68%



La tónica que sigue la evolución de los flujos de efectivo durante estos tres años es muy similar y tiene como características comunes a los tres años las siguientes:

- Las actividades de explotación generan flujos netos positivos durante los tres años, si bien gran parte de esos flujos, sobre todo en los años 2012 y 2013 corresponden a operaciones acordadas con entidades financieras y van a estar encaminadas a la cancelación de deuda.
- Esos flujos positivos de las actividades de explotación se complementa con flujos positivos de las actividades de inversión que derivan de la limitación del esfuerzo inversor y la realización de activos, fundamentalmente, inversiones inmobiliarias.
- Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación son negativos por el volumen de cancelación de deuda. Esta cancelación corresponde a la transmisión de la deuda asociada a activos transmitidos y supone la cancelación o subrogación por la parte compradora. En el momento de la transmisión se producen, por tanto, dos flujos de tesorería: el cobro derivado del precio de la transacción (incluido en el Flujo de Explotación) y la cancelación de deuda asociada al activo vendido (incluido en el flujo de actividades de financiación).

Durante los años 2011 y 2012 el flujo neto de efectivo resulta negativo, produciéndose una disminución del disponible. La generación de caja derivada de las operaciones, al estar asociada en su mayor parte a operaciones realizadas con entidades financieras, no genera caja suficiente para atender los gastos operativos, que se cubren en estos dos años con las líneas de financiación disponibles. En el año 2013 se invierte esta tendencia con la puesta en marcha de la operativa asociada al Contrato de Línea de Capital suscrito con GEM en mayo de ese año.

### **10.3 Estructura de financiación de la Sociedad**

#### **Deudas con entidades de crédito**

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento bruto y neto con entidades de crédito en los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

(En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	28.870	48.785	(40,82%)	57.439	(15,07%)
Deudas con entidades de crédito corriente	558.614	931.815	(40,05%)	1.340.724	(30,50%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>587.484</b>	<b>980.600</b>	<b>(40,09%)</b>	<b>1.398.163</b>	<b>(29,87%)</b>
Tesorería y Equivalentes	8.042	2.435	230,27%	4.822	(49,50%)

**TOTAL DEUDA NETA** **579.442 978.165 (40,76%) 1.393.341 (29,80%)**

Debe indicarse, en primer lugar, que de acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo QUABIT ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2013, independientemente de la fecha de vencimiento de las mismas. La estructura de vencimientos se recoge en una tabla que se expondrá más adelante.

#### Composición de la deuda bruta

A continuación se detalla la composición de la deuda con entidades de crédito en estos tres ejercicios:

	2013		2012		2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Préstamos hipotecarios	535.093.055	17.775.959	879.357.665	48.328.608	464.920.304	50.485.924
Préstamo sindicado	-	-	-	-	699.911.376	6.953.532
Líneas de crédito de intereses	-	-	-	-	75.553.298	-
Crédito dotación de liquidez	-	-	-	-	47.804.185	-
Otros préstamos	-	4.016.000	25.134.550	-	22.860.631	-
Pólizas de crédito	5.396.750	7.077.601	15.803.330	456.118	12.892.256	-
Intereses	18.124.102	-	11.519.159	-	16.781.814	-
<b>Total</b>	<b>558.613.907</b>	<b>28.869.560</b>	<b>931.814.704</b>	<b>48.784.726</b>	<b>1.340.723.864</b>	<b>57.439.456</b>

#### Evolución en el año 2012

La evolución de las Deudas con entidades de crédito en el año 2012 vino explicada por la puesta en marcha de los acuerdos con entidades financieras que formaron parte del Acuerdo Marco de Refinanciación firmado por QUABIT el 18 de enero de 2012. Esta operativa supuso los siguientes cambios en relación con el importe y composición de la deuda a 31 de diciembre de 2011:

- Reducción de deuda a través de venta de activos inmobiliarios y participaciones en instrumentos de patrimonio a sociedades a vinculadas a entidades financieras.
- Bilateralización de la deuda. La financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (préstamo sindicado, líneas de crédito de intereses y crédito dotación de liquidez) se sustituyó por tantos préstamos bilaterales como entidades participaban en la misma.
- Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011.

A continuación se detallan los aspectos más relevantes del acuerdo de refinanciación.

***Premisas y pactos del acuerdo de refinanciación***

El 18 de enero de 2012 la Sociedad firmó con la práctica totalidad de sus entidades financieras (todas excepto dos entidades cuya deuda ascendía a 11,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2011) un acuerdo marco de refinanciación (en adelante, el **"Acuerdo Marco de Refinanciación"**). Las premisas de la reestructuración de endeudamiento financiero recogidas en dicho acuerdo fueron las siguientes:

- (i) Transformación de la financiación sindicada (préstamo sindicado, contrato de crédito para la financiación de intereses y contrato de crédito para la dotación de liquidez) en tantas financiaciones bilaterales como entidades participaban en la misma, con la introducción de términos y condiciones que permiten una operativa más flexible a la Sociedad, mejoraban su situación financiera y son más acordes a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora.
- (ii) Otorgamiento de líneas de crédito adicionales que permiten garantizar la viabilidad a medio plazo.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro de adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad.
- (v) Refinanciación de la totalidad del endeudamiento financiero que no se cancele mediante las operaciones de compra citadas en el punto (iii) anterior, incluyendo, entre otras cuestiones, la extensión de los plazos de vencimiento del mismo y la articulación de mecanismos que permitan carencia de principal e intereses.

Con anterioridad a la firma del acuerdo marco las entidades acreedoras y la Sociedad suscribieron pactos por los que se formalizaban las operaciones anteriores, los cuales quedaron sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Estas condiciones suspensivas fueron declaradas cumplidas en el propio Acuerdo Marco de Refinanciación de 18 de enero de 2012.

Los acuerdos, pactos y garantías que formaron parte del Acuerdo Marco de Refinanciación son los siguientes:

- (i) Cancelación de garantías hipotecarias de financiación sindicada.

- (ii) Cancelación de prendas y financiación sindicada.
- (iii) Adquisiciones de activos mediante contratos privados de compraventa que quedaron elevados a público con carácter simultáneo al otorgamiento del Acuerdo Marco de Refinanciación. Se firmaron operaciones de compraventa de activos (activos inmobiliarios y participaciones en sociedades) con 9 entidades financieras o sociedades pertenecientes a sus grupos empresariales, operaciones que supusieron una reducción de endeudamiento financiero con efectos 18 de enero de 2012, por un importe total de 357.427 miles de euros.
- (iv) Modificación de la financiación bilateral existente y otorgamiento de financiaciones bilaterales resultantes o adicionales, mediante acuerdos por los que:
  - La Sociedad y cada uno de sus acreedores bilaterales novan los contratos bilaterales preexistentes (con excepción de dos entidades que no formaban parte de la financiación sindicada y representaban un 1,08% de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2011). Las novaciones contemplan carencia en el pago de principal e intereses hasta el 28 de diciembre de 2016.
  - Las entidades que participaban en la financiación sindicada otorgaron financiación bilateral resultante de la ruptura de la financiación sindicada y se otorgaron, en su caso, garantías reales sobre activos inmobiliarios y participaciones en sociedades que garantizaban la financiación sindicada.
  - Determinadas entidades otorgaron financiación adicional para dotar de liquidez a la Sociedad y para atender costes del proceso de refinanciación y de mantenimiento de los activos. En cuanto a la dotación de liquidez comprometida ascendía a 49.300 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011 se había dispuesto, a través de operaciones de compraventa de activos y de fórmulas transitorias de liquidez de un importe total de 16.300 miles de euros quedando, por tanto, pendiente de disponer un importe de 33.000 miles de euros. El importe disponible de esta línea de liquidez a 31 de diciembre de 2012 era de 5.858 miles de euros. El importe restante se ha dispuesto en su totalidad durante el año 2013.
- (v) Contratos privados de opción de compra.
- (vi) La financiación bilateral otorgada resultante de la ruptura de la financiación sindicada, la dotación de liquidez, la financiación de los costes del proceso

de reestructuración y del mantenimiento de los activos se articuló a través de préstamos bilaterales con las siguientes características:

- Tramos de la nueva financiación: Cada uno de los nuevos contratos recoge diferentes Tramos de financiación. Los Tramos, que son o no de aplicación, según la situación específica de cada entidad, son los siguientes:

Tramo A: Recoge la financiación de la financiación sindicada no cancelada a través de operaciones de compraventa de activos.

Tramo B: Recoge el importe de la financiación de las necesidades de liquidez de la Sociedad.

Tramo C: Corresponde al importe de los gastos de mantenimiento de los activos.

Tramo D: Recoge el importe de los costes asociados al proceso de reestructuración de deuda financiera.

Tramo E: Corresponde a la refinanciación, con los mismos fines, de los conceptos previstos en el contrato de crédito para la financiación de intereses.

Tramo F: Tramo otorgado para dar cobertura a los intereses devengados por los importes dispuestos del resto de Tramos y de la financiación bilateral preexistente. Se crea un subtramo F1 que tiene un carácter de préstamo participativo a los efectos de lo dispuesto en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas vigentes de carácter fiscal y de fomento. Por lo tanto, y según lo dispuesto en el citado RD Ley, el importe dispuesto de este Tramo tendrá la consideración de patrimonio contable a los efectos de determinación de si la Sociedad se encuentra o no incurso en los supuestos de saneamiento patrimonial contemplados en la Ley de Sociedades de Capital.

- Tipo de interés: El tipo de interés aplicable es el Euribor más 2 puntos porcentuales.
- Fecha de vencimiento: La fecha de vencimiento final quedó establecida en el día 28 de diciembre de 2016. Los subtramos F1 tenían establecidos vencimientos anuales con mecanismos de renovación automática hasta el 28 de diciembre de 2016.
- Se constituyeron hipotecas sobre activos inmobiliarios y prendas sobre

acciones propiedad de la Sociedad como garantía de todos los Tramos de financiación excepto el Tramo F1.

- No se establecieron condicionantes en cuanto al cumplimiento de ningún ratio económico o financiero

### *Evolución en el año 2013*

La Sociedad ha acometido durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de QUABIT. Finalmente con fecha 24 de marzo de 2014 se culminó el proceso de Reestructuración de la Deuda.

Los acuerdos de términos y condiciones con las entidades acreedoras contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera por importe de 497 millones de euros, quedando reducida a 317 millones de euros, mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con SAREB para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad. El saldo de estas posiciones acreedoras a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 16.758 miles de euros.
- Acuerdo con la SAREB y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la deuda. Asimismo, se ha acordado un porcentaje de descuento de la deuda financiera asociado a la cancelación anticipada.
- Aportación de liquidez a la Sociedad por importe de 6,2 millones de euros, y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes por valor de 86 millones de euros, para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Las acciones comprometidas con las entidades se han implementado en diciembre de 2013 y los primeros meses del año 2014. El efecto contable del registro de estas operaciones se refleja parcialmente en el año 2013 y se completa en el primer trimestre de 2014.

Los movimientos de la deuda con entidades de crédito en el año 2013 se detallan en la siguiente tabla:

<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>980.599.430</b>
Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.128.606
Cambios en participaciones de Landscape Osuna, S.L.	(4.210.423)
Cancelaciones netas de disposiciones	(350.430.580)
Modificación de pasivos por limitación de recurso	(40.603.566)
<b>Saldo a 31.12.2013</b>	<b>587.483.467</b>

Las cancelaciones netas de disposiciones corresponden fundamentalmente a las operaciones de venta o dación en pago de activos y liberación de deuda realizadas por la Sociedad en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones de reestructuración del endeudamiento financiero, que quedaron firmadas y con plena vigencia a 31 de diciembre de 2013, incluyendo el efecto de la limitación de recurso en la valoración de los pasivos.

### **Limitación de recurso**

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad ha suscrito cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras. En virtud de dichas cláusulas de limitación de recurso las partes pactan que la responsabilidad de QUABIT frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de las garantías reales otorgadas en relación con cada una de ellas. Por tanto, la entidad financiera renuncia a la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad derivada del artículo 1.911 del Código Civil. Como consecuencia de ese pacto, la acción de la entidad financiera en caso de incumplimiento queda limitada a los activos objeto de las garantías reales y no alcanzará a los demás bienes del patrimonio de la Sociedad. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad que son objeto de garantía real de las financiaciones. En ese caso de incumplimiento, una vez realizados la totalidad de los activos gravados en garantía, la Sociedad quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la Financiación de que se trate.

A efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones,

se ha agrupado dichas operaciones en función de la diferencia entre el coste amortizado de las mismas y el valor razonable de los activos sobre los que se limita dicha deuda, en base al cual se estima el valor razonable del nuevo pasivo. Una vez hecha esa evaluación, el Grupo ha registrado un resultado positivo, derivado de aquellas operaciones que suponían una modificación significativa del pasivo, registrándose la diferencia entre el valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del anterior en la cuenta de resultados consolidada del año 2013 por un importe de 40.604 miles de euros.

Las operaciones firmadas en el año 2014 por la Sociedad, siguiendo la implementación de los acuerdos con entidades financieras hasta la fecha de emisión de este documento de registro han supuesto una reducción adicional de la deuda financiera en un importe de 165,5 millones de euros.

### ***Estructura de vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2013***

En la medida en que el importe de la deuda ha cambiado de forma significativa con la entrada en vigor de nuevas operaciones firmadas en el marco del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero en el año 2014 antes de la aprobación del presente Documento de Registro, el Grupo considera relevante presentar, a efectos comparativos, no solo la situación de la deuda financiera existente a 31 de diciembre de 2013, sino también la estructura de vencimientos de la deuda, una vez tenidos en cuenta los impactos principales que resultan del proceso de reestructuración del endeudamiento financiero, descontando en este caso el importe de la deuda cancelada como resultado de las operaciones de implementación que se han firmado en los tres primeros meses de 2014. Esta situación es la que se recoge en la columna "Situación a fecha de formulación" de la siguiente tabla de vencimientos:

(En euros)	<b>Situación a 27 de marzo de 2014 (*)</b>	<b>31/12/2013</b>
Ejercicio 2013	-	-
Ejercicio 2014	47.819.427	69.244.212
Ejercicio 2015	934.495	934.495
Ejercicio 2016	281.957.763	468.029.427
Ejercicio 2017 y posteriores	93.375.800	95.281.972
<b>Total</b>	<b>424.087.485</b>	<b>633.490.106</b>

(\*) Fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

Debe indicarse que en esta tabla de vencimientos se están reflejando los importes nominales de los préstamos, razón por la que los totales no coinciden con la tabla inicial de este apartado, ya que en esta última los importes se reflejan a su coste amortizado o valor razonable y recogen el impacto de la valoración del ajuste por



limitación de recurso comentada anteriormente.

En cuanto a los vencimientos en el año 2014 que aparecen en la tabla a 31 de diciembre de 2013 deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- 16.758 miles de euros corresponden a deuda con dos entidades financieras que no firmaron el Acuerdo Marco de Refinanciación de la Sociedad el 18 de enero de 2012 y que representaban un 1,08% de la deuda bancaria existente a 31 de diciembre de 2011. Estas entidades traspasaron estos préstamos a la SAREB en diciembre de 2012. En el curso del año 2014 se ha formalizado la novación de estos préstamos en los mismos términos y condiciones que las acordadas con el resto de entidades en enero de 2012, por lo que han pasado a tener fijado su vencimiento en diciembre de 2016.
- 2.500 miles de euros corresponden a la deuda asociada a participaciones de Landscape Osuna, S.L. y Desarrollos Tecnológicos y Logísticos que se vendieron a una entidad financiera en diciembre de 2013. Esta transmisión no estaba contabilizada a 31 de diciembre de 2013 dado que estaba pendiente de que el resto de socios de las participadas manifestaran la renuncia a su derecho preferente de adquisición. Esta comunicación se ha producido en febrero de 2014. En consecuencia, se ha registrado la baja de las participaciones y la cancelación de los 2.500 miles de euros de deuda bancaria asociada.
- 1.162 miles de euros corresponden a deuda contraída originalmente con la sociedad asociada Masía de Montesano y que, con fecha 31 de diciembre de 2012, fue traspasada a la SAREB por mandato legal. Esta deuda ha quedado fuera de los acuerdos de refinanciación dado que la SAREB manifiesta su intención de volver a traspasarla a Masía de Montesano. Una vez se realice el traspaso efectivo se formalizarán las nuevas condiciones de vencimiento con esta sociedad asociada, que se prevé que sean las mismas que las del resto de la deuda financiera, es decir, fijar el vencimiento en diciembre de 2016.
- 18.124 miles de euros corresponden a intereses devengados a 31 de diciembre de 2013. El pago de estos intereses tiene, en su mayor parte, cobertura a través de dos vías: (i) liquidación de intereses trimestral o semestralmente con cobertura a través de líneas específicas con vencimiento en diciembre de 2016 y (ii) liquidación única al vencimiento del principal del préstamo, también en diciembre de 2016.

El resto de vencimientos señalados para el año 2014, por un importe de 28.533 miles de euros, corresponde a deuda de sociedades que conforman el perímetro de consolidación y está previsto afrontar dichos vencimientos a través de acuerdos de refinanciación que tendrán diferentes planteamientos en cada una de las sociedades

participadas. Dado que esta deuda es en su totalidad deuda hipotecaria (préstamo suelo o préstamo promotor), está previsto que los procesos se encaminen a soluciones de aplazamiento de vencimientos o de cancelación de deuda mediante venta o dación en pago de activos.

***Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes. Avaes prestados por entidades de crédito***

A 31 de diciembre de 2013 los avales prestados por entidades de crédito a favor del Grupo QUABIT ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 16.759 miles de euros (26.436 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 28.313 miles de euros a 31 de diciembre de 2011).

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

Asimismo, en los ejercicios 2013, 2012 y 2011, algunas sociedades del Grupo QUABIT actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

(En euros)	2013	2012	2011
Garantías prestadas a empresas del grupo	3.877.802	3.877.802	3.877.802
Garantías prestadas a empresas asociadas y multigrupo	540.315	9.540.315	9.540.315
Garantías prestadas a terceros	6.596.561	6.146.694	6.674.835
<b>Total</b>	<b>11.014.678</b>	<b>19.564.810</b>	<b>20.092.951</b>

**Operaciones con derivados**

El Grupo QUABIT no tiene contratados instrumentos financieros derivados actualmente. En el año 2013 venció el único instrumento derivado que estaba en vigor a 31 de diciembre de 2012. La información relativa a ese derivado a esa fecha se resume en la siguiente tabla:

Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nocial	Valor razonable al 31/12/2012	Vencimientos nocials 2013
Tipo de interés	Swap de tipo de interés	1.021.483	16.318	1.021.483
		<b>1.021.483</b>	<b>16.318</b>	<b>1.021.483</b>

El derivado, incluido en la tabla anterior, cuyo nocial asciende a 1.021 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (2.516 miles de euros a 31 de diciembre de 2011) corresponde a contratos de permuta de tipo de interés y opción CAP mediante el cual se paga un interés fijo de 3,55% si el Euribor es menor a 4% y en caso contrario se paga Euribor menos 0,25%, con vencimiento en julio de 2013 y se cobra un interés variable referenciado al Euribor.

Los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2012 se contabilizan

por su valor razonable y corresponden a derivados no eficientes y se clasifican dentro del Nivel 2 de acuerdo a los siguientes niveles definidos en norma contable NIIF 7 – “Instrumentos Financieros Información a Revelar”:

- NIVEL 1: activos y pasivos cotizados en mercados líquidos.
- NIVEL 2: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que utilizan hipótesis observables en el mercado.
- NIVEL 3: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que no utilizan hipótesis observables en el mercado.

A continuación se detalla el efecto que tuvo la valoración de los instrumentos financieros derivados en la Cuenta de Resultados Consolidada de los ejercicios 2011 y 2012:

(En miles de euros)	2012	2011
Valor Razonable al inicio del ejercicio	(57.934)	(134.744)
Valor Razonable al final del ejercicio	(16.318)	(57.934)
Total variación del valor razonable de derivados	41.616	76.810

#### **10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital**

Tras el proceso de reestructuración, la mayor parte de los préstamos de los que va a ser parte la Sociedad incluyen una serie de restricciones entre las que, a título enunciativo, destacan las siguientes:

- (a) Restricciones al otorgamiento de financiación: no otorgar préstamos, créditos, avales ni garantías, cualquiera que fuese su naturaleza (incluso contragarantías), a favor de sociedades del grupo ni de terceros. En ningún caso quedará limitada la concesión de avales y el otorgamiento de garantías de otro tipo en el desarrollo de la actividad habitual de la Sociedad, siempre que el endeudamiento asumido, en su caso, por razón de la concesión de los avales o del otorgamiento de las garantías no esté expresamente prohibido, salvo que la Sociedad obtenga la autorización de todas o la mayoría de la entidades prestamistas, dependiendo de si tal otorgamiento pudiera perjudicar o no el rango o preferencia de la financiación otorgada como consecuencia del proceso de reestructuración y/o de las garantías previstas para asegurar el cumplimiento del mismo;
- (b) Restricciones al endeudamiento: no contraer ni, en general, celebrar operaciones que impliquen asunción de endeudamiento, salvo cuando se trate de endeudamiento permitidos de conformidad con los contratos

suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración.

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

Asimismo, los nuevos contratos de financiación prevén las siguientes obligaciones para la Sociedad:

- (a) salvo aquellas operaciones que por imperativo legal tengan un rango diferente, mantener la deuda financiera regulada en los contratos suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración y los derechos que de deriven de los mismo para las entidades financiadoras con un rango y prelación iguales o superiores que los que se deriven o puedan derivarse para otros acreedores por causa de contratos que haya celebrado o celebre la Sociedad en el futuro. Se exceptúa de lo anterior aquella deuda financiera que tengan el carácter de deuda participativa;
- (b) excepto los supuestos obligatorios según ley (i) no adoptar ningún acuerdo tendente a la fusión, escisión, disolución o liquidación, y (ii) no reducir su capital social ni sus reservas (salvo que tal reducción se produzca por imperativo legal, o sin devolución de aportaciones, o para compensar pérdidas, o para restituir el equilibrio patrimonial). Se exceptúan de lo anterior las fusiones entre sociedades del grupo, siempre y cuando no se perjudiquen en modo alguno las garantías, no se perjudique la solvencia o situación patrimonial de la Sociedad, y el proceso de fusión no implique la realización de pago o disposición alguna en efectivo por la Sociedad a favor de terceros;
- (c) la Sociedad no podrá realizar distribuciones de dividendos y otras disposiciones análogas hasta la fecha en que hayan quedado íntegramente satisfechas las obligaciones derivadas de los suscritos como consecuencia del proceso de reestructuración, y no exista crédito disponible al amparo del mismo; y
- (d) mantener la titularidad de cualquiera acciones o participaciones dadas en garantía salvo en el caso de disolución de la sociedad que se trate en cumplimiento de una obligación legal o en caso de acuerdo adoptado al efecto por los restantes socios o accionistas con el voto en contra de la

Sociedad (sin perjuicio de que dicha pérdida de titularidad implicará el acaecimiento de un causa de vencimiento anticipado), así como mantener el porcentaje de participación accionarial que tiene en las mismas, salvo en caso de venta permitidas conforme a los contratos o de dilución como consecuencia de operaciones de aumento de capital no suscritas por la Sociedad.

#### **10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.2.3**

Tal como se indicaba en el apartado 5.2.3 anterior, los compromisos de inversiones (compra de suelo) del Grupo QUABIT están actualmente en proceso de renegociación con los propietarios del mismo y no se espera que se produzcan desembolsos relevantes como resultado de las conclusiones de dichas negociaciones. En cuanto al compromiso de compra de participaciones, dado que la contraparte ha incumplido una de las condiciones establecidas en el contrato, QUABIT solicitó la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y dado por resuelto el contrato, por lo que no será necesario obtener fondos para acometer dichas adquisiciones. Por lo tanto, no se estima que puedan derivarse desembolsos significativos derivados de dichos compromisos, que serían asumidos con la tesorería generada por las operaciones ordinarias y, en su caso, por fondos que puedan obtenerse de futuras disposiciones de la línea de capital.

#### **PUNTO 11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

#### **PUNTO 12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

##### **12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro**

Durante el año 2013 y los primeros meses de 2014 el Grupo QUABIT ha concretado operaciones que han cambiado de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a su actividad, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia de las siguientes actuaciones:

- *Reestructuración del endeudamiento financiero:* QUABIT ha realizado operaciones durante los años 2013 y 2014, hasta la emisión del presente Documento de Registro, dentro de un proceso de reestructuración de deuda financiera, cuyos elementos fundamentales se han comentado en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

- **Contrato de Línea de Capital:** Tal y como se ha señalado en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro, QUABIT firmó en el año 2013 el Contrato de Línea de Capital destinado a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde la firma de dicho contrato hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha realizado disposiciones de esta línea de liquidez por un importe total de 15.209 miles de euros. El disponible restante a esta fecha de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 74.791 miles de euros.
- **Reducción de estructura operativa:** QUABIT ha reducido sus gastos operativos, por una parte los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa, cuyos componentes principales son los costes de personal, servicios profesionales, oficinas, seguros y tributos, ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Como consecuencia de estas actuaciones se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial del Grupo QUABIT:

- Se ha reforzado la estructura patrimonial del Grupo QUABIT, según se indica en los apartados 10.1 y 20.6 del presente Documento de Registro. El patrimonio neto contable de Grupo QUABIT es positivo a 31 de marzo de 2014 en un valor de 53,9 millones de euros.

Este refuerzo de la estructura patrimonial se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: el fondo de maniobra del Grupo ha pasado de ser negativo en un importe de 85,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a ser negativo en 57,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2013. Tras las operaciones realizadas en el primer trimestre de 2014 en el marco de la reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT, el fondo de maniobra es positivo a 31 de marzo de 2014, según se detalla en el apartado 20.6.A del presente Documento de Registro. Esta situación se ha visto reforzada con la firma en 2014 de la novación de operaciones vencidas por un importe de 16,8 millones de euros por las que se ha extendido su vencimiento al año 2016, de forma que coinciden en su vencimiento con el resto de la deuda de QUABIT. Esta novación estaba contemplada en la reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT que se explica en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro.

Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda financiera restante del Grupo con los acuerdos de limitación de recurso y de comercialización (ver apartados 10.3 y 6.1.2 del presente Documento de Registro en los que se detallan, respectivamente, el

contenido conceptual de la limitación de recurso y el importe de la deuda a 31 de marzo de 2014 que está afectada por esta limitación o por acuerdos de comercialización y cancelación de deuda).

- Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014. El Grupo considera que, los mecanismos habilitados tras el proceso de reestructuración bancaria, permitirán generar tesorería por el importe adicional necesario para cubrir el importe restante.
- Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.
- Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial del Grupo.

Todos estos impactos positivos se ven, además, acompañados de unas perspectivas económicas más favorables. El PIB ha cambiado la tendencia de su evolución y, aunque todavía de forma muy moderada, ha iniciado una senda de crecimiento, según indican las proyecciones económicas de organismos nacionales e internacionales. Dentro del sector inmobiliario, durante los últimos meses del año 2013 y primeros meses de 2014 se han producido movimientos de inversores internacionales que han entrado de diferentes maneras en el mercado inmobiliario español y que están dinamizando un mercado que llevaba estancado los últimos años, lo que genera oportunidades de negocio que estaban cerradas hasta hace poco tiempo.

Esta evolución económica ligeramente positiva y estas expectativas de oportunidades de negocio también constituyen un marco más favorable para el desarrollo de la actividad de las sociedades que conforman el Grupo, lo que contribuye a que se reduzcan las dudas sobre la puesta en valor de sus activos, que son los que sustentan el valor de las inversiones realizadas (instrumentos de patrimonio y créditos) que figuran en el Balance de Situación Consolidado.

Con todo ello, en conclusión, el Grupo parte a corto plazo con una mejor situación patrimonial que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Está previsto que los compromisos de pago de QUABIT se afronten con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

## **12.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan tener una incidencia importante en las perspectivas de la Sociedad**

Los principales factores o incertidumbres que podrían tener una incidencia en las perspectivas de QUABIT son aquellos contenidos en el apartado II "Factores de Riesgo" del presente Documento de Registro.

Adicionalmente, el Grupo QUABIT se encuentra a día de hoy en curso de resolución de algunas situaciones relativas a su actuación como agente urbanizador, de las que las de mayor relevancia son las siguientes:

- (i) El Tribunal Supremo en sentencia del 4 de mayo de 2010 declaró la nulidad del acuerdo de aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara por no justificar el cumplimiento del artículo 30.1b) de la Ley de Costas. La Sociedad tiene adjudicada la condición de agente urbanizador del citado sector, encontrándose a 31 de diciembre de 2010 finalizadas y recepcionadas las obras de urbanización interior y giradas las correspondientes cuotas a los distintos propietarios y la primera cuota de la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento. Con fecha 18 de julio de 2011 el Ayuntamiento aprobó el nuevo Plan Parcial presentado por el agente Urbanizador, QUABIT, para dar cobertura al Sector y, por el cual, se han subsanado los defectos por los cuales fue anulado el anterior Plan Parcial. Actualmente, la Sociedad ha presentado ante el Ayuntamiento un nuevo Proyecto de Urbanización, en el que se recogen tanto las obras de urbanización interior como las obras objeto de la retasación de obras de urbanización. Conforme a lo anterior, se está redactando un nuevo Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobados de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, QUABIT podrá volver a reclamar los importes derivados de la retasación de cargas como mayor carga de urbanización incluida en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación, cuyo cobro se ha suspendido por el momento. El importe total de la retasación es de 5.721 miles de euros y los importes pendientes de cobro por este concepto a 31 de diciembre de 2013 **ascienden a 3.125 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance.** No se ha registrado deterioro en relación con este importe.

- (ii) Con fecha 20 enero de 2006, con motivo del concurso convocado por la sociedad Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.A. (en adelante, "**EGUSA**") para la selección de socio para la constitución de una sociedad de naturaleza privada que, junto a EGUSA, -participada en un 100% por el Ayuntamiento de Alboraya-, desarrollase la actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya, del municipio de Alboraya se firmó un



contrato entre EGUSA y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., para llevar a cabo el referido desarrollo urbanístico. Con este objeto se acordó constituir una sociedad con el nombre de Alboraya Marina Nova, S.L.

El 3 de junio de 2010 Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. recibió la notificación de la sentencia dictada por el Juzgado de lo contencioso administrativo nº 4 de Valencia, que anula y deja sin efecto el concurso convocado por EGUSA por el que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. fue adjudicatario de la participación en la actuación urbanística. Dicha sentencia ha sido recurrida por EGUSA y el recurso está pendiente de sentencia. Asimismo con fecha 13 de noviembre de 2012, EGUSA ha notificado a la Sociedad la existencia del Procedimiento Contencioso 345/08 interpuesto por la Delegación de Gobierno de la Comunidad Valenciana contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de mayo de 2008 por el que se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior del Sector UE-2 Port Saplaya. La ejecutividad de dicho acuerdo ha quedado en suspenso entre tanto se resuelve este procedimiento. El acuerdo impugnado cambió el uso del suelo de industrial a residencial, aumentando el Índice de Edificabilidad Bruta necesario para poder llevar a cabo el desarrollo del Sector conforme a las determinaciones del Concurso convocado por EGUSA. Dicho procedimiento está pendiente de sentencia.

En virtud del contrato firmado entre EGUSA y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., se establecían varias causas de resolución del mismo, entre otras, que a fecha 31 de diciembre de 2013 no se hubiera producido el traslado de un centro comercial a su nueva ubicación con la consiguiente disponibilidad por parte de EGUSA de los terrenos que las mismas ocupan en la UE2.

Verificado que EGUSA aún no tiene la plena disponibilidad de los terrenos y que no es previsible que el centro comercial se desplace de su actual ubicación a corto o medio plazo, el Grupo QUABIT ha requerido mediante burofax la resolución del contrato y la devolución de las cantidades entregadas a EGUSA, que ascienden a 23.434 miles de euros.

En todo caso, las cantidades entregadas por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. se encuentran garantizadas en su totalidad mediante una hipoteca unilateral constituida sobre el suelo de EGUSA ubicado en la UE-2.

### **PUNTO 13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

El Emisor opta por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios.

## PUNTO 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

### 14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de los miembros del órgano de administración, indicando las principales actividades desarrolladas fuera de la Sociedad

#### 14.1.1 Miembros del Consejo de Administración

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento de Registro, así como la condición de sus miembros de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se refleja a continuación:

Consejero	Cargo	Carácter del cargo	Domicilio profesional
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo-Dominical, designado por Grupo Rayet, S.A.	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente	Independiente	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero	Dominical, designado por Grupo Rayet, S.A.	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Claudia Pickholz	Consejera	Independiente	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no consejero	-	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid
Dª. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no consejera	-	Capitán Haya 1, 16ª planta, C.P. 28020, Madrid

El número de independientes en el seno del Consejo, supera el tercio recomendado por el Código Unificado de Buen Gobierno, ya que suponen el 50% del total del Consejo (dos independientes sobre cuatro consejeros).

#### 14.1.2 Comisión Ejecutiva

Los Estatutos Sociales, en su artículo 25, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 17, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de tres miembros, la mayoría de los cuales deberán tener carácter no ejecutivo.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por las personas indicadas a continuación pero la misma se encuentra inactiva desde el ejercicio 2013:

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

En el mes de diciembre de 2012 se creó la Comisión Ejecutiva al objeto de apoyar y asesorar al Consejo de Administración en las decisiones de gestión y operativa diaria de la compañía. Con el fin de dotar a la citada Comisión de mayor transparencia e imparcialidad se decidió que la misma estuviera integrada por un consejero de cada tipología, esto es, por D. Félix Abánades López (Consejero Ejecutivo), D. Jorge Calvet Spinatsch (Consejero Independiente) y D. Alberto Pérez Lejonagoitia (Consejero Dominical).

No obstante lo anterior, y debido al comienzo de las tareas relacionadas con la reestructuración del endeudamiento de la compañía, en el ejercicio 2013 se consideró más oportuno dejar en suspenso las funciones de dicha Comisión Ejecutiva, asumiendo el propio Consejo de Administración dichas tareas de gestión y operativa diaria de la compañía.

#### Reglas de funcionamiento de la Comisión Ejecutiva

- La Comisión Ejecutiva se rige por el Reglamento de la Comisión Ejecutiva aprobado por el Consejo de Administración el 21 de diciembre de 2012.
- La Comisión Ejecutiva celebrará sus sesiones ordinarias con periodicidad mensual, pudiendo reunirse con carácter extraordinario cuando lo requieran los intereses sociales.
- La Comisión Ejecutiva será convocada de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 9 del Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aunque se procurará que sea con una antelación no inferior a tres días. Junto con la convocatoria de cada reunión se remitirá a los miembros de la Comisión Ejecutiva la documentación pertinente para que puedan formar su opinión y emitir su voto.
- La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad mas uno de sus miembros, presentes o representados.

#### Funciones de la Comisión Ejecutiva

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tendrá las siguientes competencias:

1. Apoyar al Consejo de Administración en la determinación de la estrategia de la Sociedad, de acuerdo con las líneas maestras acordadas por este órgano, elaborando las correspondientes propuestas e informes sobre esta materia.
2. Asesorar al Consejo sobre las principales magnitudes e hitos del plan estratégico o en el presupuesto anual, corresponde a la Comisión Ejecutiva asesorar sobre:

- Constitución de nuevas sociedades o participación en sociedades ya existentes, cuando se requiera la aprobación del Consejo.
  - Proyectos de inversión cuya aprobación corresponda al Consejo.
  - Enajenación de participaciones en el capital de sociedades o de otros activos que deba ser aprobada por el Consejo.
  - Desarrollos de nuevas líneas de actividades y operaciones financieras que, por su gran relevancia, a juicio del Consejo, puedan afectar a la estrategia de la Sociedad.
  - Operaciones de fusión, absorción, escisión o concentración en que esté interesada cualquiera de las sociedades participadas directamente por la compañía.
  - Celebración de acuerdos a largo plazo ya sean comerciales, industriales o financieros, con importancia estratégica para la Sociedad.
  - También informará al Consejo sobre todas aquellas materias que no siendo competencia de las restantes Comisiones, dicho órgano pueda someterle.
3. Análisis y aprobación de inversiones, desinversiones y gastos que puedan suponer un riesgo para la compañía y en concreto, con los siguientes límites:
- Aprobación de aquellas inversiones, desinversiones, contrataciones y gastos no planificados dentro del presupuesto de cada área de negocio y que no excedan de 3.000.000 de euros.
  - Aprobación de aquellas inversiones y desinversiones, contrataciones y gastos planificados en el presupuesto de cada área de negocio y que no excedan de 20.000.000 de euros.
4. Revisión de los resultados obtenidos mensualmente por cada línea de negocio, en los distintos ámbitos funcionales de la empresa: financiero, comercial, etc. con el objetivo de analizar las desviaciones existentes frente a los presupuestos o planes inicialmente desarrollados y determinar los planes de actuación que correspondan para hacer frente a las desviaciones.
5. Análisis de la situación del conjunto de la Sociedad con relación a los siguientes aspectos:
- Inversiones y gastos realizados.
  - Situación de tesorería de la Sociedad.
  - Situación de la cartera de suelo.
6. Análisis y revisión de aquellos aspectos de la gestión de la Sociedad que los consejeros consideren relevantes para su tratamiento por parte de esta Comisión.

7. Aprobación de constitución de UTEs o de cualquier otra alianza empresarial para obra y desarrollo concreto.
8. Supervisión y aprobación de modificaciones organizativas de nivel igual o superior a Director General, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.
9. Contratación de puestos directivos que pertenezcan al Comité de Dirección, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Los límites económicos antes señalados podrán ser revisados anualmente por decisión del Consejo de Administración a propuesta de la Comisión Ejecutiva.

#### 14.1.3 La Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en dicho artículo 27, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16. b) 7ª del Reglamento del Consejo de Administración, en Consejos de reducidas dimensiones, o cuando las circunstancias así lo aconsejen, la Comisión de Auditoría podrá asumir las funciones y la condición de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, siendo suficiente en este caso que al menos uno de los miembros del Comité sea un consejero independiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 28 de junio de 2012, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y en el marco del proceso de adaptación y mejora de la estructura de la Sociedad, aprobó unificar el Comité de Auditoría y Cumplimiento y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en una sola comisión denominada Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, asumiendo todas las funciones de las anteriores.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, compuesta por los siguientes miembros:

<b>Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Jorge Calvet Spinatsch	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonaogitia	Vocal	Dominical
Dª. Claudia Pickholz	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-

En el apartado 16.3 siguiente del presente Documento de Registro, se incluye un detalle de las funciones de esta Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones junto con sus correspondientes normas de funcionamiento.

#### 14.1.4 Alta dirección

##### Dirección profesional

El domicilio profesional de los miembros de la alta dirección es Calle Capitán Haya 1, 16<sup>a</sup> planta, C.P. 28020, Madrid

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Nombramiento</b>
D. Javier Manuel Prieto Ruiz	Director General de Negocio	Sept. 2010
D <sup>a</sup> . Susana Gutierrez García	Directora de Marketing y Comunicación	Julio 2010
D. Joaquín Joven Martínez	Director de Organización y de Recursos Humanos	Enero 2010
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Director de Planificación y Control	Nov. 2009
D. Miguel Ángel Herranz García	Director Administrativo-Financiero	Enero 2013
D <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz	Directora Asesoría Jurídica	Enero 2014

##### Cargos en entidades distintas de la Sociedad

A continuación se detalla el nombre de todas las empresas y asociaciones de las que los consejeros y la alta dirección hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio:

<b>Nombre</b>	<b>Nombre sociedad</b>	<b>Sociedad del Grupo</b>	<b>Participación</b>	<b>Cargo o funciones</b>
D. Félix Abánades López	Restablo Inversiones, S.L.U.	NO	100%	Administrador Único
	Alvear Project, S.A.	NO	5%	Representante Persona física del Administrador Único Fue Presidente
	Rayet Rehabilitación, S.L.	NO	0,0331% directa 99,96% indirecta	-
	Rayet Hoteles, S.L.	NO	0,001%	Administrador Único
	Selenza Thalasso, S.L.	NO	0,001%	Fue Administrador Único
	Claudio Coello 67, S.L.	NO	-	Administrador Único
	Grupo Rayet, S.A.U.	NO	100% indirecta	Administrador Único
	Rayet Construcción, S.A.	NO	76,83% indirecta	Administrador Único
	Rayet, S.A.	NO	100% indirecta	Presidente del Directorio
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	100% indirecta	Administrador Único Fue Presidente y Consejero
	Promociones Sebastián El Cano, S.L.	NO	100% indirecta	Administrador Único

	Selenza Real Estate, S.L.	NO	20%	Fue Administrador Solidario
	Actividades y Desarrollos G55, S.L.	NO	36,79% indirecta	Administrador Único
	Rayet Medio Ambiente, S.L.	NO	100% indirecta	Administrador Solidario
	Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	SI	-	-
	La Esquina de Alvear, S.L.	NO	-	Representante Persona física del Administrador Único
	Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	-	Fue Representante persona física del Administrador Único
	Finca Cuevas Minadas, S.L.U.	NO	-	Administrador Único
	Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	NO	-	Administrador
	Aplomo Arquitectura Interiores, S.L.	NO	-	Administrador Único
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Rayet Construcción, S.A.	NO	-	Fue Representante persona física del consejero Grupo Rayet, S.A.
	Quabit Comunidades, S.L.	SI	-	Fue Representante persona física un consejero persona jurídica
	Rayet Hoteles, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Selenza Thalasso, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	NO	-	Fue Representante persona física un consejero persona jurídica
	Rayet Geriátricos, S.L.U.	NO	-	Fue Consejero
	Centro de Mayores Guadalajara, S.L.	NO	-	Administrador Mancomunado
	Global Henares, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Editorial Nueva Alcarria, S.A.	NO	-	Consejero
	Global Castilla La Mancha, S.L.	NO	-	Fue Administrador
	Información y Comunicación Global, S.L.	NO	-	Representante persona física del Administrador Único
	Aeropuertos Ejecutivos de Madrid, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Dubai Sociedad Inversora Hotelera, S.L.	NO	-	Consejero
	Claudio Coello 67, S.L.	NO	-	Fue Consejero
	Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	NO	-	Fue Administrador
D. Javier Prieto Ruiz	El Balcón de las Cañas, S.L.	SI	-	Administrador
	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	SI	-	Representante persona física del Administrador Único
	Parque las Cañas, S.L.	SI	-	Representante persona física del Administrador Único
	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
	Landscape Gestión de Activos, S.L.	SI	-	Representante persona

(antes, Landscape Grupo Lar, S.L.)				física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-		Representante persona física del Administrador Mancomunado El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Landscape Osuna, S.L.	SI	-		Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Alboraya Marina Nova, S.L.	SI	-		Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Masía de Monte Sano, S.L.	SI	-		Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	NO	-		Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
Programas Actuación Baleares, S.L.	SI	-		Representante persona física del Administrador Mancomunado QUABIT INMOBILIARIA, S.A
Residencial Golf Mar, S.L.	NO	-		Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	SI	-		Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Nova Panorámica, S.L.	SI	-		Representante persona física del consejero El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Residencial Nuevo Levante, S.L.	SI	-		Representante persona física del Administrador El Balcón de las Cañas, S.L.U.
Reyal Landscape, S.L.	NO	-		Fue Consejero
Landscape Ebrosa, S.L.	SI	-		Fue Representante persona física del administrador El Balcón de las Cañas, S.L.U.
D. Miguel Ángel Clavel Villanueva	Landscape Corsán, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
	Landscape Gestión de Activos, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A
	Landscape Osuna, S.L.	SI	-	Representante persona física del consejero Quabit Inmobiliaria, S.A.
D. Miguel Ángel Herranz García	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	SI	-	Representante persona física del Administrador Mancomunado Quabit Inmobiliaria, S.A.
D. Jorge Calvet Spinatsch	France Télécom España, S.A.	NO	-	Consejero
	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.	NO	-	Fue Presidente y Consejero Delegado
Dª. Claudia Pickholz	The Continuity Company, S.A.	NO	-	Directora General



	Elsevier España, S.L.	NO	-	Fue Directora General
D <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz	Actividades y Desarrollos G - 55, S.L.	NO	36,79%	Secretaria - No Consejera

Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

- D. Félix Abánades López:** Presidente y Consejero Delegado de QUABIT, cursó estudios de Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Alcalá de Henares (Madrid). Es Presidente y fundador de Grupo Rayet, S.A.U. y de las sociedades que integran el Grupo Rayet. Desde que en 1992 comprara Rayet Construcción, su nombre se relaciona directamente con el mundo empresarial y el desarrollo del negocio inmobiliario español de las últimas décadas. En 1994 crea Rayet Promoción y en 2002 aglutina todos los negocios en Grupo Rayet, holding empresarial consolidado en las áreas de Construcción, Promoción Inmobiliaria, Hoteles, Servicios y Medios de Comunicación. Seis años después, protagoniza la primera operación de consolidación dentro el sector y crea Afirma, fruto de la fusión de Rayet Promoción, Landscape, Astroc y otras 16 compañías. En 2010 presenta la nueva marca Quabit Inmobiliaria, compañía cotizada en la Bolsa española, y experta en Promoción Residencial, Gestión de Suelo, Patrimonio en Explotación y Gestión de Cooperativas y Comunidades.
- D. Jorge Calvet Spinatsch:** Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE y MBA en Finanzas. Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Negocios, habiendo ocupado en los últimos años distintos puestos en entidades como UBS España, S.A., donde ocupó el cargo de Presidente y Consejero Delgado, y en Fortis Bank, donde fue Presidente para España y Portugal. Ha participado en varios Consejos de Administración, como Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (donde además fue el presidente y consejero delegado) y en France Télécom España, S.A, Consejo en el que sigue participando en la actualidad.
- D. Alberto Pérez Lejonagoitia:** Licenciado en Derecho y Diplomado en Ciencias Económicas por la Universidad de Deusto y MBA Internacional (Instituto de Empresa). Se incorporó a Grupo Rayet en el año 2000 y, desde entonces, ha sido entre otros cargos Director General Corporativo y Director General de Estrategia y Control. En la actualidad es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.
- D<sup>a</sup>. Claudia Pickholz:** Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad de Rutgers. Ha desarrollado su carrera profesional en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, Kodak, Johnson's Wax, Coca-Cola, ocupando puestos de dirección general con responsabilidades internacionales.

- **D. Javier Manuel Prieto Ruiz:** Ingeniero de Caminos Canales y Puertos especialidad en calculo de Cimientos y Estructuras. Toda su carrera profesional ha estado vinculada al sector inmobiliario. Desde septiembre de 2010 ocupa el puesto de Director General de Negocio de Quabit Inmobiliaria. Desde 2008, año de su incorporación a Quabit, ha ocupado diferentes cargos en el área de negocio dentro de la compañía. La empresa en la que trabajó anteriormente fue Urbis que pasado un tiempo pasaría a llamarse Reyal Urbis, donde llegó a ocupar posiciones como Delegado de Baleares y posteriormente Delegado de Aragón, Navarra y La Rioja en su etapa en Urbis y Delegado de Madrid (en las que se incluye la zona Norte y Oeste de la CAM, y el municipio de Madrid) tanto en Urbis como cuando pasó a ser Reyal Urbis.
- **D<sup>a</sup>. Susana Gutierrez García:** Licenciada en Periodismo por la Universidad San Pablo CEU, Máster en Información Económica y Empresarial. Inicia su actividad profesional en Estudio de Comunicación como consultora de comunicación para compañías de muy diferentes sectores de actividad. Su carrera profesional se ha consolidado después dentro del sector inmobiliario como Directora de Marketing y Comunicación: Grupo Larcovi (donde asumió además la Dirección Comercial), Avantis-Grupo Gedeco, Gadetur-Grupo Dico y, actualmente, Quabit Inmobiliaria.
- **D. Joaquín Joven Martínez:** Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de León y Máster en Dirección de Personal y Recursos Humanos. Curso de Desarrollo Directivo en el Instituto de Empresa. Desde enero de 2010 es el Director de Organización y Recursos Humanos de Quabit Inmobiliaria, a la que se incorporó como Director de Recursos Humanos el 1 de enero de 2008. Su experiencia se ha desarrollado en los sectores de alimentación, servicios, Construcción/Inmobiliario, minería, pesca e industria. Las empresas más destacadas donde ha trabajado son Grupo Rayet, S.A. con el cargo de Director de Recursos Humanos Corporativo, Grupo Calvo, S.A. como Director Corporativo de Recursos Humanos estando bajo su dependencia las direcciones de Recursos Humanos tanto a nivel nacional como internacional; Asturiana de Zinc, S.A. en la que fue Gerente de Relaciones Industriales y Recursos Humanos y Grupo Elosúa-Carbonell en la que ocupó el puesto de Gerente de Recursos Humanos.
- **D. Miguel Ángel Clavel Villanueva:** Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF (Universidad Complutense de Madrid). Desde noviembre de 2009 ocupa el puesto de Director de Planificación y Control de Quabit Inmobiliaria, asumiendo además desde enero de 2013 la Dirección de Auditoría. Hasta entonces ocupó el puesto de Director

Corporativo. Hasta entonces y desde noviembre de 2005 trabajó en Grupo Rayet como Director de Control de Gestión y Auditoría, y desde 2007 como Director Corporativo. Con anterioridad, desarrolló buena parte de su trayectoria profesional en el Grupo Thyssen Krupp Industrial, como responsable Económico-Financiero de varias Sociedades del Grupo, y como Director de Control de Gestión y Auditoría del Segmento de Elevación en la Unidad de Negocio de Europa del Sur, África y Oriente Medio, así como Director Económico Financiero del Shared Services Centre. Su experiencia profesional comenzó como auditor de estados financieros en Arthur Andersen.

- **D. Miguel Angel Herranz García:** Licenciado en Ciencias Económicas por la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Alcalá de Henares, y Programa de Desarrollo Directivo PDD-IESE en Madrid. Desde enero de 2013 ocupa el puesto de Director Administrativo Financiero de Quabit Inmobiliaria. Hasta entonces y desde octubre de 2005 trabajó en Grupo Rayet como Director Financiero, asumiendo a partir de noviembre de 2009 la Dirección de Control de Gestión y Auditoría Interna. Anteriormente, y desde octubre de 2001 a octubre de 2005, ocupó el puesto de Director Nacional de Contabilidad en Ahold-Supermercados, S.L., desarrollando al primer año simultáneamente el puesto de Responsable Nacional de implantación del euro. De junio de 1999 a septiembre de 2001 ocupó el puesto de Director de Administración/Proveedores en Superdiplo, S.A., tras la compra por dicha compañía de los activos de GAD Gelco Guadalajara, S.A. en la que había estado ocupando el puesto de Director Financiero desde noviembre de 1987. Sus comienzos profesionales fueron en Administración de Caja Rural de julio de 1986 a octubre de 1987.
- **D<sup>a</sup>. Nuria Díaz Sanz:** Licenciada en Derecho por la Universidad de Castilla La Mancha y Máster en Política Territorial y Urbanismo (especialidades de Planeamiento y Gestión Urbanística) por la Universidad Carlos III de Madrid. Desde abril de 2008 ocupa el puesto de Directora de Asesoría Jurídica de Quabit Inmobiliaria, S.A, asumiendo desde junio de 2010 la Vicesecretaría del Consejo de Administración. Hasta entonces y desde diciembre de 2000 trabajo en Grupo Rayet, SAU y dirigió las áreas de Asesoría Jurídica y Urbanismo.

#### 14.1.5 Naturaleza de toda relación familiar entre consejeros y alta dirección

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

14.1.6 Datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que los consejeros y altos directivos estuvieran relacionados por lo menos durante los cinco años anteriores;

Se hace constar que D. Félix Abánades López es administrador único de Grupo Rayet, S.A., sociedad que, tal y como se informó mediante los oportunos hechos relevantes de 9 y 13 de noviembre y 21 de diciembre de 2013 (número 176653, 176727, 176728, 176750, 180150 y 180155), está en concurso voluntario ordinario de acreedores desde el 13 de noviembre de 2013.

**14.2 Conflictos de intereses de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión y altos directivos**

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/u otros deberes

Más allá de las situaciones que a continuación se detallan, no se han advertido situaciones de conflictos de interés en que se encuentren ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior que pudieran afectar al desempeño del cargo, según lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Los Sres. D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia y el ex-consejero D. Miguel Bernal Pérez-Herrera, han detallado las siguientes situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad:

<b>Sociedad</b>	<b>Actividad</b>	<b>Conflicto</b>
Grupo Rayet, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmuebles	Acuerdo con la sociedad Grupo Rayet, S.A.U. en relación con el subarrendamiento de oficinas sitas en Calle Capitán Haya, 1

El conflicto de interés deriva del arrendamiento para uso distinto de vivienda de las oficinas sitas en la calle Capitán Haya, 1 – Planta 16, de Madrid donde QUABIT tiene su domicilio social. En este sentido, en el mes de febrero de 2013, se analizó por parte de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad dicho contrato de arrendamiento, suscrito por Grupo Rayet, S.A.U. con la entidad propietaria, LARINFIN, S.L., cuyo vencimiento estaba próximo, por lo que consecuentemente, vencería también el contrato de subarrendamiento suscrito por la Sociedad en el año 2011. Al tratarse de una operación vinculada, en ese momento el Consejero Dominical incurso en conflicto de interés abandonó la reunión y los restantes miembros de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones aprobaron por unanimidad la operación vinculada. Asimismo, el Consejo de Administración celebrado el mismo día pero con posterioridad a la sesión de la citada Comisión, ratificó la operación por mayoría, con la abstención de los consejeros en situación de conflicto de interés, todos ellos en aplicación de las

normas sobre conflicto de interés contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital y el Reglamento del Consejo de la Sociedad.

Posteriormente, la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones celebrada en el mes de diciembre de 2013 ratificó la operación relativa a la renovación del contrato de arrendamiento de las oficinas hasta el 31 de diciembre de 2013, al haberse producido en los mismos términos y condiciones que ya fueron autorizadas y aprobadas en sesiones anteriores. Igualmente, aprobó que el citado contrato de arrendamiento fuera renovado a su vencimiento por un período adicional de un año, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2014, en los mismos términos y condiciones que ya fueron autorizadas y aprobadas en sesiones anteriores. Asimismo, se amplió el objeto de arrendamiento a un trastero y se incrementó la renta mensual pactada. Dichos acuerdos fueron adoptados con la abstención de los consejeros en situación de conflicto de interés, en aplicación de las correspondientes normas sobre conflicto de interés. En consecuencia, la Sociedad considera que la operación cumple con los requisitos exigibles y se ajusta al procedimiento de aprobación previsto.

Por otro lado, hay que señalar que D. Félix Abánades López, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, se abstuvo en el acuerdo relativo a la fijación de las nuevas condiciones laborales del Consejero Delegado.

En cuanto a los conflictos de interés habidos entre la Sociedad y los miembros de la alta dirección, destaca la vinculación familiar entre uno de los Altos Directivos y el Socio Director de la empresa encargada de la valoración de los activos de la Sociedad.

Las participaciones de las personas mencionadas en el apartado 14.1.1 anterior del presente Documento de Registro en el capital de entidades que en la fecha del Documento de Registro tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, indicando los cargos o funciones que en estas sociedades se ejercen, se detallan a continuación:

<b>Nombre</b>	<b>Nombre sociedad</b>	<b>Participación</b>	<b>Cargo o funciones</b>
	Restablo Inversiones, S.L.U.	100% directa	Administrador Único
	Alvear Project, S.A.	-	Representante persona física del Administrador Único
	Rayet Rehabilitación, S.L.	0,0331% directa 99,96% indirecta	Socio
	Rayet Hoteles, S.L.	0,001% directa	Administrador Único
	Selenza Thalasso, S.L.	0,001% directa	-
D. Félix Abánades López	Claudio Coello 67, S.L.	-	Administrador Único
	Grupo Rayet, S.A.U.	100% indirecta	Administrador Único
	Rayet Construcción, S.A.	76,83% indirecta	Administrador Único
	Rayet, S.A.	100% indirecta	Presidente del Directorio
	Promociones Guadalajara 88, S.A.	100% indirecta	Administrador Único

Nombre	Nombre sociedad	Participación	Cargo o funciones
	Promociones Sebastián El Cano, S.L.	100% indirecta	Administrador Único
	Selenza Real Estate, S.L.	20% directa	Administrador Único
	Actividades y Desarrollos G55, S.L.	36,79% indirecta	Administrador Solidario
	Rayet Medio Ambiente, S.L.	100% indirecta	Socio
	Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	-	Representante persona física del Administrador Único

Asimismo, las sociedades, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en las que los ex-miembros del órgano de administración, han tenido participación directa o indirecta, han ostentado cargos directivos ó han desarrollados funciones relacionadas con la gestión de las mismas, hasta la fecha de la dimisión de sus cargos, son las siguientes:

Nombre del ex-consejero	Nombre sociedad	Participación	Cargo o funciones
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Praderas de Valdeagua, S.L.	25% directa	Administrador Solidario

El Reglamento del Consejo de Administración regula el deber de los consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. En caso de conflicto, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiere (artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración).

B) Acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración han sido nombrados como tales

No existen acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales se hayan designado las personas mencionadas en el apartado 14.1 del presente Documento de Registro.

C) Datos de toda restricción acordada sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad

No existen restricciones a la disposición de acciones de la Sociedad por parte de los miembros de su Consejo de Administración o por los altos directivos más allá de las derivadas de las normas de conducta en los mercados de valores y, más concretamente, de las disposiciones recogidas en el apartado 4 del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

## **PUNTO 15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS**

### **15.1 Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección por el Emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona a la Sociedad y sus filiales**

#### 15.1.1 Miembros del Consejo de Administración

El artículo 22º de los Estatutos Sociales establece el siguiente régimen de remuneración para los consejeros:

*“El cargo de consejero será retribuido. La Junta General determinará la retribución total máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración, que será una cantidad alzada determinada por la Junta General de Accionistas con carácter anual o por el período de tiempo que la propia Junta decida. Las cantidades correspondientes a cada consejero podrán ser libremente distribuidas por el Consejo de Administración en función de los criterios que el propio Consejo determine dentro de los límites aprobados por la Junta General de Accionistas.*

*Expresamente se autoriza a que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas, o de otros valores que den derecho a la obtención de acciones, o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia Sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras sociedades del grupo de sociedades de la propia Sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 219 de la Ley de Sociedades de Capital.*

*La retribución prevista en este artículo será además compatible e independiente de los sueldos, retribuciones fijas o variables, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, incluyendo por cese, así como pensiones de jubilación o compensaciones de cualquier clase, establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del órgano de administración que mantengan con la Sociedad una relación laboral común o especial de alta dirección o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del órgano de administración.”*

Por su parte, el artículo 5.5 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo en pleno se reserva la competencia de aprobar, entre otras cuestiones, la retribución de los consejeros y de los altos directivos.

Por otro lado, el artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

*“Artículo 31. Retribución del Consejero*

- 1. El Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas, con arreglo a las previsiones estatutarias.*
- 2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea acorde con la que se satisfaga en el mercado en compañías de similar tamaño y actividad.*
- 3. La retribución de los Consejeros será plenamente transparente. Con esta finalidad se realizará un examen anual sobre la política de retribución de los Consejeros, incluyéndose la información relativa a retribuciones en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en las Cuentas Anuales de la Sociedad, con el debido detalle.*

*A estos efectos, el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno aprobará un informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros que tratará, como mínimo, los aspectos regulados por el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como la normativa de la CNMV que la desarrolle, o cualquier otra norma que pueda resultar de aplicación.*

- 4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la Sociedad.*
- 5. Adicionalmente, los Consejeros podrán recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad.*
- 6. El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno adoptarán todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros externos*



*sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.*

- 7. En su caso, las remuneraciones relacionadas con los resultados de la Sociedad deberán tomar en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minorar dichos resultados.*
- 8. En caso de retribuciones variables, las políticas retributivas deberán incorporar las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la Sociedad o de otras circunstancias similares.*
- 9. El Consejo deberá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, el informe sobre remuneraciones de los Consejeros poniéndose, en este caso, dicho informe a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la Sociedad considere conveniente.*

*El informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones que sean necesarias, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.*

*El informe contendrá igualmente explicación sobre el papel desempeñado por la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.*

- 10. La Memoria anual de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los Consejeros durante el ejercicio e incluirá:*
  - a) El desglose individualizado de la remuneración por cada tipología de Consejero, que incluirá, en su caso:*
    - (i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas.*

- (ii) *La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo.*
  - (iii) *Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron.*
  - (iv) *Las aportaciones a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.*
  - (v) *Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones.*
  - (vi) *Las remuneraciones percibidas como Consejeros de otras empresas del grupo.*
  - (vii) *Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los Consejeros ejecutivos.*
  - (viii) *Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el Consejero.*
- b) *El desglose individualizado de las eventuales entregas a Consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:*
- (i) *Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio.*
  - (ii) *Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio.*
  - (iii) *Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio.*
  - (iv) *Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.*
- c) *Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los Consejeros Ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la Sociedad."*

Atendiendo a los criterios antes mencionados, a continuación se incluyen las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013, 2012, 2011, por los miembros del Consejo de Administración (por todos los conceptos):

(En miles de euros)	<b>Ejercicio 2013</b>	<b>Ejercicio 2012</b>	<b>Ejercicio 2011</b>
<b>Concepto</b> (1)			
Retribución fija	642	846	806
Retribución variable (2)	-	200	500
Dietas de asistencia	-	-	-
Atenciones estatutarias	-	-	-

(En miles de euros)	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>Concepto</b> (1)			
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	-	-	-
Otros (3)	230	300	-
<b>Total remuneración</b>	<b>872</b>	<b>1.346</b>	<b>1.306</b>

- (1) Durante todo el ejercicio 2011 hubo 7 consejeros. En noviembre de 2012 el Consejo de Administración pasó a estar formado por 6 consejeros. En marzo de 2013 el Consejo de Administración pasó a estar formado por 4 consejeros.
- (2) El importe del 2011 y 2012 se corresponde íntegramente al variable del consejero ejecutivo D. Alberto Quemada.
- (3) El importe del 2012 se corresponde con la indemnización percibida por el consejero ejecutivo D. Alberto Quemada por la extinción de su contrato de mutuo acuerdo entre las partes. El importe del 2013 se corresponde con un bonus extraordinario al consejero delegado D. Félix Abánades López vinculado al éxito del proceso de reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad.

A continuación se incluye un detalle de las retribuciones de los años 2013 y 2012 (en miles de Euros):

Consejero	Retribución fija	Retribución variable a corto plazo	Remuneración por pertenencia a Comisión	Total 2013	Total 2012
FELIX ABÁNADES LOPEZ	362	230		592	191
JORGE CALVET SPINATSCH	100		22	122	106
CLAUDIA PICKHOLZ	60		30	90	79
ALBERTO PÉREZ LEJONAGOITIA	30			30	15
MANUEL TERME MARTÍNEZ (presentó su renuncia en marzo de 2013)	30			30	105
MIGUEL BERNAL PÉREZ-HERRERA (presentó su renuncia en marzo 2013)	8			8	15
D. ALBERTO QUEMADA (presentó su renuncia en octubre de 2012)	0			0	835

#### 15.1.2 Alta dirección

Las remuneraciones de los altos directivos de la Sociedad, excluyendo a los miembros del Consejo de Administración, son:

(En miles de euros)	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>Concepto</b>			
Total remuneración	473	813	1.194

Ningún alto directivo percibe retribuciones por pertenecer a los órganos de administración de sociedades del grupo, ni han cobrado por otros conceptos ninguna otra cantidad.

Finalmente, hay que señalar que en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009 se aprobó un plan de incentivos (**en adelante, el "Plan"**) vinculado al valor de las acciones de la Sociedad dirigido a los beneficiarios que el Consejo determine dentro de los colectivos de directivos, administradores y empleados de la compañía y sus filiales, consistente en la entrega de acciones de QUABIT, opciones sobre acciones, metálico, o una combinación de las anteriores, según determine el Consejo.

En relación con el Plan aprobado en el año 2009, el Consejo de Administración hasta la fecha no ha decidido implantarlo ni se ha designado ningún beneficiario del mismo. Sin perjuicio de que a día de hoy, seguiría vigente la delegación realizada por la Junta General del 2009, no se prevé que el Plan se implante durante el 2014 ni durante el 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se incluyen las características principales del Plan:

1. Las personas beneficiarias del Plan de Incentivos serán determinadas entre las que componen los colectivos de directivos y administradores tanto de la Sociedad como de sus sociedades filiales, ya estén vinculadas en virtud de la relación jurídico laboral ya en virtud de relación jurídico mercantil. Asimismo, podrán ser determinados como beneficiarios del Plan los empleados de la Sociedad y los de sus filiales.
2. El número máximo de acciones que podrán ser objeto de entrega a los beneficiarios, incluidos los Administradores, será de hasta 38.404.360 acciones, correspondientes al 3% del capital social actual de la Sociedad.
3. El período de duración del Plan será de un máximo de 7 años a contar desde el establecimiento del Plan.
4. El precio de adquisición de las acciones objeto del Plan no podrá ser superior a 0,48 euros por acción. En caso de que la liquidación del Plan sea mediante abono de cantidades en metálico, el importe a percibir por el beneficiario será igual a la cantidad que resulte de multiplicar el número de acciones de referencia asignadas, por la diferencia positiva entre el precio de las acciones de la sociedad en el momento de establecer el Plan y el valor de las acciones que se tome como referencia, el cual se indica a continuación.
5. El valor de referencia de las acciones se determinará como la media aritmética de la cotización en los noventa (90) días hábiles bursátiles anteriores a la fecha de entrega de las acciones, o en caso de opciones, a la fecha de ejercicio de las mismas.

Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza al Consejo de Administración de QUABIT a dar entrada en el Plan a nuevos directivos, consejeros, y en su caso empleados, que se incorporen a QUABIT con posterioridad a la adopción de este acuerdo, siempre que el número máximo de acciones destinadas al Plan no se aumente en más de un 25%.

Los derechos concedidos a los beneficiarios en virtud de este Plan podrán sufrir ajustes durante su vigencia, tanto en el número de acciones como en el precio por acción, por la concurrencia de cualquiera de las circunstancias que a continuación se indican y siempre que dicho ajuste sea de forma proporcional a la causa que lo motive:

- (a) Un cambio en las acciones en circulación por razón de aumentos o reducción de capital, desdoblamiento, agrupación, canje o cualquier otra reclasificación, una emisión gratuita o una devolución de aportaciones.
- (b) Recapitalización, fusión, escisión, combinación o intercambio de acciones u otro cambio social o reestructuración que afecte a la valoración de las acciones.

En dicha Junta General se acordó asimismo facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con expresas facultades de sustitución, para que implante, cuando y como lo estime conveniente, desarrolle, formalice y ejecute el Plan, adoptando cuantos acuerdos y firmando cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, con facultad incluso de subsanación, rectificación, modificación o complemento del presente acuerdo, especialmente en el caso de que se produzcan nuevas incorporaciones de directivos, consejeros, o empleados con posterioridad a la adopción de este acuerdo, y, en particular, a título meramente enunciativo, con las siguientes facultades:

- (a) Implantar el Plan cuando lo considere conveniente y en la forma concreta que considere conveniente.
- (b) Fijar las condiciones concretas del Plan en todo lo no previsto en el presente acuerdo, incluyendo la designación de los beneficiarios y el número de opciones o de acciones de referencia que se asigna a cada beneficiario.
- (c) Redactar, suscribir y presentar cuantas comunicaciones y documentación complementaria sea necesaria o conveniente ante cualquier organismo público o privado a efectos de la implantación y ejecución del Plan.
- (d) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier organismo o entidad o registro público o privado, para obtener cualquier

autorización o verificación necesaria para la implantación y ejecución del Plan.

- (e) Negociar, pactar y suscribir contratos de cobertura, en los términos y condiciones que estime adecuados.
- (f) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo al Plan.

Y, en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, implantación, desarrollo, ejecución y buen fin del Plan y de los acuerdos anteriormente adoptados.

### **15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el Emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación y similares**

Ninguna de las sociedades del Grupo QUABIT mantiene cantidad alguna, ni ahorrada, ni acumulada en concepto de pensión, jubilación o similares para los miembros del Consejo de Administración o de la alta dirección.

No obstante lo anterior, al cierre del ejercicio 2013 existe un compromiso de contratar seguros de vida a favor del consejero delegado y de la alta dirección por un capital asegurado de 600.000 euros en total.

Por otra parte, la Sociedad tiene formalizadas pólizas de responsabilidad civil para los miembros del órgano de administración actuales y anteriores y otros directivos por un importe de 20.000.000 de euros.

## **PUNTO 16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN**

### **16.1 Fecha de expiración del actual mandato, y período durante el cual la persona ha sido miembro del Consejo de Administración**

Los consejeros de la Sociedad han desempeñado sus cargos en los periodos que se detallan a continuación:

<b>Consejero</b>	<b>Fecha de nombramiento inicial</b>	<b>Cargo</b>	<b>Fecha de terminación de su mandato (1)</b>
D. Félix Abánades López	07/02/2008	Presidente y Consejero Delegado	07/02/2014
D. Jorge Calvet Spinatsch	07/02/2008	Vicepresidente	07/02/2014
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	07/02/2008	Consejero	07/02/2014
D <sup>a</sup> . Claudia Pickholz	07/02/2008	Consejera	07/02/2014
D. Miguel Ángel Melero Bowen		Secretario no consejero	
D <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz		Vicesecretaria no consejera	

(1) Sin perjuicio de que los cargos han vencido, al no haberse celebrado ninguna junta desde el vencimiento, los cargos no habrían caducado (artículo 222 de la Ley de Sociedades de Capital). Está previsto que en la

Consejero	Fecha de nombramiento inicial	Cargo	Fecha de terminación de su mandato (1)
-----------	-------------------------------	-------	--

próxima Junta General de accionistas de la Sociedad se reelija a todos los consejeros.

De conformidad con el artículo 19 de los Estatutos Sociales, los consejeros ejercerán su cargo por un tiempo de seis años, sin perjuicio de la facultad de separación que, con arreglo a la Ley, corresponde a la Junta General y de poder ser reelegidos una o más veces por igual periodo de tiempo.

**16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con la Sociedad o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones**

No existen contratos con los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de QUABIT o de cualquiera de sus filiales en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus cargos.

Por otra parte, durante los últimos tres ejercicios y hasta la fecha, únicamente se ha producido un pago de indemnización por terminación del contrato de un antiguo miembro del Consejo de Administración y este tuvo lugar en 2012.

**16.3 Información sobre el Comité de Auditoría y el Comité de retribuciones de la Sociedad, incluidos los nombres de los miembros del Comité y un resumen de su reglamento interno**

16.3.1 La Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

El artículo 27 de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en dicho artículo 27, remitiéndose al Reglamento del Consejo de Administración en cuanto al desarrollo de las mismas. Por otro lado, los Estatutos Sociales en su artículo 28 así como el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 16, regulan la composición, competencias y reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16. b) 7ª del Reglamento del Consejo de Administración, en Consejos de reducidas dimensiones, o cuando las circunstancias así lo aconsejen, la Comisión de Auditoría podrá asumir las funciones y la condición de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, siendo suficiente en este caso que al menos uno de los miembros del Comité sea un consejero independiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad en su

reunión del 28 de junio de 2012, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y en el marco del proceso de adaptación y mejora de la estructura de la Sociedad, aprobó unificar el Comité de Auditoría y Cumplimiento y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en una sola comisión denominada Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, asumiendo todas las funciones de las anteriores.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de QUABIT cuenta con una Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, compuesta por los siguientes miembros:

<b>Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones</b>		
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Naturaleza del cargo</b>
D. Jorge Calvet Spinatsch	Presidente	Independiente
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Vocal	Dominical
D <sup>a</sup> . Claudia Pickholz	Vocal	Independiente
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario no miembro	-
D <sup>a</sup> . Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria no miembro	-

#### Composición de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración prevén que el Comité de Auditoría esté compuesto por un mínimo de tres la mayoría de los cuales deberá tener el carácter de consejeros no ejecutivos.

Al menos uno de los miembros del Comité de Auditoría será independiente y será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

#### Principales reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría

1. El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración contiene las reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría.
2. El Comité de Auditoría designará de entre sus miembros un Presidente, que deberá tener la consideración de consejero no ejecutivo. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro años, y sólo podrá ser reelegido una vez haya transcurrido un plazo de al menos un año desde su cese. Asimismo, designará a un Secretario, que podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro del Comité.
3. El Comité de Auditoría se reunirá, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su



Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.

4. El Comité podrá requerir la asistencia a sus reuniones del auditor de cuentas de la Sociedad y del responsable de la auditoría interna.
5. El Comité realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por el mismo.
6. El Comité de Auditoría podrá convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad e incluso disponer que comparezca sin presencia de ningún directivo.

#### Principales funciones del Comité de Auditoría

Conforme a lo dispuesto en los artículos 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y 16 del Reglamento del Consejo de Administración, el Comité de Auditoría desempeñará, como mínimo, las siguientes funciones:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
4. Proponer al órgano de administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría.
5. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o

entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Auditoría de Cuentas.

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior.
7. Cualesquiera otros asuntos que le correspondan conforme a lo legal o reglamentariamente previsto, o que le encomiende el Consejo de Administración, y en especial, todas las funciones atribuidas a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno corporativo en caso de que no estuviera operativa.

En relación con sistemas de información y control interno, corresponderá al Comité de Auditoría:

- (i) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (ii) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- (iii) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- (iv) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

En relación con el auditor externo:

- (i) Elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditores de cuentas externos, así como las condiciones de su contratación.
- (ii) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- (iii) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - Asegurarse de que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - Asegurarse de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- (iv) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones reservadas al Consejo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, sobre los siguientes asuntos:

- (i) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité deberá asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- (ii) Los folletos de emisión, admisión y demás documentación relativa a emisiones o admisiones de acciones.
- (iii) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras

transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

#### Auditoría interna:

La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

#### Política de control y gestión de riesgos:

La política de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, etc.) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable.
- (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- (iv) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

#### Funciones atribuidas en los Estatutos y el Reglamento del Consejo de Administración a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Buen Gobierno que desde el 28 de junio de 2012 son asumidas por la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

2. Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
3. Informar los nombramientos, reelección y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
4. Proponer al Consejo el nombramiento de consejeros independientes;
5. Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración.
6. Proponer al Consejo de Administración:
  - (i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos.
  - (ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos y revisarlos de forma periódica.
  - (iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
7. Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
8. Determinar el régimen de retribuciones del Presidente y del Consejero Delegado.
9. Informar los planes de incentivos.
10. Realizar un examen anual sobre la política retributiva de los consejeros y altos directivos.
11. Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva y de las demás Comisiones del Consejo de Administración.
12. Elaborar y llevar un registro de situaciones de consejeros y altos directivos de la Sociedad.
13. Elaborar el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
14. Proponer las oportunas modificaciones del presente Reglamento al Consejo de Administración;

15. Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de gobierno corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
16. En relación con las transacciones con partes vinculadas o que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, informar y tomar decisiones tendentes a su aprobación o denegación, así como solicitar los informes de expertos independientes que, en su caso, pudiera corresponder para la valoración de las mismas.

#### **16.4 Declaración de si el Emisor cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa de su país de constitución**

QUABIT cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado G "*Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo*" de Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2013 que ha sido depositado en la CNMV (el "**IAGC**"). Al amparo de lo previsto 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, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información, que puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

De total de las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad cumplía 45 recomendaciones, y cumplía parcialmente o incumplía 5 (las recomendaciones 9, 33, 38, 39 y 43), y 3 no le eran de aplicación (las recomendaciones 2, 14 y 35). A continuación se indican las explicaciones incluidas en el IAGC respecto a las recomendaciones que cumplía parcialmente o incumplía:

- En cuanto a la recomendación 9, que exige que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, desaconsejando que sea inferior a cinco ni superior a quince miembros, la Sociedad cuenta con cuatro (4) consejeros a 31 de diciembre de 2013 tras ajustar su dimensión a su situación actual.
- Respecto a la recomendación 33, que establece que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión. De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 del Reglamento del Consejo de Administración, todos los Consejeros (no sólo los Ejecutivos) podrá recibir su remuneración mediante entrega de acciones de la Sociedad

o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables legadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa vigente en cada momento, y por los Estatutos de la Sociedad.

- Por lo que se refiere a la recomendación 38, que exige que consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada. La Comisión Ejecutiva está en suspenso y no se ha celebrado ninguna sesión durante el ejercicio.
- En cuanto a la recomendación 39, que exige que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la **Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "Ley del Mercado de Valores")**, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones. La Sociedad cuenta en la actualidad con una sola Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno que aglutina las funciones de ambas comisiones.
- Finalmente, en cuanto a la recomendación 43, que exige que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Si bien se presentan anualmente las preceptivas Memorias de Actividades, dado el volumen de actividad de la Sociedad y los recursos disponibles, la información se presenta verbalmente en el seno de las sesiones de la Comisión de Auditoría, Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

## **PUNTO 17. EMPLEADOS**

### **17.1 Número de empleados**

En la siguiente tabla se desglosa por categorías el número medio de personas empleadas en QUABIT y sociedades de su grupo en los tres últimos ejercicios:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Dirección	5	6	9
Jefes y técnicos	17	26	49
Administración	11	20	38
Auxiliares	-	1	1
<b>Total Grupo QUABIT</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	<b>97</b>

A continuación se incluye un desglose por categoría y sexo de la plantilla final a 31 de diciembre de cada uno de los tres últimos ejercicios:

	2013		2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	4	1	2	1	8	1
Jefes y técnicos	6	5	11	10	20	22
Administración	2	4	5	9	5	22
Auxiliares	-	-	-	-	1	1
<b>Total Grupo QUABIT</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>46</b>

De los empleados a 31 de diciembre de 2013 no había ningún empleado eventual.

### **17.2 Acciones y opciones de compra de acciones de los administradores y altos directivos de la Sociedad**

La siguiente tabla expone las participaciones el capital social de QUABIT por parte de los consejeros y altos directivos mencionados en el apartado 14.1 anterior:

Consejero	% Directo	% Indirecto	Total
D. Félix Abánades López	-	35,05	35,05
D. Jorge Calvet Spinatsch	0,001	-	0,001
D. Alberto Pérez Lejonaogitia	-	-	-
D <sup>a</sup> . Claudia Pickholz	0,001	-	0,001

Por otro lado, no existen planes de opciones ni derechos de opción directos o indirectos concedidos a los consejeros y altos directivos de la Sociedad sobre acciones de la Sociedad ni existe ningún acuerdo de participación en el capital entre dichas personas y la Sociedad.

### **17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad**

No existe ningún acuerdo para promover la participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

## **PUNTO 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

### **18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas**

Los principales accionistas de la Sociedad a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro y su porcentaje sobre el capital de la Sociedad, son los que se indican a continuación, información que ha sido extraída de las comunicaciones hechas por los diferentes accionistas a la CNMV:



Nombre o denominación social del Accionista	Número de acciones			Porcentaje sobre el capital <sup>(3)</sup>
	Directas	Indirectas	Total	
D. Félix Abánades López	31	502.004.057 <sup>(1)</sup>	502.004.088	35,05%
D. Juan José Galiano Frías	-	276.911.852 <sup>(2)</sup>	276.911.852	19,34%
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>778.915.909</b>	<b>778.915.940</b>	<b>56,65%</b>

- (1) El Sr. Abánades es el socio único de la entidad Restablo Inversiones, S.L.U. quien a su vez es socia única de la mercantil Grupo Rayet, S.A.U. entidad que ostenta directamente la participación señalada en la Sociedad.
- (2) El Sr. Galiano controla a la mercantil Martibalsa, S.L. entidad que ostenta directamente la participación señalada en la Sociedad.
- (3) Porcentaje calculado teniendo en cuenta el número de acciones comunicadas por los accionistas a la CNMV y el número total de acciones existentes tras el aumento de capital acordado el 27 de marzo de 2014.

## **18.2 Si los accionistas principales de la Sociedad tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa**

Los accionistas principales del Emisor no tienen distintos derechos de voto que el resto de accionistas de la Sociedad. Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

## **18.3 Control de la Sociedad**

A fecha del presente Documento de Registro ninguna persona física o jurídica ostenta, aislada o concertadamente, directa o indirectamente, el control de la Sociedad en los términos previstos en la legislación mercantil.

En todo caso, se hace constar que no existe limitación al número máximo de acciones que puede adquirir un mismo accionista. Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad regula los conflictos de intereses y establece una serie de limitaciones a la actuación, estableciendo que el interés de la Sociedad debe primar sobre los intereses individuales de los consejeros y obligando a una serie de deberes de los consejeros con la sociedad, como el deber de lealtad, de diligencia y de confidencialidad. Asimismo, se regula la intervención de los miembros del Consejo en relación con los valores de la Sociedad.

## **18.4 Acuerdos cuya aplicación pueda en fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad**

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de ningún tipo de acuerdo que pudiera dar lugar a un cambio de control en la misma.

## **PUNTO 19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS**

Todas las operaciones con partes vinculadas, según su definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha de verificación del presente Documento de Registro, son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, éste último se reserva formalmente, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, el conocimiento y la autorización de cualquier operación que QUABIT realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas"). Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
2. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
3. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad dominante.

A continuación se incluye un detalle de las operaciones vinculadas de QUABIT durante el periodo de información histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro. A los efectos oportunos se hace constar que: (i) los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en este apartado, y (ii) los importes que se recogen en las correspondientes tablas son importes brutos, es decir, sin considerar el deterioro registrado en relación con los saldos deudores.

### ***Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2014:***

En el año 1999 se constituyó la UTE E.F. Los Valles SP-02 en la que QUABIT participaba en un 40%. No obstante, una vez cumplido su objeto y la finalidad para la que dicha UTE fue constituida, en fecha 6 de marzo de 2014 los socios procedieron a su disolución con liquidación.

En el marco de las operaciones planteadas tendentes a llevar a cabo una liquidación ordenada de dicha UTE, al socio QUABIT se le adjudicó un determinado crédito existente a favor de la UTE y, en contrapartida, dicho socio asumió igualmente una

obligación de pago por importe de 631.557,19 Euros adeudados por dicha UTE a una empresa vinculada al accionista mayoritario de Quabit Inmobiliaria, S.A.

**Saldos con partes vinculadas 2013:**

(En euros)	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>Negocio Conjuntos y UTES</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal Clave</b>	<b>Total</b>
<b>ACTIVO</b>					
Activos financieros no corrientes	32.554.801	-	-	-	<b>32.554.801</b>
Activos financieros corrientes	165.598	32.437.177	8.190.739	-	<b>40.793.514</b>
Deudores comerciales	471.832	-	-	-	<b>471.832</b>
	<b>33.192.231</b>	<b>32.437.177</b>	<b>8.190.739</b>	-	<b>73.820.147</b>
<b>PASIVO</b>					
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes	102.500	-	-	-	<b>102.500</b>
Pasivos financieros corrientes	101.507	851	-	299.626	<b>401.984</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.128.325	887.945	-	-	<b>3.016.270</b>
	<b>2.332.332</b>	<b>888.796</b>	-	<b>299.626</b>	<b>3.520.754</b>

De estos saldos, cabe destacar lo siguiente:

**Activos financieros no corrientes:** El saldo no ha tenido movimientos durante el año 2013. Dada la situación concursal de Grupo Rayet, S.A.U., los intereses contemplados para esta cuenta financiera quedaron paralizados desde el momento de la admisión del concurso en sede judicial, razón por la que el Grupo ha dejado de registrar los intereses asociados a dicha cuenta.

**Activos financieros corrientes:** Los conceptos son los mismos que los indicados en el año 2011 y 2012. La reducción que presenta este saldo es consecuencia de cambios que se han producido en el año 2013 en el perímetro de consolidación. Durante el año 2013 el Grupo ha tomado el control de la sociedad asociada Iber Activos Inmobiliarios, S.L., por lo que en este año dicha sociedad ha pasado a integrarse por el método de integración global, de forma que el saldo del préstamo participativo, que aparecía en su integridad reflejado en el año 2012 como activo financiero corriente mantenido con sociedades asociadas, desaparece en la eliminación de saldos intragrupo dentro del proceso de consolidación.

**Deudas con entidades de crédito:** En el año 2013 no se recoge ninguna deuda con partes vinculadas por este concepto, al dejar de ser NCG Corporación Industrial, S.L. accionista con participación significativa. Durante el año 2012 se produjeron algunos cambios en el accionariado con participaciones significativas. Dado que esa situación se produjo a lo largo del ejercicio, se siguieron desglosando de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2012 no ostentaban una participación significativa, sí la habían tenido

durante una parte del ejercicio 2012. Éste era el caso de NCG Corporación Industrial, S.L. que, con fecha 28 de septiembre de 2012 remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones por la que comunicó que tras una operación de venta de acciones su participación en el Capital de QUABIT pasó a ser del 2,632%, por lo que quedó debajo del umbral del 3%. En el año 2013 no se identifica, por tanto, a NCG Corporación Industrial, S.L. como accionista significativo ni, por tanto, como parte vinculada. Por la misma razón, al no tener participación significativa, se ha eliminado en el año 2013 la columna de Otros socios minoritarios.

**Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2013:**

(En euros)	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>Negocio Conjuntos y UTEs</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal clave de dirección</b>	<b>Total</b>
Compras y otros gastos:	1.596.292	-	-		<b>1.649.792</b>
Aprovisionamientos	1.199.556	-	-	-	<b>1.199.556</b>
Otros gastos de explotación	396.736	-	-	53.500	<b>450.236</b>
Ingresos financieros	-	262	232.337	-	<b>232.599</b>
Gastos financieros	-	-	46.316	-	<b>46.316</b>
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	872.500	<b>872.500</b>
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	473.233	<b>473.233</b>

De estas operaciones, cabe destacar lo siguiente:

**Aprovisionamientos:** La cifra de 1.200 miles de euros en el epígrafe "Aprovisionamientos" corresponde a la facturación realizada por la UTE SR-5 en concepto de gastos de urbanización de suelo enclavado en un sector en el que el Grupo tiene suelo en propiedad y en el que la citada UTE ostenta la condición de agente urbanizador. Dado que Grupo Rayet, S.A.U. es una de las dos sociedades integrantes de esta UTE se ha incluido esta cifra dentro de este apartado de transacciones con empresas vinculadas.

### **Saldos con partes vinculadas 2012:**

(En euros)	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes</b>	<b>Otros socios minoritarios</b>	<b>Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración</b>	<b>Negocios conjuntos</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal Clave</b>	<b>Total</b>
<b>ACTIVO</b>								
Activos financieros no corrientes	32.554.801	-	-	-	-	-	-	<b>32.554.801</b>
Activos financieros corrientes	165.598	4.074	-	-	32.907.364	40.777.046	-	<b>73.854.082</b>
Deudores comerciales	471.832	-	2.953	-	-	-	169.001	<b>643.786</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	65.520	-	-	-	-	-	<b>65.520</b>
	<b>33.192.231</b>	<b>69.594</b>	<b>2.953</b>	<b>-</b>	<b>32.907.364</b>	<b>40.777.046</b>	<b>169.001</b>	<b>107.118.189</b>
<b>PASIVO</b>								
Deudas con entidades de crédito	-	78.711.802	-	-	-	-	-	<b>78.711.802</b>
Pasivos financieros no corrientes	102.500	-	-	-	-	-	-	<b>102.500</b>
Pasivos financieros corrientes	101.507	-	1.583.600	-	851	1.288.160	-	<b>2.974.118</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.052.392	-	789.025	-	887.945	-	64.735	<b>2.794.097</b>
	<b>1.256.399</b>	<b>78.711.802</b>	<b>2.372.625</b>	<b>-</b>	<b>888.796</b>	<b>1.288.160</b>	<b>64.735</b>	<b>84.582.517</b>

De estos saldos, cabe destacar lo siguiente:

**Activos financieros no corrientes:** La totalidad del saldo de activos financieros no corrientes, 32.555 miles de euros correspondían a saldos mantenidos con sociedades pertenecientes al grupo de empresas del accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U. El aumento de este saldo en relación con el existente a 31 de diciembre de 2011, por un importe de 5.653 miles de euros, correspondía al registro de los intereses devengados en el año 2012 y a la contabilización de una cuenta financiera con la UTE I-15. En fecha 5 de julio de 2012 QUABIT transmitió a Rayet Medio Ambiente, S.L., sociedad participada por el accionista Grupo Rayet, S.A.U., su posición en la UTE I-15, en la que la Sociedad ostentaba un 19,89%. QUABIT había realizado hasta esa fecha aportaciones a la citada UTE por un importe total de 4.629 miles de euros. Las aportaciones realizadas a esta UTE estaban recogidas a 31 de diciembre de 2011, una vez descontado el correspondiente pasivo integrado proporcionalmente en función de la citada

participación del 19,85%, como una cuenta corriente mantenida con Uniones Temporales de Empresas. Dado que QUABIT no tenía a 31 de diciembre de 2012 ninguna participación en la UTE I-15 y que los dos partícipes a esa fecha en la misma formaban parte del grupo de empresas de Grupo Rayet, S.A.U., se procedió a registrar el citado importe de 4.629 miles de euros como una cuenta corriente mantenida con sociedades vinculadas.

En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. Ante esta circunstancia, QUABIT procedió a registrar un deterioro de estos activos financieros **por importe de 22.482 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada. En el año 2011, el Grupo había registrado en el mismo epígrafe de su Cuenta de Resultados un deterioro por valor de 10.000 miles de euros.** Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2012 la práctica totalidad de los Activos financieros no corrientes mantenidos con sociedades de Grupo Rayet, S.A.U. quedaron deteriorados.

**Activos financieros corrientes:** Los activos financieros corrientes recogen a esta fecha los mismos conceptos que se recogía a 31 de diciembre de 2011. La principal variación, que explica gran parte de la reducción de 4.243 miles de euros en relación con el saldo a 31 de diciembre de 2011, es el traspaso de los saldos mantenidos con la UTE I-15, como consecuencia de la cesión de participación descrita anteriormente.

**Deudas con entidades de crédito:** Corresponde en su integridad, al igual que en el año 2011, a deudas con NCG Banco, S.A., sociedad del Grupo NCG Corporación Industrial, S.L. (anteriormente CXG Corporación Novacaixa Galicia, S.A.). La reducción que se produce en el año 2012 se debe a la cancelación de la deuda asociada a activos inmobiliarios vendidos en el año 2012 a sociedades del grupo de esta entidad, en el marco del acuerdo de refinanciación firmado el 18 de enero de 2012.

**Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2012:**

(En euros)	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes</b>	<b>Otros socios minoritarios</b>	<b>Negocio Conjuntos y UTES</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal clave de dirección</b>	<b>Total</b>
Ventas y prestaciones de servicios:	3.277	36.020.856	-	-	-	(587.043)	<b>35.437.090</b>
Ventas y ejecución de obra	-	36.020.856	-	-	-	(587.043)	<b>35.433.813</b>
Prestaciones	3.277	-	-	-	-	-	<b>3.277</b>
Otros ingresos de explotación	-	63.971.774	-	-	-	-	<b>63.971.774</b>
Compras y otros gastos:	245.328	2.277	-	-	-	146.227	<b>393.832</b>
Aprovisionamientos	(284.940)	-	-	-	-	-	<b>(284.940)</b>
Otros gastos de explotación	530.268	2.277	-	-	-	146.227	<b>678.772</b>
Venta de inmovilizado	9.129	-	-	-	-	-	<b>9.129</b>
Ingresos financieros	1.023.354	5.928	-	484	259.437	-	<b>1.289.203</b>
Gastos financieros	-	5.233.977	-	-	37.736	-	<b>5.271.713</b>
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	-	-	1.192.277	<b>1.192.277</b>
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	-	-	1.302.608	<b>1.302.608</b>

De estas operaciones, cabe destacar lo siguiente:

**Ventas y ejecución de obra:** El importe de 35.433 miles de euros tiene dos componentes:

- Ventas a NCG Corporación Industrial, S.L. y sociedades dependientes: 36.021 miles de euros. Este importe corresponde al precio de venta de activos transmitidos a sociedades vinculadas a NCG Corporación Industrial, S.L., mediante transacciones destinadas a cancelar deuda dentro del marco del Acuerdo de Refinanciación firmado el 18 de enero de 2012.
- Notas de abono por importe de 587 miles de euros. Nota de abono emitida por QUABIT a Urbanitum Future, S.L. en concepto de regularización de cargas de urbanización. Esta regularización se realizó en virtud de los acuerdos firmados con motivo de la

salida del Grupo, el 31 de octubre de 2012, del Consejero Delegado D. Alberto Quemada Salsamendi. En julio de 2005, Rayet Promoción, S.L. (sociedad integrada en QUABIT en el proceso de fusión realizado en el año 2008) tenía suscrito un contrato de compraventa de suelo con una sociedad controlada por éste, Sitia Inversiones, S.L. (posteriormente Urbanitum Future, S.L.) Por este contrato, Sitia Inversiones, S.L. adquiría a QUABIT determinada edificabilidad en el Sector V de Quer (Guadalajara) y en el Sector I-15 de Alovera (Guadalajara), compromiso este último en el que se subrogó Grupo Rayet. De mutuo acuerdo entre las tres empresas citadas se pactó:

- o En relación a los compromisos asumidos por Urbanitum Future, S.L. y QUABIT: (i) la novación del contrato de compraventa de edificabilidad neta suscrito entre Urbanitum Future, S.L. y QUABIT, modificándose la forma de pago de los gastos de urbanización del sector que serán abonados directamente por Urbanitum Future, S.L. al agente urbanizador Grupo Rayet, S.A.U. y consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. del importe correspondiente a las obras pendientes de ejecución; y (ii) la resolución del compromiso de QUABIT de transmitir a Urbanitum Future, S.L. el resto de edificabilidad neta y, consiguientemente, la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la parte proporcional de los importes entregados a cuenta.
- o En cuanto a las obligaciones existentes entre Grupo Rayet, S.A.U. y Urbanitum Future, S.L., la resolución del contrato por el cual la primera debía poner a disposición de la segunda edificabilidad en el Sector I-15 de Alovera, y la devolución a Urbanitum Future, S.L. de la cantidad entregada a cuenta más una indemnización en concepto de daños y perjuicios; articulándose dicha devolución mediante la compensación del crédito que ostentaba Urbanitum Future, S.L. frente a Grupo Rayet, S.A.U. con los importes que debería ser abonados por Urbanitum a Grupo Rayet, S.A.U., en su condición de agente urbanizador.

### **Aprovisionamientos:**

Como consecuencia de los acuerdos citados en el punto anterior, el agente urbanizador, Grupo Rayet, S.A.U. emitió en noviembre de 2012 nota de abono a QUABIT Inmobiliaria, S.A. por los gastos de urbanización ejecutada que serían atendidos directamente por Urbanitum Future, S.L., razón por la que este epígrafe presenta un saldo acreedor.



**Saldos con partes vinculadas 2011:**

(En euros)	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	CxG Corporación Novacaixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos y UTEs	Asociadas	Personal Clave	Total
<b>ACTIVO</b>								
Activos financieros no corrientes	26.902.253	-	-	-	-	172.216	-	<b>27.074.469</b>
Activos financieros corrientes	261.083	4.074	-	-	37.306.743	40.525.367	-	<b>78.097.267</b>
Deudores comerciales	6.728	-	98.108	-	42.462	-	809.037	<b>956.335</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	6.376	-	-	-	-	-	<b>6.376</b>
	<b>27.170.064</b>	<b>10.450</b>	<b>98.108</b>	<b>-</b>	<b>37.349.205</b>	<b>40.697.583</b>	<b>809.037</b>	<b>106.134.447</b>
<b>PASIVO</b>								
Deudas con entidades de crédito	-	176.121.807	-	-	-	-	-	<b>176.121.807</b>
Pasivos financieros no corrientes	102.500	-	1.583.600	-	-	-	-	<b>1.686.100</b>
Pasivos financieros corrientes	478.994	1.125	565.669	216.875	1.693.153	1.266.753	-	<b>4.222.569</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.394.463	-	789.025	-	887.945	-	44.012	<b>4.115.445</b>
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	-	163.924	<b>163.924</b>
	<b>2.975.957</b>	<b>176.122.932</b>	<b>2.938.294</b>	<b>216.875</b>	<b>2.581.098</b>	<b>1.266.753</b>	<b>207.936</b>	<b>186.309.845</b>

De estos saldos, cabe destacar lo siguiente:

**Activos financieros no corrientes:** Del importe de activos financieros no corrientes, 26.902 miles de euros correspondían a saldos mantenidos con sociedades pertenecientes al grupo de empresas del accionista significativo Grupo Rayet, S.A.U. Este saldo tenía su origen en un contrato de compensación y reconocimiento de deuda firmado por QUABIT con Grupo Rayet, S.A.U. y varias sociedades de su grupo de empresas. La deuda original reconocida en este contrato era de 56.024 miles de euros y tras el registro de los pagos y compensaciones recogidos en dicho acuerdo y sus novaciones firmadas en los años 2009 y 2011, así como de los intereses devengados, se fue minorando su importe hasta llegar a un saldo a 31 de diciembre de 2011 de los citados 26.902 miles de euros.

**Activos financieros corrientes:** Los 37.306 miles de euros en créditos a negocios conjuntos y UTEs responden a la parte

proporcional a corto plazo de los préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a empresas de control conjunto que no han sido eliminados durante el proceso de consolidación.

Los activos financieros corrientes mantenidos con empresas asociadas corresponden a préstamos concedidos a empresas asociadas. El principal componente era el préstamo participativo concedido a la sociedad Landscape Ebrosa, S.L., por importe de 32.819 miles de euros. La retribución de este préstamo participativo se devengaba en función del resultado antes de impuestos obtenido por esta sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales.

**Deudas con entidades de crédito:** El saldo de deudas con entidades de crédito responde en su integridad a deudas con NCG Banco, S.A., sociedad del Grupo CXG Corporación Novacaixa Galicia, S.A., accionista significativo de QUABIT a dicha fecha.

**Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2011:**

(En euros)	<b>Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>CxG Corporación Novacaixagalicia, S.A. y sociedades dependientes</b>	<b>Otros socios minoritarios</b>	<b>Empresas multigrupo</b>	<b>Asociadas</b>	<b>Personal clave de dirección</b>	<b>Total</b>
Compras y otros gastos:	1.158.062	78.737	-	-	-	50.537	<b>1.287.336</b>
Aprovisionamientos	246.447	-	-	-	-	-	<b>246.447</b>
Otros gastos de explotación	911.615	78.737	-	-	-	50.537	<b>1.040.889</b>
Ingresos financieros	907.896	10.908	-	19.039	268.858	-	<b>1.206.701</b>
Gastos financieros	-	5.726.116	10.522	38.969	45.644	-	<b>5.821.251</b>
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	-	-	1.259.744	<b>1.259.744</b>
Remuneraciones satisfechas al personal de confianza	-	-	-	-	-	1.346.827	<b>1.346.827</b>

De estas operaciones, cabe destacar que los **Gastos financieros** corresponden, en su mayor parte, a los intereses devengados por los préstamos otorgados por NCG Banco, S.A.

## **Operaciones realizadas con administradores y directivos de la Sociedad**

La Sociedad, durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no ha realizado operaciones vinculadas con administradores y directivos de la Sociedad, salvo por lo establecido en los apartados anteriores.

## **PUNTO 20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS**

### **20.1 Información financiera histórica**

A continuación se incluyen los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

Toda la información contenida en este capítulo se expresa en euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera incluida en este apartado hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparadas bajo NIIF, que han sido objeto de informe de auditoría emitido por Ernst&Young.

Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de la memoria y de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV, a través de su página web ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), en el domicilio social de QUABIT y en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)).

- **Balances de situación**

A continuación se detallan los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparados conforme a NIIF (importes en euros).

---

#### **Balances de situación consolidados 2013-2011**

(En euros excepto porcentajes)

<b>ACTIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>					
Activos intangibles	16.905.080	16.934.551	(0,17%)	16.948.120	(0,08%)
Inmovilizado material	610.513	2.696.464	(77,36%)	3.111.508	(13,34%)
Inversiones inmobiliarias	21.046.900	48.135.749	(56,28%)	76.812.260	(37,33%)
Inversiones en empresas asociadas	612.144	611.952	0,03%	3.078.510	(80,12%)
Activos financieros no corrientes	5.609.446	10.226.129	(45,15%)	28.336.812	(63,91%)
Otros activos no corrientes	23.434.462	23.434.462	-	23.434.462	-

**Balances de situación consolidados 2013-2011**

(En euros excepto porcentajes)

<b>ACTIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Activos por impuestos diferidos	10.368.399	15.634.455	(33,68%)	31.824.469	(50,87%)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>78.586.944</b>	<b>117.673.762</b>	<b>(33,22%)</b>	<b>183.546.141</b>	<b>(35,89%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>					
Existencias	530.888.398	849.320.012	(37,49%)	1.304.647.853	(34,90%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.429.526	13.781.593	(24,32%)	17.622.318	(21,79%)
Activos financieros corrientes	58.408.485	89.103.796	(34,45%)	93.289.994	(4,49%)
Administraciones Públicas deudoras	979.927	802.773	22,07%	473.706	69,47%
Otros activos corrientes	2.006.160	1.060.133	89,24%	2.817.941	(62,38%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.041.657	2.434.590	230,31%	4.821.877	(49,51%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>610.754.153</b>	<b>956.502.897</b>	<b>(36,15%)</b>	<b>1.423.673.689</b>	<b>(32,81%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>689.341.097</b>	<b>1.074.176.659</b>	<b>(35,83%)</b>	<b>1.607.219.830</b>	<b>(33,17%)</b>

**Balances de situación consolidados 2013-2011**

(En euros excepto porcentajes)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>					
Capital social	13.786.069	12.801.454	7,69%	256.029.071	(95,00%)
Prima de emisión de acciones	9.302.638	-	-	568.901.529	(100,00%)
Acciones propias	(365.880)	(365.880)	-	(365.880)	-
Reservas indisponibles	1.280.145	1.280.145	-	4.847.600	(73,59%)
Otras reservas	(55.555.046)	20.402.098	(372,30%)	(698.915.819)	102,92%
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	7.017.141	(76.725.468)	109,15%	(96.418.721)	20,42%
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(24.534.933)</b>	<b>(42.607.651)</b>	<b>42,42%</b>	<b>34.077.780</b>	<b>(225,03%)</b>
Intereses minoritarios	384.461	50.038	668,34%	857.177	(94,16%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(24.150.472)</b>	<b>(42.557.613)</b>	<b>43,25%</b>	<b>34.934.957</b>	<b>(221,82%)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>					
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64.134	64.635	(0,78%)	65.140	(0,78%)
Deudas con entidades de crédito	28.869.560	48.784.726	(40,82%)	57.439.456	(15,07%)
Pasivos financieros no corrientes	329.536	476.643	(30,86%)	2.207.249	(78,41%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	-	5.000.000	(100,00%)	5.032.255	(0,64%)
Pasivos por impuestos diferidos	10.368.399	15.634.455	(33,68%)	31.824.469	(50,87%)
Provisiones para riesgos y gastos	5.504.522	4.868.164	13,07%	4.375.899	11,25%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>45.136.151</b>	<b>74.828.623</b>	<b>(39,68%)</b>	<b>100.944.468</b>	<b>(25,87%)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>					
Deudas con entidades de crédito	558.613.907	931.814.704	(40,05%)	1.340.723.864	(30,50%)
Pasivos financieros corrientes	37.923.295	41.011.085	(7,53%)	43.523.676	(5,77%)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.267.317	34.550.636	(32,66%)	38.892.565	(11,16%)
Anticipos de clientes	5.151.055	5.709.347	(9,78%)	6.237.595	(8,47%)
Administraciones Públicas acreedoras	13.248.069	15.580.364	(14,97%)	24.653.104	(36,80%)

**Balances de situación consolidados 2013-2011**

(En euros excepto porcentajes)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
Otros pasivos corrientes	30.151.775	13.239.513	127,74%	17.309.601	(23,51%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>668.355.418</b>	<b>1.041.905.649</b>	<b>(35,85%)</b>	<b>1.471.340.405</b>	<b>(29,19%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>689.341.097</b>	<b>1.074.176.659</b>	<b>(35,83%)</b>	<b>1.607.219.830</b>	<b>(33,17%)</b>

Se incluyen a continuación los comentarios de las variaciones más significativas de los balances de situación consolidados presentados correspondientes al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Activo no corriente:

Los principales componentes de variación de este epígrafe son los siguientes:

- **Inversiones inmobiliarias:** Se reducen en el año 2013 en un 56,28% y en el año 2012 en un 37,33% como consecuencia, en los dos años, de la venta o dación en pago de activos en explotación en régimen de alquiler. La mayor parte de estas transacciones corresponden, tanto en el año 2012 como en el año 2013, a acuerdos con entidades financieras para cancelación de deuda enmarcados en los respectivos procesos de reestructuración del endeudamiento.

- **Activos financieros no corrientes:**

**Año 2012:** La reducción del 63,91% deriva en su mayor parte del registro de deterioro asociado a créditos ostentados frente a Grupo Rayet, S.A.U. El deterioro registrado en el año 2012 ascendió a 22,5 millones de euros. El epígrafe disminuye en un importe menor que este deterioro porque, por otra parte, se produjeron traspasos desde activos financieros corrientes por un importe de 4,4 millones de euros.

**Año 2013:** La reducción del 45,15% tiene su origen en bajas por venta de participaciones en la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. y reducción de valor por registro de deterioro de participaciones en las sociedades Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. y Residencial Golf Mar, S.L. En estas sociedades el Grupo no ejerce influencia significativa y están, por tanto, clasificadas como Activos financieros disponibles para la venta.

- **Activos por impuestos diferidos:** Se reducen en un 50,87% en el año 2012 y en un 33,68% en el año 2013. La reducción de los activos por impuestos diferidos está asociada a la de los pasivos por impuestos diferidos. El Grupo, siguiendo un criterio de prudencia, registra los créditos fiscales con el límite de los pasivos por impuestos diferidos. En la medida en que se van produciendo las transacciones que dan lugar a la reducción de los pasivos por impuestos

diferidos, se van cancelando los créditos fiscales aplicados y se mantiene la igualdad con los pasivos.

#### Activo corriente:

El movimiento en el epígrafe de Existencias es el que explica la variación que se produce en el activo corriente. De la reducción del 32,81% del año 2012, que totaliza 467,171 miles de euros, el 97,5% corresponde a la disminución de Existencias. De la reducción del activo corriente en un 36,15% el año 2013, que totaliza 345.748 miles de euros, el 92,1% corresponde a la disminución de Existencias. En los dos años esta disminución de Existencias es consecuencia del registro de la baja del coste de los activos vendidos. Hay un efecto menor asociado al registro de deterioro por la comparación que anualmente realiza el Grupo, entre el coste registrado en libros y el valor de mercado de los activos, determinado por un valorador independiente. Si bien esta corrección valorativa tuvo un impacto relevante en los años 2008 y 2009, en los años analizados ha tenido un efecto corrector a la baja poco significativo.

En el año 2013 se produce un efecto adicional de reducción del Activo Corriente en el epígrafe Activos financieros corrientes, que disminuye en un 34,45% como consecuencia de cambios en el perímetro de consolidación. En el año 2013 el Grupo tomó el control mayoritario de la sociedad Iber Activos Inmobiliarios, S.L. (anteriormente Landscape Ebrosa, S.L.), por lo que dicha sociedad pasó a integrarse por el método de integración global y los saldos de los préstamos se cancelan en el proceso de eliminación de saldos intragrupo. La reducción de los Activos financieros corrientes se debe, en su práctica totalidad, a este efecto.

#### Patrimonio Neto:

Los movimientos de las distintas partidas de Patrimonio Neto se explican en el apartado 10.1 del presente Documento de Registro.

#### Pasivo no corriente:

La reducción el pasivo no corriente tiene su origen en los dos años en:

- Reducción de la deuda bancaria en un 15,07% en el año 2012 y en un 40,82 % en el año 2013 Esta reducción es consecuencia de las cancelaciones de deuda asociadas a los acuerdos de reestructuración del endeudamiento que se describen en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro y que, en el caso de la deuda bancaria no corriente corresponde principalmente a cancelaciones de deuda asociada a inmovilizado o inversiones inmobiliarias transmitidas a entidades financieras.
- Reducción de los pasivos por impuestos diferidos en un 50,87% en el año 2012 y en un 33,68% en el año 2013 Los pasivos por impuestos diferidos tienen su

origen, en su mayor parte, en el registro de las plusvalías asociadas a las existencias adquiridas en la adquisición en el año 2006 de los negocios inmobiliarios de Landscape y Rayet. Dichos impuestos diferidos se van cancelando en la medida en que se produce la transmisión de los activos que tenían asociadas dichas plusvalías.

#### Pasivo corriente:

La disminución del pasivo corriente se concentra en la reducción del endeudamiento con entidades de crédito como consecuencia del registro de la baja de la deuda asociada a los activos transmitidos en los dos años, que han supuesto una reducción de la deuda bancaria de un 30,5% en el año 2012 y un 40,05% en el año 2013. El incremento en un 127,74% que se produce en el año 2013 en el epígrafe Otros pasivos corrientes, deriva del registro de un pasivo de 17 millones de euros asociados a Contratos de opción de compra novados con entidades bancarias dentro del proceso de reestructuración de endeudamiento financiero realizado durante el año 2013.

- **Cuentas de pérdidas y ganancias**

A continuación se detallan las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, preparadas conforme a NIIF:

<b>Cuentas de pérdidas y ganancias</b> (En euros, excepto porcentajes)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var.</b> <b>'13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var.</b> <b>'12-'11</b>
Importe neto de la cifra de negocio	181.074.782	361.592.689	(49,92%)	112.360.717	221,81%
Aprovisionamientos	(431.866.076)	(567.202.384)	(23,86%)	(174.076.531)	225,84%
Otros ingresos de explotación	202.434.049	128.454.351	57,59%	17.871.048	618,78%
Variación de las provisiones de tráfico	91.243.722	102.782.307	(11,23%)	38.980.966	163,67%
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.531.556)	-	-	-	-
Gastos de personal	(3.449.002)	(5.803.284)	(40,57%)	(6.962.749)	(16,65%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(18.903)	17.802	(206,18%)	201.150	(91,15%)
Amortización	(203.139)	(439.931)	(53,82%)	(539.490)	(18,45%)
Deterioro del fondo de comercio	(3.480.969)	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(10.840.377)	(15.952.960)	(32,05%)	(18.339.192)	(13,01%)
Resultados por venta de inmovilizado	(12.908.532)	(13.302.284)	2,96%	179	< (2.000%)
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	1.104.617	(1.417.611)	177,92%	(603.707)	(134,82%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(196.900)	(938.950)	(79,03%)	(1.490.423)	(37,00%)
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>(4.638.284)</b>	<b>(12.210.255)</b>	<b>62,01%</b>	<b>(32.598.032)</b>	<b>62,54%</b>
Ingresos financieros	43.320.512	2.801.040	1.446,59%	2.184.727	28,21%
Gastos financieros	(30.253.538)	(41.131.448)	(26,45%)	(54.911.750)	(25,10%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(2.966.971)	(22.482.673)	(86,80%)	(10.000.000)	124,83%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>10.100.003</b>	<b>(60.813.081)</b>	<b>116,61%</b>	<b>(62.727.023)</b>	<b>3,05%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	1.478.506	(3.750.505)	139,42%	(1.031.841)	(263,48%)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>6.940.225</b>	<b>(76.773.841)</b>	<b>109,04%</b>	<b>(96.356.896)</b>	<b>20,32%</b>
Impuestos	-	-	-	(75.146)	(100,00%)

<b>Cuentas de pérdidas y ganancias</b> (En euros, excepto porcentajes)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>% Var. '13-'12</b>	<b>2011</b>	<b>% Var. '12-'11</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>6.940.225</b>	<b>(76.773.841)</b>	<b>109,04%</b>	<b>(96.432.042)</b>	<b>20,39%</b>
<b>Atribuible a:</b>					
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	7.017.141	(76.725.468)	109,15%	(96.418.721)	20,42%
<b>Intereses minoritarios</b>	(76.916)	(48.373)	(59,0%)	(13.321)	(263,13%)
<b>Beneficio por acción:</b>					
<b>De operaciones continuadas euros/acción</b>					
<b>Básico</b>	0,01	(0,06)	-	(0,07)	-
<b>Diluido</b>	0,01	(0,06)	-	(0,07)	-

A continuación se incluyen los comentarios de las variaciones más significativas de las cuentas de pérdidas y ganancias anteriormente representadas correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Importe neto de la cifra de negocio:

La evolución de la cifra de negocio está condicionada por los procesos de reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT realizados en los años 2012 y 2013, que se detallan en el apartado 10.3 del presente Documento de Registro. En el marco de estos dos procesos se contemplaba la reducción de endeudamiento financiero a través de la entrega de activos. La mayor parte de la cifra de negocios de esos dos años deriva de las transacciones realizadas con empresas vinculadas a grupos financieros.

Otros ingresos de explotación:

Este epígrafe recoge, fundamentalmente, el importe de reducción de deuda acordada con las entidades financieras para cubrir la diferencia entre el precio de venta y la deuda asociada al activo transmitido, en el caso de que ésta fuera mayor que aquel. En el año 2013 este epígrafe recoge, adicionalmente, el efecto de la cancelación de deuda asociada a los activos inmobiliarios que varias entidades financieras dejan en el Grupo, libres de cargas, dentro de la implementación de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero firmados en el año 2013.

Reducción de gastos operativos:

En los años 2012 y 2013 se reduce la estructura operativa del Grupo y esta reducción se refleja en las Cuentas de Pérdidas y Ganancias en una disminución de los importes de los epígrafes Gastos de personal y Otros Gastos de Explotación.

Resultado de Explotación:

La combinación de estos tres elementos lleva a una mejora en el Resultado de Explotación, que alcanza en el 2013 una pérdida de 4.638 miles de euros frente a la pérdida de 32.598 miles de euros del año 2011.



### Resultado financiero:

El resultado financiero también presenta una mejora continua derivada del efecto de reducción de gastos financieros consecuencia de la disminución de deuda y de la evolución decreciente de los tipos de interés a los que está referenciada la misma. En los años 2011 y 2012 esta mejora es menos perceptible por la necesidad de registrar deterioro de activos financieros. Esta mejora culmina en el año 2013, haciendo que el resultado financiero neto pase a ser positivo, como consecuencia de tres efectos:

- La mencionada reducción de gastos financieros como consecuencia de la reducción de deuda y la baja en el tipo de interés.
- El menor impacto del deterioro de los instrumentos financieros
- El significativo incremento de los ingresos financieros como consecuencia de los pactos de limitación de recurso firmados con entidades financieras en el año 2013. El impacto en la Cuenta de Resultados del año 2013 de estos pactos de limitación de recurso, registrados en el epígrafe de Ingresos financieros, ha sido de 43.321 miles de euros.

### Resultado neto:

La mejora en los resultados de Explotación y Financiero, junto con la aportación de las sociedades integradas por el método de la participación llevan a una mejora del resultado neto del Grupo en los años 2012 y 2013, pasando a ser positivo en este último año por un importe de 6.940 miles de euros.

### **Estado de Ingresos y Gastos**

A continuación se presenta el estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, conforme a NIIF:

<b>2013</b> (En euros)	<b>De la sociedad dominante</b>	<b>De intereses minoritarios</b>	<b>Total</b>
Resultado neto del ejercicio	7.017.141	(76.916)	6.940.225
Otros resultados globales	-	-	-
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO</b>	<b>7.017.141</b>	<b>(76.916)</b>	<b>6.940.225</b>

<b>2012</b> (En euros)	<b>De la sociedad dominante</b>	<b>De intereses minoritarios</b>	<b>Total</b>
Resultado neto del ejercicio	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Otros resultados globales	-	-	-
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO</b>	<b>(76.725.468)</b>	<b>(48.373)</b>	<b>(76.773.841)</b>

<b>2011</b> (En euros)	<b>De la sociedad dominante</b>	<b>De intereses minoritarios</b>	<b>Total</b>
Resultado neto del ejercicio	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
Otros resultados globales	-	-	-
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO</b>	<b>(96.418.721)</b>	<b>(13.321)</b>	<b>(96.432.042)</b>

- **Cambios en el neto patrimonial**

A continuación se presentan los cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, conforme a NIIF:

(En euros)

**CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	<b>Capital Social</b>	<b>Prima Emisión</b>	<b>Acciones Propias</b>	<b>Reservas Indisponibles</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>Intereses Minoritarios</b>	<b>Total Patrimonio</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(582.666.310)	(116.249.509)	870.498	131.366.999
Total resultado global	-	-	-	-	-	(96.418.721)	(13.321)	(96.432.042)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(116.249.509)	116.249.509	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	256.029.071	568.901.529	(365.880)	4.847.600	(698.915.819)	(96.418.721)	857.177	34.934.957
Total resultado global	-	-	-	-	-	(76.725.468)	(48.373)	(76.773.841)
Reducción de capital	(243.227.617)	(568.901.529)	-	(3.567.455)	815.696.601	-	-	-
Salida del perímetro de sociedades dependientes	-	-	-	-	-	-	(758.861)	(758.861)
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	40.037	-	95	40.132
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(96.418.721)	96.418.721	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	12.801.454	-	(365.880)	1.280.145	20.402.098	(76.725.468)	50.038	(42.557.613)
Total resultado global	-	-	-	-	-	7.017.141	(76.916)	6.940.225
Ampliación de capital	984.615	9.302.638	-	-	(1.320.337)	-	-	8.966.916
Venta de participaciones a socios externos	-	-	-	-	2.088.661	-	411.339	2.500.000
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(76.725.468)	76.725.468	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	13.786.069	9.302.638	(365.880)	1.280.145	(55.555.046)	7.017.141	384.461	(24.150.472)

- **Estados de flujos de efectivo**

A continuación se detallan los estados de flujos de efectivo consolidados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, conforme a NIIF (importes en euros):

(En miles de euros)	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	6.940.225	(76.773.841)	(96.356.896)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización de activos no corrientes	203.139	439.931	539.490
Deterioro de fondo de comercio	3.480.969		
Deterioro de activos y variación de provisiones	(91.243.722)	(102.782.307)	(28.980.966)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(180.094.758)	(129.678.782)	(11.937.385)
Resultado financiero neto	(10.100.003)	60.813.081	52.727.023
Imputación a resultados de ingresos a distribuir	(503)	(503)	(503)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	11.803.915	14.719.895	603.528
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	196.900	938.950	1.490.423
Resultados de participaciones en asociadas	(1.478.506)	3.750.505	1.031.841
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(260.292.344)</b>	<b>(228.573.071)</b>	<b>(80.883.445)</b>
Pagos por impuestos de las ganancias	-	(8.259.755)	(1.823.351)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	49.261	(277.853)	45.136
<b>Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas</b>	<b>49.261</b>	<b>(8.537.608)</b>	<b>(1.778.215)</b>
Existencias y pagos anticipados	432.705.294	566.548.321	169.443.528
De cuentas a cobrar y depósitos	2.285.276	4.416.545	968.556
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(13.575.375)	(16.648.054)	(15.135.706)
<b>Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b>	<b>421.415.195</b>	<b>554.316.812</b>	<b>155.276.378</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>161.172.112</b>	<b>317.206.133</b>	<b>72.614.718</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones</b>			
Activos financieros	(2.013.392)	(11.323.876)	(2.499.754)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(13.895)	(172.402)	(264.210)
Otros activos	-	(87.470)	(53.557)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(2.027.287)</b>	<b>(11.583.748)</b>	<b>(2.817.521)</b>
<b>Desinversiones</b>			
Intereses cobrados	37.790	85.771	205.579
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	15.848.511	14.507.148	-
Activos financieros y otras inversiones	6.688.659	11.837.013	13.957.845
<b>Total Desinversiones</b>	<b>22.574.960</b>	<b>26.429.932</b>	<b>14.163.424</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión</b>	<b>20.547.673</b>	<b>14.846.184</b>	<b>11.345.903</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Intereses pagados	(22.142.695)	(36.931.076)	(44.742.596)
Amortización financiación con entidades de crédito	(194.618.932)	(386.238.842)	(100.199.621)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	33.701.578	90.237.508	55.582.908
Amortización de otra financiación	(845.803)	(1.474.536)	(2.052.398)
Obtención de otra financiación	5.881	7.379	689.298
Ampliación de capital social	10.287.253	-	-
Venta en participaciones a socios minoritarios	(2.500.000)	(40.037)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>(176.112.718)</b>	<b>(334.439.604)</b>	<b>(90.722.409)</b>
<b>VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>5.607.067</b>	<b>(2.387.287)</b>	<b>(6.761.788)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio</b>	<b>2.434.590</b>	<b>4.821.877</b>	<b>11.583.665</b>

(En miles de euros)	2013	2012	2011
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del período</b>	<b>8.041.657</b>	<b>2.434.590</b>	<b>4.821.877</b>

- **Principales políticas contables**

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido formuladas y auditadas de conformidad con las NIIF. Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas de dichas cuentas anuales están disponibles en la página web corporativa de QUABIT ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y en su domicilio social, así como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## **20.2 Información financiera pro-forma**

No procede.

## **20.3 Estados financieros**

QUABIT prepara estados financieros individuales y consolidados y están disponibles según se indica en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

Los estados financieros consolidados (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, cambios de patrimonio neto y estados de flujo de efectivo) se incluyen en el apartado 20.1 del presente Documento de Registro.

## **20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual**

### **20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 de QUABIT, han sido objeto de informe de auditoría emitido por Ernst&Young. Los informes de auditoría, a pesar de que han resultado favorables y sin salvedades, incluyen los párrafos de énfasis que se detallan a continuación:

Cuentas anuales individuales 2013: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2 e) de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad ha realizado una reestructuración del endeudamiento financiero conforme a los términos y condiciones del acuerdo formalizado en diciembre 2013 con diversas entidades financieras, habiéndose formalizado todas las operaciones previstas en dicho acuerdo durante los años 2013 y 2014. Asimismo, tal y como se indica en la mencionada nota, al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio neto contable de la Sociedad era negativo, si bien la Sociedad no se encontraba a dicha fecha en los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital (ver nota 12.4). Adicionalmente, tal y como se indica en la nota 2 e), como

consecuencia de las operaciones formalizadas en 2014 como parte de la reestructuración del endeudamiento financiero mencionada anteriormente y las ampliaciones de capital realizadas en 2014 (ver nota 30), el patrimonio neto contable y el fondo de maniobra han pasado a ser positivos a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.13 y 4.7 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, las existencias, los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas del grupo, asociadas y multigrupo y los créditos concedidos a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales individuales adjuntas. (...)"

Cuentas anuales consolidadas 2013: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que la Sociedad Dominante ha realizado una reestructuración del endeudamiento financiero conforme a los términos y condiciones del acuerdo formalizado en diciembre 2013 con diversas entidades financieras, habiéndose formalizado todas las operaciones previstas en dicho acuerdo durante los años 2013 y 2014. Asimismo, tal y como se indica en la mencionada nota, al 31 de diciembre de 2013 el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante era negativo, si bien la Sociedad Dominante no se encontraba a dicha fecha en los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital (ver nota 18). Adicionalmente, tal y como se indica en la nota 2.1, como consecuencia de las operaciones formalizadas en 2014 como parte de la reestructuración del endeudamiento financiero mencionada anteriormente y las ampliaciones de capital realizadas en 2014 (ver nota 38), el patrimonio neto contable y el fondo de maniobra de la Sociedad Dominante han pasado a ser positivos a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 2.5, 2.6, 2.7, 2.12 y 2.10 de la memoria consolidada adjunta, en 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 ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. (...)"

Cuentas anuales individuales 2012: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2 e) de la memoria adjunta, en la que los administradores exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Igualmente se indica que los administradores están evaluando diversas medidas para dar cobertura a las necesidades financieras y patrimoniales de la Sociedad que se mencionan en dicha nota. En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones de la Sociedad está sujeta al éxito de dichas medidas.

Tal como se indica también en la nota 2 e) de la memoria adjunta, los elementos de riesgo del sector donde la Sociedad desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades multigrupo, asociadas y del grupo, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en el apartado "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 77,6 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con empresas multigrupo por importe de 33,2 millones de euros, créditos con empresas asociadas por importe de 40,4 millones de euros y créditos con empresas del grupo por un importe de 4 millones de euros, todos ellos netos del deterioro (ver notas 7, 8 y 23).

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.13 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2012, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrados como consecuencia de estas valoraciones asciende a 95,8 millones de euros. (...)”

Cuentas anuales consolidadas 2012: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que los administradores exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial del Grupo. Igualmente se indica que los

*administradores están evaluando diversas medidas para dar cobertura a las necesidades financieras y patrimoniales del Grupo que se mencionan en dicha nota. En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones del Grupo está sujeta al éxito de dichas medidas.*

*Tal como se indica también en la nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, los elementos de riesgo del sector donde el Grupo desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades multigrupo y asociadas, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación consolidado adjunto en el apartado "Activos financieros corrientes", por importe de 73 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con empresas de control conjunto por un importe de 32,6 millones de euros y créditos con empresas asociadas por importe de 40,4 millones de euros (ver notas 10 y 32).*

*Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.*

*4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles y las existencias; el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2012, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 326 millones de euros. (...)"*

Cuentas anuales individuales 2011: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2 e) de la memoria adjunta, en la que los administradores exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial de la Sociedad. Igualmente se indica que en enero de 2012 ha concluido el proceso de refinanciación de la práctica totalidad del endeudamiento financiero existente a 31 de diciembre de 2011 y que los administradores estiman, en base a las líneas de crédito adicionales obtenidas, al plan de negocio que ha servido de marco para el proceso de refinanciación y asumiendo que se conseguirá el aplazamiento de la deuda financiera con las dos entidades que no han firmado el acuerdo de refinanciación, que las necesidades



*netas de caja para el ejercicio 2012 se encuentran cubiertas. Asimismo, se indica que los administradores tienen la intención de dar respuesta a la negativa evolución de la situación patrimonial mediante las medidas necesarias para el restablecimiento de la misma.*

*En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones de la Sociedad está sujeta al cumplimiento del plan de negocio mencionado, al aplazamiento de la deuda financiera mencionada en el párrafo anterior y al éxito de las medidas que permitan mantener un adecuado equilibrio patrimonial.*

*Tal como se indica también en la nota 2 e) de la memoria adjunta, los elementos de riesgo del sector donde la Sociedad desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades vinculadas, multigrupo, asociadas y del grupo, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en el apartado "Inversiones financieras a largo plazo-Créditos a terceros", por un importe de 16,8 millones de euros y en el apartado "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 84,2 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con una empresa vinculada por 16,8 millones de euros, créditos con empresas multigrupo por importe de 42,5 millones de euros, créditos con empresas asociadas por importe de 40 millones de euros y créditos con empresas del grupo por un importe de 1,7 millones de euros, todos ellos netos del deterioro (ver notas 7, 8 y 23).*

*Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.*

*4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.13 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado intangible, el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2011, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrados como consecuencia de estas valoraciones asciende a 161 millones de euros. (...)"*

*Cuentas anuales consolidadas 2011: "(...) 3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo expresado en la nota 2.1 de la*

*memoria consolidada adjunta, en la que los administradores exponen la situación poco favorable del sector inmobiliario y los efectos que esta situación produce en la posición financiera y patrimonial del Grupo. Igualmente se indica que en enero de 2012 ha concluido el proceso de refinanciación de la práctica totalidad del endeudamiento financiero existente a 31 de diciembre de 2011 de la Sociedad Dominante y que los administradores estiman, en base a las líneas de crédito adicionales obtenidas, al plan de negocio que ha servido de marco para el proceso de refinanciación y asumiendo que se conseguirá el aplazamiento de la deuda financiera con las dos entidades que no han firmado el acuerdo de refinanciación, que las necesidades netas de caja para el ejercicio 2012 se encuentran cubiertas. Asimismo, se indica que los administradores tienen la intención de dar respuesta a la negativa evolución de la situación patrimonial de la Sociedad Dominante mediante las medidas necesarias para el restablecimiento de la misma.*

*En estas circunstancias, la continuidad de las operaciones del Grupo está sujeta al cumplimiento del plan de negocio mencionado, al aplazamiento de la deuda financiera mencionada en el párrafo anterior y al éxito de las medidas que permitan mantener un adecuado equilibrio patrimonial.*

*Tal como se indica también en la nota 2.1 de la memoria adjunta, los elementos de riesgo del sector donde el Grupo desarrolla su actividad afectan también a determinadas sociedades vinculadas, multigrupo, asociadas y del grupo, que operan en el sector inmobiliario. Esta situación provoca, asimismo, factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos a cobrar a estas entidades, que se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en los apartados "Activos financieros no corrientes", por importe de 16,8 millones de euros, y "Activos financieros corrientes", por importe de 73,4 millones de euros. Dichos saldos corresponden a créditos con una empresa vinculada por un importe de 16,8 millones de euros, créditos con empresas de control conjunto por un importe de 33,4 millones de euros y créditos con empresas asociadas por importe de 40 millones de euros (ver notas 10 y 32).*

*Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.*

*4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho de que tal y como se indica en las notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles y las existencias; el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración*

*en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2011, el importe acumulado del deterioro de valor de los activos mencionados anteriormente, registrados como consecuencia de estas valoraciones asciende a 432 millones de euros. (...)"*

Los informes de auditoría de las cuentas anuales tanto individuales como consolidadas de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 pueden ser consultadas en los lugares indicados en el apartado 24 del presente Documento de Registro.

#### 20.4.2 Otra información auditada

Al margen de la información histórica auditada correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el presente Documento de Registro no incluye otra información que haya sido auditada por los auditores.

#### 20.4.3 Procedencia de otra información financiera del Documento de Registro

Los datos incluidos en el presente Documento de Registro han sido extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, a excepción de aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente.

### **20.5 Edad de la información financiera más reciente**

El último ejercicio al que corresponde la información financiera auditada del Grupo QUABIT es el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013.

### **20.6 Información intermedia y demás información financiera**

El Grupo QUABIT ha publicado, a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro, su Declaración Intermedia correspondiente al primer trimestre de 2014. A continuación se describen los elementos más relevantes de la información contenida en dicha declaración:

#### **A. Estados financieros intermedios**

Con fecha 1 de enero de 2014, el Grupo ha adoptado la nueva Norma Internacional de Información Financiera 11 (NIIF 11). La aplicación de esta norma elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional, y en su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, pasan a contabilizarse por el método de puesta en equivalencia. Esta norma entró en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014, y es de aplicación retrospectiva para los acuerdos conjuntos en vigor a la fecha de aplicación inicial. El Grupo ha reexpresado los estados financieros consolidados comparables utilizados en la Declaración Intermedia: Balance de Situación a 31 de diciembre de 2013 y

Cuenta de Resultados a 31 de marzo de 2013. En el apartado 20.6.D de este Documento de Registro se explican los impactos de esta reexpresión.

### Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2014:

(En miles de euros)	31/03/2014	31/03/2013 (*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	47.545	439	10.730,3%
Aprovisionamientos	(118.508)	(27)	438.818,5%
Otros ingresos de explotación	127.649	517	24.590,3%
Variación de las provisiones de tráfico	22.289	3	742.866,7%
Gastos de personal	(691)	(715)	(3,4%)
Amortización	(35)	(67)	(47,8%)
Otros gastos de explotación	(1.962)	(1.861)	5,4%
Resultados por venta de inmovilizado	783	-	100,0%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>77.070</b>	<b>(1.711)</b>	<b>4.604,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>77.105</b>	<b>(1.644)</b>	<b>4.790,1%</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(3.424)</b>	<b>(3.748)</b>	<b>8,6%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	1.722	(2.410)	171,5%
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>75.368</b>	<b>(7.869)</b>	<b>1.057,8%</b>
<b>Impuestos</b>	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>75.368</b>	<b>(7.869)</b>	<b>1.057,8%</b>
<b>Atribuibles a:</b>			
Sociedad Dominante	75.475	(7.912)	1.053,9%
Intereses minoritarios	(107)	43	(348,8%)

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

La Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2014 refleja principalmente el impacto que han tenido las operaciones que se han firmado en este periodo dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de QUABIT, que ha culminado el 24 de marzo de 2014. Se resume a continuación el impacto de estas operaciones en los principales epígrafes de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2014:

(En miles de euros)	
<b>Importe neto de cifra de negocio</b>	<b>45.414</b>
<b>Resultado antes de impuestos y Resultado neto</b>	<b>76.304</b>

El impacto de estas operaciones deriva de los acuerdos de:

- Venta de activos: Que representan un 95,51% de la cifra de negocio del periodo y que tienen impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada por el registro de la venta, la baja en coste bruto de las existencias vendidas (recogida en Aprovisionamientos), la retrocesión del deterioro asociado a las existencias vendidas (recogida en Variación de las provisiones de tráfico) y la cancelación de deuda financiera por encima del precio de venta de la transmisión (efecto que se recoge en el epígrafe Otros ingresos de explotación). La mayor parte de

los activos vendidos son suelos y promociones terminadas, si bien también se han realizado ventas de participaciones y de inversiones inmobiliarias, cuyos impactos se recogen en los epígrafes Resultado Financiero Neto y Resultados por venta de inmovilizado, respectivamente. El conjunto de estos impactos supone un efecto en el Resultado Neto de 74.414 miles de euros.

- Acuerdos de limitación de recurso a través de los que la responsabilidad del Grupo queda limitada a los activos objeto de las garantías otorgadas en relación con cada una de ellas. El registro de la diferencia del valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del mismo, por un importe de 1.890 miles de euros, aparece registrado, con valor positivo, en el Resultado financiero neto.

El resto de operaciones desarrolladas por el Grupo en este trimestre han supuesto la contabilización de una pérdida neta por un importe de 936 miles de euros.

### Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2014:

(En miles de Euros)	31/03/2014	31/12/2013 (*)	Variación
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	16.904	16.904	0,0%
Inmovilizado material	560	610	(8,2%)
Inversiones inmobiliarias	18.444	21.047	(12,4%)
Inversiones en asociadas	2.891	2.892	(0,0%)
Activos financieros no corrientes	4.530	5.410	(16,3%)
Otros activos no corrientes	23.434	23.434	0,0%
Activos por impuestos diferidos	5.507	8.737	(37,0%)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>72.270</b>	<b>79.034</b>	(8,6%)
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	340.214	435.200	(21,8%)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.490	10.388	(8,6%)
Activos financieros corrientes	90.527	87.412	3,6%
Administraciones Públicas deudoras	803	716	12,2%
Otros activos corrientes	1.205	1.442	(16,4%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.714	7.395	(9,2%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>448.953</b>	<b>542.553</b>	(17,3%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>521.223</b>	<b>621.587</b>	(16,1%)

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	31/03/2014	31/12/2013 (*)	Variación
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	14.028	13.786	1,8%
Prima de emisión de acciones	12.014	9.303	29,1%
Acciones propias	(366)	(366)	0,0%
Reservas indisponibles	1.521	1.280	18,8%
Otras reservas	(49.030)	(55.555)	11,7%

Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	75.475	7.017	975,6%
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>53.642</b>	<b>(24.535)</b>	318,6%
Intereses minoritarios	277	384	(27,9%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>53.919</b>	<b>(24.151)</b>	323,3%
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64	64	-
Deudas con entidades de crédito	25.614	28.870	(11,3%)
Pasivos financieros no corrientes	318	330	(3,6%)
Pasivos por impuestos diferidos	5.507	8.737	(37,0%)
Provisiones para riesgos y gastos	48.337	48.060	0,6%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>79.840</b>	<b>86.061</b>	(7,2%)
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	319.954	492.420	(35,0%)
Pasivos financieros corrientes	8.256	5.809	42,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.195	16.029	(5,2%)
Anticipos de clientes	1.832	2.075	(11,7%)
Administraciones Públicas acreedoras	12.856	13.210	(2,7%)
Otros pasivos corrientes	29.371	30.134	(2,5%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>387.464</b>	<b>559.677</b>	(30,8%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>521.223</b>	<b>621.587</b>	(16,1%)

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

En la siguiente tabla se recoge la evolución del fondo de maniobra:

<b>FONDO DE MANIOBRA</b> (En miles de euros)	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013 (*)</b>	<b>Variación</b>
Existencias	340.214	435.200	(21,83%)
Deudores	9.490	10.388	(8,64%)
Otros activos corrientes	92.535	89.570	3,31%
<b>Activo circulante de explotación</b>	<b>442.239</b>	<b>535.158</b>	<b>(17,36%)</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(15.195)	(16.029)	(5,20%)
Administraciones Públicas Acreedoras	(12.856)	(13.210)	(2,68%)
Otros Pasivos Corrientes	(39.459)	(38.018)	3,79%
<b>Pasivo circulante de explotación</b>	<b>(67.510)</b>	<b>(67.257)</b>	<b>0,38%</b>
<b>Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>374.729</b>	<b>467.901</b>	<b>(19,91%)</b>
Efectivo y otros líquidos equivalentes	6.714	7.395	(9,21%)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(319.954)	(492.420)	(35,02%)
<b>Fondo de Maniobra Neto</b>	<b>61.489</b>	<b>(17.124)</b>	<b>459,08%</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

Las principales variaciones en relación con el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013, que explican también la mejora del fondo de maniobra en un 459,08%, son las siguientes:

**a) Activo no corriente.** La reducción del 8,6%, 6,8 millones de euros en valor absoluto, tiene como elementos principales de variación los siguientes: (i) reducción de inversiones inmobiliarias por un valor de 2,7 millones de euros (12,4%) por la transmisión de un edificio de oficinas y (ii) reducción de los créditos fiscales en 3,2 millones de euros (37,2%) como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos asociados a los inmuebles vendidos en el primer trimestre de 2014.

**b) Activo Corriente.** La variación del Activo Corriente en un 17,3%, 93,6 millones de euros en valor absoluto, se debe básicamente a la reducción de las existencias por importe de 94,9 millones de euros (21,8%) como consecuencia de la baja del Valor Neto Contable de suelo y promoción terminada vendidas en el primer trimestre del año.

**c) Patrimonio Neto.** El incremento del 323,3% del Patrimonio Neto Consolidado en relación con 31 de diciembre de 2013, por valor de 77,9 millones de euros, se debe al resultado positivo del ejercicio de 75,4 millones de euros, y a las ampliaciones de capital realizadas en el periodo terminado a 31 de marzo de 2014 por parte de QUABIT con un efecto, descontando los gastos asociados, de 2,5 millones de euros.

#### Ampliación de capital

El 19 de febrero de 2014 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad de 26 de junio de 2013. La escritura de elevación a público de estos tres acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros.
- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.

euros.

- Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.307,69 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000,31 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital firmada con GEM y GEM GYF.

La admisión a cotización de las nuevas 44.230.769 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital fue aceptada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 27 de febrero de 2014.

Tras estas tres ampliaciones de capital, el Capital Social de QUABIT es de 14.028.376,60 euros dividido en 1.402.837.660 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

#### Notificación de suscripción de marzo de 2014

QUABIT puso en marcha de nuevo en el mes de marzo 2014 la operativa de la línea de capital suscrita con GEM y GEM GYF. La nueva orden de suscripción se realizó por 29.230.769 acciones ordinarias.

GEM notificó con fecha 25 de marzo de 2014 a QUABIT su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 3.867.614 euros, correspondiendo 292.307,69 euros a capital social y 3.575.306,31 euros a prima de emisión. Todo ello mediante la emisión y puesta en circulación por QUABIT de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de Quabit suscritas por GEM de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,1223 euros por acción.

QUABIT ha realizado disposiciones de la línea de capital desde la fecha de su firma el 21 de mayo de 2013 por un importe total de 15.209 miles de euros. La primera disposición se realizó en septiembre de 2013 y la última se ha hecho en marzo de 2014. El importe disponible de la línea de capital, hasta su vencimiento el 21 de mayo de 2016, es de 74.791 miles de euros.

#### Patrimonio neto individual de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Las operaciones realizadas en el primer trimestre de 2014 con las entidades financieras en el marco de la Reestructuración de la Deuda más las ampliaciones de



capital descritas anteriormente han producido cambios significativos en la situación patrimonial de Quabit Inmobiliaria, S.A., de forma que su patrimonio neto contable, que ascendía a (18,9) millones de euros a 31 de diciembre de 2013, asciende a 65,3 millones de euros a 31 de marzo de 2014.

**d) Deudas con entidades de crédito.** El detalle de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente a 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se indica en la siguiente tabla:

(En miles de Euros)	<b>31/3/2014</b>	<b>31/3/2013 (*)</b>	<b>Variación</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.614	28.870	(11,3%)
Deudas con entidades de crédito corriente	319.954	492.420	(35,0%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>345.568</b>	<b>521.290</b>	<b>(33,7%)</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

De acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado. Esta clasificación no atiende, por tanto, a la estructura de vencimientos de la deuda que están, en su mayor parte, fijados para finales del año 2016.

La deuda bancaria se ha reducido en un 33,7%, por un valor absoluto de 175,6 millones de euros, en relación con la existente a 31 de diciembre de 2013. La variación deriva del registro en el primer trimestre del año de la cancelación de deuda asociada a los activos vendidos en las operaciones firmadas con las entidades, por un importe de 174,4 millones de euros, y por el registro a su valor razonable de la deuda para la que se han firmado acuerdos de limitación de recurso, que ha supuesto una reducción de 1,9 millones de euros. El efecto total de estos dos impactos que supone una reducción de deuda de 176,3 millones de euros tiene su contrapartida con el incremento de 1,7 millones de euros consecuencia del efecto neto de: (i) disposiciones de tramos para la financiación de intereses y (ii) cancelación adicional de deuda por los activos vendidos fuera de los acuerdos de refinanciación.

## **B. Datos operativos del primer trimestre de 2014**

### **Gestión de suelo**

El Grupo ha materializado ventas de suelo en el primer trimestre del 2014, dentro del marco de los acuerdos de reestructuración firmados con las entidades financieras, lo que ha hecho que la cartera de suelo se reduzca respecto a la existente a 31 de diciembre de 2013 en 0,2 millones de metros cuadrados de techo edificable y 0,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable.

El valor de la cartera de suelo del Grupo, tras las ventas mencionadas, ha pasado de 598 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 a 487 millones de euros a 31 de marzo de 2014, tomando la referencia del valor de mercado según informe de valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2013.

## Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada en el primer trimestre de 2014 ha sido la siguiente

<b>Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2013 (unidades)</b>	<b>373</b>
Viviendas entregadas en el primer trimestre de 2014 (Unidades)	(38)
<b>Stock de Vivienda a 31 marzo 2014 (unidades)</b>	<b>335</b>

De las 38 entregas de viviendas realizadas en el primer trimestre del año, 30 corresponden a la entrega de una promoción terminada a una entidad financiera. El resto de operaciones corresponden a entregas realizadas a particulares. Si bien es un número modesto de unidades, la materialización de las operaciones es consecuencia de una ligera mejora en el mercado de vivienda y es indicativo de la posibilidad de ir liquidando el stock si se ofrecen precios a los que el mercado está dispuesto a absorberlo. Los acuerdos de comercialización firmados con entidades financieras y el contar con activos libres de cargas favorecen que se pueda ofrecer el stock a precios asumibles por el mercado, por lo que se espera que esta mejora se mantenga en los próximos meses y siga contribuyendo a la generación de recursos para el Grupo.

A continuación se detalla el stock de viviendas por tipología y ubicación geográfica.

Stock por tipo de vivienda 31-mar-14			Stock por Comunidad Autónoma 31-mar-14		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	320	95,5%	Andalucía	11	3,3%
2ª residencia	15	4,5%	Aragón	22	6,6%
<b>TOTAL</b>	<b>335</b>	<b>100,0%</b>	Cataluña	10	3,0%
			Castilla-La Mancha	255	76,1%
			Comunidad Valenciana	16	4,8%
			Galicia	1	0,3%
			Madrid	20	6,0%
			<b>TOTAL</b>	<b>335</b>	<b>100,0%</b>

## Gestión de Cooperativas y Comunidades

A 31 de marzo de 2014, el Grupo cuenta con un total de 83 viviendas en gestión correspondientes a la cooperativa Monte Henares Sector I.15 M-46 Alovera en Guadalajara.

Durante el trimestre se han escriturado 2 viviendas de esta cooperativa.

## **Patrimonio en Explotación**

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de viviendas protegidas situado en Guadalajara.

Durante el primer trimestre del año 2014 el Grupo ha vendido, dentro del marco de reestructuración firmado por QUABIT con las entidades financieras, un edificio de vivienda protegida en alquiler situado en Valencia.

### **C. Venta de participaciones**

Landscape Osuna, S.L.: QUABIT firmó en diciembre de 2013 un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de participaciones representativas del 12,5% del capital del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Dado que los socios han comunicado en los primeros meses de 2014 su intención de no ejercitar su derecho, ha ganado eficacia la transmisión. Tras esta transmisión el porcentaje de QUABIT en Landscape Osuna, S.L. ha pasado a ser del 25%.

Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.: Dentro del mismo acuerdo de dación en pago se contemplaba la transmisión de acciones representativas del 3,07% del capital social de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de este Documento de Registro los socios ya han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión.

### **D. Impacto de la aplicación de la NIIF 11**

Tal como se indicaba en el apartado 20.6.1 de este Documento de Registro, con efectos en 1 de enero de 2014, el Grupo ha adoptado la nueva Norma Internacional de Información Financiera 11 (NIIF 11). La aplicación de esta norma elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional, y en su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, pasan a contabilizarse por el método de puesta en equivalencia. La aplicación de esta norma ha supuesto el cambio de método de consolidación aplicado a la integración de los estados financieros de las siguientes sociedades multigrupo: Landscape Corsan, S.L., Landscape Gestión de Activos, S.L., Landscape Larcovi, S.L., Landscape Osuna, S.L. y Programas Actuación de Baleares, S.L. El Grupo ha re-expresado los estados financieros consolidados comparables utilizados en la Declaración

Intermedia: Balance de Situación a 31 de diciembre de 2013 y Cuenta de Resultados a 31 de marzo de 2013.

A continuación se recoge la comparación de estos dos Estados financieros en sus dos versiones (re-expresadas y no re-expresadas) con unas explicaciones de los principales impactos asociados a la re-expresión.

### Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2013

(En miles de euros)	31/12/2013 (Re-expresados)	31/12/2013 según Cuentas Anuales 2013	Ajustes de re-expresión
Importe neto de la cifra de negocio	439	439	-
Aprovisionamientos	(27)	(27)	-
Otros ingresos de explotación	517	544	(27)
Variación de las provisiones de tráfico	3	3	-
Gastos de personal	(715)	(715)	-
Amortización	(67)	(67)	-
Otros gastos de explotación	(1.861)	(1.974)	113
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(1.711)</b>	<b>(1.797)</b>	86
<b>EBITDA</b>	<b>(1.644)</b>	<b>(1.729)</b>	85
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(3.748)</b>	<b>(4.146)</b>	398
<b>Resultado de inversiones en asociadas</b>	<b>(2.410)</b>	<b>(1.926)</b>	(484)
<b>Menos: Resultado neto atribuible a Intereses minoritarios</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	-
<b>Resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>(7.912)</b>	<b>(7.912)</b>	-

En la Cuenta de Resultados Consolidada se eliminan los importes que aportaban las sociedades multigrupo en cada uno de los epígrafes (básicamente en el Resultado financiero) y se agrupa el impacto en Resultados en el epígrafe Resultado de inversiones en asociadas. No hay cambios en el Resultado Neto.

### Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013

ACTIVO (En miles de euros)	31/12/2013 (Re-expresados)	31/12/2013 según Cuentas Anuales 2013	Ajustes de re- expresión
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	16.905	16.905	-
Inmovilizado material	610	611	(1)
Inversiones inmobiliarias	21.047	21.047	-
Inversiones en asociadas	2.892	612	2.280
Activos financieros no corrientes	5.409	5.609	(200)
Otros activos no corrientes	23.434	23.434	-
Activos por impuestos diferidos	8.737	10.369	(1.632)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>79.034</b>	<b>78.587</b>	<b>447</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	435.200	530.888	(95.688)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.388	10.430	(42)

Activos financieros corrientes	87.412	58.408	29.004
Administraciones Públicas deudoras	716	980	(264)
Otros activos corrientes	1.442	2.006	(564)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.395	8.042	(647)
<b>Total activo corriente</b>	<b>542.553</b>	<b>610.754</b>	<b>(68.201)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>621.587</b>	<b>689.341</b>	<b>(67.754)</b>

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b> (En miles de euros)	<b>31/12/2013 (Re-expresados)</b>	<b>31/12/2013 según Cuentas Anuales 2013</b>	<b>Ajustes de re-expresión</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	13.786	13.786	-
Prima de emisión de acciones	9.303	9.303	-
Acciones propias	(366)	(366)	-
Reservas indisponibles	1.280	1.280	-
Otras reservas	(55.555)	(55.555)	-
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	7.017	7.017	-
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(24.535)</b>	<b>(24.535)</b>	-
Intereses minoritarios	384	384	-
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(24.151)</b>	<b>(24.151)</b>	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	64	64	-
Deudas con entidades de crédito	28.870	28.870	-
Pasivos financieros no corrientes	330	330	-
Pasivos por impuestos diferidos	8.737	10.368	(1.631)
Provisiones para riesgos y gastos	48.060	5.505	42.555
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>86.061</b>	<b>45.137</b>	<b>40.924</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	492.420	558.614	(66.194)
Pasivos financieros corrientes	5.809	37.923	(32.114)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.029	23.267	(7.238)
Anticipos de clientes	2.075	5.151	(3.076)
Administraciones Públicas acreedoras	13.210	13.248	(38)
Otros pasivos corrientes	30.134	30.152	(18)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>559.677</b>	<b>668.355</b>	<b>(108.678)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>621.587</b>	<b>689.341</b>	<b>(67.754)</b>

Los cambios derivados de la aplicación de la NIIF 11 no suponen impacto en el Patrimonio Neto contable consolidado e implican la reducción de las partidas en las que se integraban los activos y pasivos de las sociedades multigrupo, que se concentraban en el Activo en el epígrafe Existencias y en el Pasivo en Deudas con entidades de crédito. Adicionalmente a los importes de los activos y pasivos de los negocios conjuntos integrados en los estados financieros consolidados del Grupo que se dan de baja por la entrada en vigencia de esta norma, el Grupo ha incluido en los Activos corrientes y los Pasivos corrientes la retrocesión de la eliminación de los créditos y préstamos que la Sociedad Dominante mantiene con sus negocios conjuntos por el importe de 29.079 miles de euros, y en los Activos no corrientes y Pasivos no corrientes se ha incluido el importe resultante del traspaso a sociedades

asociadas, reconociéndose 2.279 miles de euros como Inversión en Asociada y en el Pasivo no corriente 43.268 miles de euros como Provisión de riesgos y gastos debido a las pérdidas que ha venido registrando el Grupo a causa de los fondos propios negativos de algunos de los negocios conjuntos.

## **20.7 Política de dividendos**

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente la Sociedad acuerde dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda asumir.

Durante el período de la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro, QUABIT no ha repartido ningún dividendo.

Además, de conformidad con lo suscrito por la Sociedad con determinadas entidades financieras QUABIT asumió la obligación de no realizar distribuciones (pago de dividendos o de 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.

## **20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

El Grupo QUABIT se encuentra incurso en varias situaciones litigiosas pendientes de resolución (ver apartado 12.2 anterior). Los posibles impactos que pudiera tener la resolución de los procedimientos en curso en la situación financiero patrimonial del Grupo se registran en la provisión para riesgos y gastos que se recoge en el pasivo del Balance de Situación Consolidado. El movimiento habido en los ejercicios 2013 y 2012 en esta provisión ha sido el siguiente:

(En euros)	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>8.279.113</b>	<b>2.917.822</b>
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	3.485.148	1.332.457
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(6.856.177)	(2.086.586)
Aplicaciones	(106.044)	(37.553)
Traspaso a otros pasivos corrientes	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.802.040</b>	<b>2.126.140</b>
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	747.564	980.145
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	(1.118.379)	(411.420)
Incorporación de saldos por Combinación de negocio	227.836	-
Aplicaciones	(468.068)	(40.858)

---

<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.190.993</b>	<b>2.654.007</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

---

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo QUABIT en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2013 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. La dotación de la provisión por litigios y otras responsabilidades corriente y no corriente, corresponde en su mayor parte a estimaciones realizadas por la Sociedad. El importe de la dotación del año 2013 procede de una estimación del riesgo de varios litigios en los que está incurso el Grupo QUABIT, ninguno de importe individualmente significativo, en función del nivel de probabilidad de ocurrencia evaluado por el Grupo.

## **20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del Emisor**

Tras el cierre del ejercicio 2013 y hasta la fecha del presente Documento de Registro se han producido cambios significativos en la posición financiera y comercial del Grupo QUABIT, que se recogen en la Declaración Intermedia del primer trimestre de 2014, cuyo contenido se detalla en el apartado 20.6 de este Documento de Registro.

## **PUNTO 21. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **21.1 Capital social**

#### 21.1.1 Importe del capital emitido

Al inicio del ejercicio 2013, el capital social de QUABIT era de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (12.801.453,53.-€), dividido en MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y TRES (1.280.145.353) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2013, el capital social de QUABIT era de TRECE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y UN

CÉNTIMOS DE EURO (13.786.068,91.-€), dividido en MIL TRESCIENTAS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTAS SEIS MIL OCHOCIENTAS NOVENTA Y UNA (1.378.606.891) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas.

El importe nominal del capital social de QUABIT emitido a la fecha del presente Documento de Registro asciende a CATORCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (14.320.684,29.-€), dividido en MIL CUATROCIENTAS TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTAS VEINTINUEVE (1.432.068.429) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas. Esta cifra de capital social incluye las 29.230.769 acciones objeto del presente Folleto.

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de estas acciones

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

La Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2011, acordó autorizar al Consejo de Administración de QUABIT la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de sociedades por ella dominada, según lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, y con los siguientes requisitos y condiciones: (1) El valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose a las que ya posea la Sociedad y/o Sociedades filiales, no podrá exceder del límite porcentual máximo del 10% del capital social de la Sociedad, conjuntamente, si fuese el caso, con las de otras sociedades del Grupo. (2) Las adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas. (3) Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 148 c) de la Ley de Sociedades de Capital, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la Sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones de la sociedad dominante computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las acciones no sean enajenadas. (4) La adquisición, comprendidas las acciones que la Sociedad, o la persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de aquélla, hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, podrá realizarse siempre que no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles. A estos efectos, se considerará patrimonio neto el



importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. (5) El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital. (6) El precio por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo del 75% de su valor de cotización, y un máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

El plazo de vigencia de la presente autorización será de cinco años a partir del día de adopción de este acuerdo.

Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del Plan de incentivos definido en el acuerdo cuarto aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2009, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, ver apartado 15.1.2 anterior del presente Documento de Registro.

El movimiento de las acciones propias durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	<b>Nº Acciones</b>	<b>euros</b>	<b>precio medio</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>928.441</b>	<b>185.688,20</b>	<b>0,1411€</b>
Retiros	-	-	
Adquisiciones	-	-	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>928.441</b>	<b>9.284,41</b>	<b>0,058€</b>
Retiros	-	-	
Adquisiciones	-	-	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>928.441</b>	<b>9.284,41</b>	<b>0,1046€</b>

A la fecha del presente Documento de Registro, QUABIT posee 928.441 acciones en autocartera.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5 Información sobre cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar capital

No existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Línea de Capital, la Sociedad tiene el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de NOVENTA (90) millones de euros, durante un periodo de tres (3) años a contar desde la fecha de su entrada en vigor (21 de mayo de 2013). Al amparo del Contrato de Línea de Capital, QUABIT podrá efectuar en cualquier momento durante la vigencia del mismo notificaciones de suscripción de acciones a GEM. En el supuesto de que la Sociedad envíe a GEM solicitudes de disposición (como ha hecho hasta la fecha en siete ocasiones) GEM tendrá derecho a que se emitan nuevas acciones de la Sociedad para que sean suscritas por ella, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Línea de Capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de su grupo.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el período cubierto por la información financiera histórica

Desde el 1 de enero de 2011 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Sociedad se ha visto alterado en las siguientes ocasiones:

Reducción de capital de 2012: El día 3 de agosto de 2012 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de elevación a público del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de 26 de abril de 2012 en virtud del cual se reducía del capital social en un importe de 243.227.617,07 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción.

En virtud de este acuerdo, el capital social de la Sociedad pasó a ser de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS Y CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (12.801.453,53.-€), **dividido en MIL**

DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y TRES (1.280.145.353) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Ampliación en junio de 2013: Con fecha 26 de junio de 2013 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento de capital por importe de 292.308 euros mediante la emisión de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes en circulación, para su suscripción por GEM Global Yield Fund LLC SCS, cuyo desembolso se realiza mediante compensación de créditos. El tipo de emisión de las acciones fue de 0,065 euros por acción y, en consecuencia, la prima de emisión por acción ascendió a 0,055 euros por acción, por un total de 1.607.693 euros. Las acciones emitidas fueron admitidas a cotización en agosto de 2013.

En virtud de este acuerdo, el capital social de la Sociedad pasó a ser de TRECE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (13.093.761,22.-€), **dividido en MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIDÓS (1.309.376.122) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal** cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Aumento de capital en noviembre 2013: El día 27 de noviembre de 2013 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de elevación a público de los acuerdos de los Consejos de Administración de fechas 1, 7 y 31 de octubre de 2013, en virtud de los cuales se aumenta el capital social por importes de 180.000 euros, 112.307,69 euros y 200.000 euros, respectivamente, mediante la emisión de 18.000.000, 11.230.769 y 20.000.000 de acciones ordinarias de la Sociedad, respectivamente, de 0,01 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Los citados aumentos de capital social se acordaron al amparo de la facultad delegada por la Junta General de Accionistas de QUABIT celebrada el 26 de junio de 2013, bajo el punto sexto de su orden del día, habiendo sido suscritos en su totalidad por la sociedad GEM CAPITAL SAS.

Como consecuencia de tales aumentos, el capital social pasó a ser de TRECE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (13.586.068,91.-€), **dividido en MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UNA (1.358.606.891) acciones de UN CÉNTIMO DE**

EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Aumentos de capital posteriores a 31 de diciembre de 2013:

El 19 de febrero de 2014 el Registro Mercantil inscribió la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de aumento de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General de Accionistas de QUABIT de 26 de junio de 2013, que se describen más adelante. La escritura de elevación a público de estos tres acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros.
- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.
- Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.307,69 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000,31 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de Contrato de Línea de Capital que se describe en el apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM.

Como consecuencia de tales aumentos, el capital social pasó a ser de CATORCE MILLONES VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (14.028.376,60.-€), **dividido en MIL CUATROCIENTAS DOS MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTAS SESENTA (1.402.837.660) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal**

cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 27 de marzo de 2014, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social en 292.307,59 euros mediante la emisión de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,1223 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.575.306,31 euros. En virtud de dicho acuerdo, que quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de mayo de 2014, causando la inscripción 47ª, el capital social de la Sociedad es de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (14.320.684,29.-€), **dividido en MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTAS VEINTINUEVE (1.432.068.429) acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas, que constituyen una sola serie, totalmente suscritas y desembolsadas.**

## **21.2 Estatutos y escritura de constitución**

### 21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y en la escritura de emisión

A continuación se reproduce lo dispuesto en el artículo 2º de los Estatutos Sociales donde se establece el objeto social de la Sociedad:

*“Artículo 2.- La Sociedad tiene por objeto:*

*1. La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.*

*2. Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.*

3. *La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.*

4. *La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.*

5. *La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador o figura que la sustituya, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.*

6. *Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios y general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.*

7. *La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización en las Bolsas de Valores oficialmente autorizadas, excluyéndose expresamente las reservadas a Instituciones de Inversión Colectiva y todas aquellas actividades sometidas a la legislación especial de la Ley del Mercado de Valores, así como la de compraventa, suscripción, administración y adquisición derivativa de participaciones sociales por cuenta propia.*

8. *La prestación de servicios de asesoramiento técnico financiero, contable, comercial, fiscal, jurídico, así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las entidades participadas.*

9. *La realización de actividades de gestión urbanística, incluyendo la redacción, elaboración y presentación de todo tipo de proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional, así como actuar como urbanizador ante las administraciones públicas competentes en el desarrollo y ejecución de los mismos sometido en todo caso a la legislación estatal o autonómica vigente.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos especiales no cumplidos por la Sociedad ni por estos Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."*

Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 posterior del presente Documento de Registro.

#### 21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del Emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. Al amparo de lo establecido en el artículo quinto de la Orden EHA/3537/2005 se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dichos documentos, que pueden consultarse en los lugares indicados en el apartado 24 siguiente del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se indica de forma resumida la regulación del Consejo de Administración:

- Composición cuantitativa: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de los estatutos sociales de QUABIT, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de quince (15), cuya fijación corresponderá a la Junta General.

Para ser elegido Consejero no se requiere la cualidad de accionista. No podrán ser consejeros los que estén incurso, por causa de incapacidad o de incompatibilidad, en cualquiera de las prohibiciones establecidas por la legislación vigente.

- Composición cualitativa: Las personas designadas como consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los estatutos sociales, las previstas por el Reglamento del Consejo de Administración.

- Nombramiento: Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida competencia, concomimientos y experiencia, previo informe de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros ejecutivos y dominicales, y previa propuesta de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, en el caso de los consejeros independientes.
- Duración del cargo: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un período de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- Reuniones: El Presidente, o bien el Secretario o el Vicesecretario del Consejo de Administración, por orden del Presidente, convocarán el Consejo con la frecuencia que lo exija la atención de los negocios sociales de QUABIT.

Asimismo, el Consejo se reunirá siempre que lo soliciten dos de sus miembros o a iniciativa del Presidente, o quien haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria, en circunstancias ordinarias, se efectuará por carta, correo electrónico, u otros medios de comunicación telemática, con una antelación no menor de cinco días a la fecha de la celebración del Consejo. Si el Presidente apreciara la concurrencia de circunstancias extraordinarias y urgentes que así lo requieran, podrá convocar el Consejo por medios telefónicos y con una antelación inferior a la ordinaria.

- Comisiones: El Consejo de Administración podrá nombrar en su seno cuantas comisiones especializadas estime convenientes para que le asistan en el desarrollo de sus funciones. En la actualidad, la Sociedad cuenta con dos comisiones, la Comisión Ejecutiva y la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones aglutina las funciones de la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, ya que de acuerdo con lo establecido en el artículo 16. b) 7ª del Reglamento del Consejo de Administración, en Consejos de reducidas dimensiones, o cuando las circunstancias así lo aconsejen, la Comisión de Auditoría podrá asumir las



funciones y la condición de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, siendo suficiente en este caso que al menos uno de los miembros del Comité sea un consejero independiente.

#### 21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes

Todas las acciones de QUABIT actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

#### 21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de QUABIT requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de QUABIT no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

#### 21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias incluyendo las condiciones de admisión

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de QUABIT, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se resume la regulación que los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen en relación a la convocatoria de las juntas y el derecho de asistencia:

### **Convocatoria de la junta**

Tal y como establece el artículo 12 del los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, toda Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de la Sociedad. El anuncio publicado en la página web de la Sociedad se mantendrá en ella accesible al menos hasta la celebración de la Junta. La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el

orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, pudiendo también hacerse constar la fecha, en su caso, de la segunda convocatoria, por lo menos veinticuatro horas después de la primera. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un mes, salvo en los supuestos en los que la ley prevea la posibilidad de celebrar Juntas en un plazo inferior.

La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

El lugar de celebración de la Junta será el designado en la convocatoria, fuera o dentro de la localidad del domicilio social, el día y hora señalados.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria incluyendo uno o más puntos del orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la Junta.

Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

### ***Acceso y suministro de información***

Conforme a lo señalado en el artículo 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, desde la publicación del anuncio de convocatoria, la Sociedad pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social y mantendrá accesible en todo momento a través de la página web de la Sociedad, para conocimiento de accionistas e inversores en general, la siguiente información:

- a) El anuncio de la convocatoria.
- b) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosado por clases de acciones, si existieran.

- c) Los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- d) Los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- e) Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en el sitio de Internet por causas técnicas, la Sociedad deberá indicar en el sitio de Internet cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.
- f) Y en general, todos los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley o los Estatutos Sociales, deban facilitarse obligatoriamente.

Asimismo, en la página web de la Sociedad se habilitará un Foro Electrónico de Accionistas, al que podrán acceder con las debidas garantías tanto los accionistas individuales como las asociaciones voluntarias que puedan constituir, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General. En el Foro podrán publicarse propuestas que pretendan presentarse como complemento del orden del día anunciado en la convocatoria, solicitudes de adhesión a tales propuestas, iniciativas para alcanzar el porcentaje suficiente para ejercer un derecho de minoría previsto en la ley, así como ofertas o peticiones de representación voluntaria.

Los accionistas podrán constituir asociaciones específicas y voluntarias para el ejercicio de sus derechos y la mejor defensa de sus intereses comunes. Las asociaciones de accionistas deberán inscribirse en un Registro especial habilitado al efecto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En la página web de la Sociedad estará disponible el Reglamento que regule el funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas, que será de obligado cumplimiento para los accionistas. Para poder acceder al Foro y utilizar sus aplicaciones los accionistas y asociaciones voluntarias deberán registrarse aceptando los términos y condiciones descritos en el citado Reglamento disponible en la página web de la Sociedad. El acceso al Foro por parte de los usuarios registrados queda condicionado al mantenimiento, en todo momento, de la condición de accionista o de asociación voluntaria de accionistas debidamente constituida e inscrita.

Al Consejo de Administración corresponde establecer el contenido de la información a facilitar en la página web, de conformidad con lo que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda o, con su habilitación expresa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

### ***Solicitud de información***

Por lo que se refiere a la información a suministrar a los accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales y el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas señalan lo siguiente:

Los accionistas podrán solicitar de los administradores, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, así como de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General, y acerca del informe del auditor.

Los administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General. Sin embargo, los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la Sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta. Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique el interés social. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

### ***Derecho de asistencia y representación***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, podrán asistir a la Junta General los accionistas que posean un número mínimo de cien (100) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco 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 o con carácter general en el Reglamento de la Junta.

Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a la Junta General, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, podrán agruparlas con las de

otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, delegando en uno de ellos la asistencia a la Junta. Alternativamente, también podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia.

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

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista

No existen preceptos estatutarios, ni reglamentos internos, que establezcan obligación alguna para los accionistas con una participación significativa de revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas en la normativa vigente y, en particular, el artículo 53 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de QUABIT y de los respectivos derechos de las acciones de la misma se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, no estableciendo los Estatutos Sociales de la

Sociedad condición distinta del régimen legal vigente a fecha del presente Documento de Registro.

## **PUNTO 22. CONTRATOS IMPORTANTES**

QUABIT considera que no existe ningún contrato cuya evolución tenga individualmente una importancia significativa para su situación patrimonial, salvo el acuerdo de Reestructuración de la Deuda a que se ha hecho referencia en la letra d) del número 1 de la sección II "Factores de Riesgo" del presente Folleto.

## **PUNTO 23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS**

En este Documento de Registro no se incluyen informaciones de terceros, ni declaraciones de expertos ni declaraciones de interés, salvo los datos en los que se hace referencia expresa, indicando la fuente de información correspondiente, y en especial los relativos a los informes de valoración de los activos elaborados por Knight Frank, los informes de auditoría emitidos por Ernst&Young sobre las cuentas anuales de los ejercicios 2011 a 2013 y el informe emitido por DELOITTE, S.L. en relación a la ampliación de capital aprobada el 27 de marzo de 2014.

## **PUNTO 24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA**

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

1. Estatutos sociales vigentes y la escritura de constitución de la Sociedad.
2. La información financiera histórica de QUABIT consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2012, y 31 de diciembre de 2013 (incluyendo los informes de auditoría).
3. Reglamento de la Junta General de Accionistas vigente.
4. Reglamento del Consejo de Administración vigente.
5. Reglamento Interno de Conducta.
6. Informe Anual de Gobierno Corporativo de los ejercicios 2013, 2012 y 2011.
7. Informe del Consejo de Administración de la Sociedad relativo a la exclusión total del derecho de suscripción preferente en el Aumento de Capital.
8. Informes de valoración de los activos de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 elaborados por Knight Frank.
9. Informe emitido por DELOITTE, S.L. de fecha 14 de mayo de 2014 en relación a la ampliación de capital aprobada el 27 de marzo de 2014.

Todos estos documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio social de QUABIT (Madrid, Calle Capitán Haya, nº 1, pl. 16ª - 28020). Por otra

parte, excepto la escritura de constitución y los documentos señalados en los puntos 8 y 9 anteriores, el resto de documentos estarán a disposición de los interesados en la página web de la Sociedad ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) así como en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## **PUNTO 25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES**

En el apartado 7.2 del presente Documento de Registro se incluye información sobre las participaciones accionariales de QUABIT en el capital de otras sociedades que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios. No existen otras participaciones accionariales distintas de las descritas en dicho apartado que puedan tener efecto significativo en la valoración de la Sociedad.

Madrid, a 29 de mayo de 2014.

---

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.  
D. Félix Abánades López