

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

(En Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles		11.605.459	11.606.421
Inmovilizado material		769.165	797.757
Inversiones inmobiliarias	4	18.050.000	18.050.000
Inversiones en asociadas	5	2.879.627	2.967.815
Activos financieros no corrientes	6	6.203.365	6.130.142
Otros activos no corrientes		23.434.462	23.434.462
Activos por impuestos diferidos	12	14.181.530	14.362.594
Total activo no corriente		77.123.608	77.349.191
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	7	264.118.664	280.094.504
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.434.613	6.657.774
Activos financieros corrientes	6	8.905.220	8.902.416
Administraciones Públicas deudoras		724.138	527.107
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.839.230	8.561.218
Total activo corriente		283.021.865	304.743.019
TOTAL ACTIVO		360.145.473	382.092.210

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30/06/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	9	25.258.460	25.258.468
Prima de emisión de acciones	9	57.885.786	57.885.786
Acciones propias	9	(162.842)	(365.880)
Reservas indisponibles	9	4.159.535	2.927.231
Otras reservas	9	18.120.030	(2.003.997)
Beneficios atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante	9	(3.297.800)	21.687.154
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		101.963.169	105.388.762
Intereses minoritarios		311.410	325.396
Total patrimonio neto		102.274.579	105.714.158
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		64.050	64.052
Deudas con entidades de crédito	10	21.564.802	21.724.106
Pasivos financieros no corrientes	10	167.438	276.570
Pasivos por impuestos diferidos	12	4.026.530	4.207.593
Provisiones para riesgos y gastos	13	3.275.183	3.720.082
Total pasivo no corriente		29.098.003	29.992.403
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	10	198.064.741	212.426.791
Pasivos financieros corrientes	10	3.629.406	5.660.470
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.151.107	10.165.968
Anticipos de clientes		813.176	1.530.906
Administraciones Públicas acreedoras	11	8.908.781	10.547.050
Otros pasivos corrientes	13	6.205.680	6.054.464
Total pasivo corriente		228.772.891	246.385.649
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		360.145.473	382.092.210

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

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS
 (En Euros)

	Nota	30/06/2016 (no auditado)	30/06/2015 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	16	21.072.838	4.107.685
Aprovisionamientos		(39.625.808)	(8.005.807)
Otros ingresos de explotación	16	3.055.404	1.530.588
Variación de las provisiones de tráfico		16.404.265	1.695.795
Gastos de personal	16	(1.604.346)	(1.377.605)
Amortización		(35.236)	(68.125)
Otros gastos de explotación	16	(2.764.200)	(3.832.587)
Resultados por venta de inmovilizado		10.911	-
Resultado de explotación		(3.486.172)	(5.950.056)
Ingresos financieros	17	2.751.977	1.027.972
Gastos financieros	17	(2.552.613)	(3.923.153)
Resultado financiero neto		199.364	(2.895.181)
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	5	(28.188)	2.524.416
Resultados antes de impuestos		(3.314.996)	(6.320.821)
Impuestos		-	-
Resultado neto		(3.314.996)	(6.320.821)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(3.297.800)	(6.029.800)
Intereses minoritarios		(17.196)	(291.021)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	18	(0,065)	(0,206)
Diluidas	18	(0,065)	(0,206)

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS (En Euros)

	30 de junio de 2016 (no auditado)			30 de junio de 2015 (no auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	(3.297.800)	(17.196)	(3.314.996)	(6.029.800)	(291.021)	(6.320.821)
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	(3.297.800)	(17.196)	(3.314.996)	(6.029.800)	(291.021)	(6.320.821)

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

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

	Capital Social (Nota 9)	Prima de emisión de acciones (Nota 9)	Acciones Propias (Nota 9)	Reservas Indisponibles (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 9)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	14.636.155	18.148.475	(365.880)	2.727.214	(51.326.211)	53.094.467	(426.943)	36.487.277
Total resultado global	-	-	-	-	-	(6.029.800)	(291.021)	(6.320.821)
Ampliación de capital (Nota 9)	194.872	1.535.590	-	-	(225.640)	-	-	1.504.822
Aplicación de resultado	-	-	-	200.017	52.894.450	(53.094.467)	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015 (no auditado)	14.831.027	19.684.065	(365.880)	2.927.231	1.342.599	(6.029.800)	(717.964)	31.671.278
Total resultado global	-	-	-	-	-	27.716.954	(33.784)	27.683.170
Ampliación de capital (Nota 9)	10.427.441	38.201.721	-	-	(2.269.452)	-	-	46.359.710
Adquisición porcentaje participación participadas (Nota 1.1)	-	-	-	-	(1.077.144)	-	1.077.144	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	25.258.468	57.885.786	(365.880)	2.927.231	(2.003.997)	21.687.154	325.396	105.714.158
Total resultado global	-	-	-	-	-	(3.297.800)	(17.196)	(3.314.996)
Reducción de capital	(8)	-	-	8	-	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-	1.232.296	20.454.858	(21.687.154)	-	-
Operaciones de autocartera	-	-	203.038	-	(327.381)	-	-	(124.343)
Adquisición porcentaje participación a socios externos (Nota 1.1)	-	-	-	-	(3.450)	-	3.210	(240)
Saldos al 30 de junio de 2016	25.258.460	57.885.786	(162.842)	4.159.535	18.120.030	(3.297.800)	311.410	102.274.579

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(En Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016 Y EL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Nota	30/06/2016	30/06/2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(3.314.996)	(6.320.821)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos no corrientes		35.236	68.125
Deterioro de activos y variación de provisiones		(16.404.265)	(1.695.795)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(2.702.425)	445.453
Resultado financiero neto		(199.364)	2.895.181
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		-	(44.997)
Resultado neto por venta de activos no corrientes		(10.911)	-
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	5	28.188	(2.524.416)
Resultado ajustado		(22.568.537)	(7.177.270)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		(279.414)	(879.398)
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		(279.414)	(879.398)
Existencias y pagos anticipados		35.887.122	5.527.188
De cuentas a cobrar y depósitos		(706.622)	1.918.469
De cuentas por pagar y anticipos de clientes		(2.159.356)	439.495
explotación		33.021.144	7.885.152
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		10.173.193	(171.516)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones			
Activos financieros		(32.375)	(53.770)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(5.682)	(378.959)
Adquisición de sociedades dependientes		(137.324)	-
		(175.381)	(432.729)
Desinversiones			
Intereses cobrados		183	-
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles		3.306	-
Activos financieros y otras inversiones		66.572	668.650
		70.061	668.650
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		(105.320)	235.921
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Intereses pagados		(515.959)	(4.252.987)
Amortización financiación con entidades de crédito	10	(17.420.149)	(3.458.703)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	10	2.582.368	4.520.455
Amortización de otra financiación		(504.507)	(587.300)
Obtención de otra financiación		192.977	317.043
Ampliación y/o Reducción de capital social	9	(8)	1.730.462
Pagos por adquisición a socios externos		(240)	-
Operaciones de autocartera	9	(124.343)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(15.789.861)	(1.731.030)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(5.721.988)	(1.666.625)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio		8.561.218	4.691.956
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período		2.839.230	3.025.331

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

1. Introducción e Información general corporativa

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos (no auditados) presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Quabit) a 30 de junio de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

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

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

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

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

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

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

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido en el primer semestre de 2016 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

a) Altas en el perímetro de consolidación:

-*Quabit Premier, S.L.U.*: Con fecha 2 de febrero de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Assets, S.A.U.*: Con fecha 9 de mayo de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 60.000 euros totalmente suscrita y desembolsada en un 25% por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Casares, S.L.U.*: Con fecha 10 de junio de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

-*Quabit San Feliu, S.L.U.*: Con fecha 10 de junio de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.

-*Quabit Residencial Nueva Aguas Vivas, S.L.U.*: La Sociedad Dominante adquirió en su totalidad a la sociedad Residencial Nueva Aguas Vivas, S.L.U. en junio de 2016 por importe de 3.000 euros.

b) Cambios en el porcentaje de participación sin efecto en el perímetro de consolidación:

Residencial Nuevo Levante, S.L.: Con fecha 17 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquiere el 40% de las acciones de esta sociedad dependiente al socio minoritario que la ostentaba hasta este momento, por un importe de 240 euros. La participación de la Sociedad Dominante en esta sociedad dependiente ha pasado a ser el 100,00% (anteriormente el 60,00%). Como resultado de este cambio en el porcentaje de participación, los intereses minoritarios sobre el patrimonio de esa sociedad se han visto reducidos, por lo que el Grupo ha registrado un traspaso de los resultados negativos de ejercicios anteriores desde el año 2009 correspondiente a los intereses minoritarios a Otras reservas atribuibles a la Sociedad Dominante por un importe negativo de 3,2 miles de euros. Los resultados negativos correspondientes a los ejercicios anteriores a 2009 atribuibles al socio minoritario fueron registrados en Otras reservas de la sociedad Dominante por importe de 654,8 miles de euros en cumplimiento con la normativa vigente en esos períodos. Adicionalmente, la Sociedad Dominante adquirió del Socio minoritario el crédito participativo de valor nominal de 2.757.600 euros por el importe de 29.760 euros, la diferencia entre estos importes ha sido registrado en el epígrafe Ingresos financieros.

c) Bajas en el perímetro de consolidación:

Landscape Osuna, S.L.: Con fecha 27 de enero de 2016 se elevó a público el acuerdo de los socios para la disolución y liquidación del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L., acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad, participada en un 25%, del perímetro de consolidación. A la fecha de su desincorporación, no existía diferencia entre el fondo de liquidación y el valor neto contable, por lo que el impacto en los resultados consolidados a 30 de junio es cero.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 25 de febrero de 2016 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2015, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 14 de abril de 2016.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo al 30 de junio de 2016 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 30 de junio de 2016.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 11 de agosto de 2016.

2.2. Principios de consolidación

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, que a su vez no difieren de las aplicadas para la elaboración de las correspondientes al ejercicio 2014.

2.3 Entrada en vigor de nuevas normas contables

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea que son aplicables en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 ya que ninguna nueva norma, interpretación o modificación aplicable por primera vez en este periodo ha tenido impacto para el Grupo.

b) Normas e interpretaciones publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero no aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, cuando entren en vigor, si le son aplicables. El Grupo está actualmente analizando su impacto. En base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras al 30 de junio de 2016 las correspondientes al 31 de diciembre de 2015, para el Balance de Situación y el Estado de cambio en el patrimonio neto consolidado y las de 30 de junio de 2015 para los otros Estados Financieros.

2.5. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2015.

3. Información Financiera por segmentos

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

La actividad del Grupo está organizada en los siguientes segmentos:

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

Al 30 de junio de 2016 el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

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

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

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

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

Los resultados para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015, y balances consolidados por segmentos a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS

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

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

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2015

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
Ingresos ordinarios	-	3.960.680	102.346	44.659	4.107.685
Resultado de explotación	(768.669)	(1.651.696)	(105.974)	(3.423.717)	(5.950.056)
Resultado financiero neto	(2.408.655)	(283.616)	(134.492)	(68.418)	(2.895.181)
Resultado de inversiones en asociadas	2.472.993	51.423	-	-	2.524.416
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(704.331)	(1.883.889)	(240.466)	(3.492.135)	(6.320.821)

La totalidad de las transacciones de los periodos terminados a 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015, se realizaron dentro del territorio nacional.

No se han realizado transacciones entre segmentos en estos periodos.

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2016

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.050.000	-	18.050.000
Inmovilizado material y activos intangibles	12.010.886	46.722	9.273	307.743	12.374.624
Existencias	238.706.769	25.411.895	-	-	264.118.664
Resto	50.863.356	11.153.083	3.464.142	121.604	65.602.185
TOTAL ACTIVO	301.581.011	36.611.700	21.523.415	429.347	360.145.473
Pasivos del segmento	224.347.677	18.050.963	12.893.545	2.578.709	257.870.894
TOTAL PASIVO	224.347.677	18.050.963	12.893.545	2.578.709	257.870.894

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL
BALANCE					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	18.050.000	-	18.050.000
Inmovilizado material y activos intangibles	12.039.571	46.834	9.295	308.478	12.404.178
Existencias	232.352.409	47.742.095	-	-	280.094.504
Resto	55.469.858	12.163.176	3.777.877	132.617	71.543.528
TOTAL ACTIVO	299.861.838	59.952.105	21.837.172	441.095	382.092.210
Pasivos del segmento	221.390.866	35.880.845	12.716.747	6.389.594	276.378.052
TOTAL PASIVO	221.390.866	35.880.845	12.716.747	6.389.594	276.378.052

4. Inversiones inmobiliarias

No se han producido variaciones en este epígrafe.

5. Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos

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

Los movimientos en el primer semestre de 2016 y en el año 2015 son los siguientes:

	<u>30/06/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Saldo inicial	2.967.815	2.925.433
Dividendos recibidos	(60.000)	-
Participación en el resultado	(28.188)	42.382
Saldo final	2.879.627	2.967.815

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

	<u>30/06/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Inversión en asociadas	684.225	684.293
Inversión en acuerdos conjuntos	2.195.402	2.283.522
	2.879.627	2.967.815

En el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2016, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 28 miles de euros (un beneficio de 42 miles de euros en el ejercicio 2015), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

(en miles de euros)	<u>30/06/2016</u>		
	Inversión	Provisión de riesgos y gastos	Total
Asociadas:			
Participación en los resultados	-	-	-
Ajustes de consolidación y otros	-	-	-
	-	-	-
Acuerdos conjuntos:			
Participación en los resultados	(28)	-	(28)
Ajustes de consolidación y otros	-	-	-
	(28)	-	(28)
Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos	(28)	-	(28)

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa ni a 30 de junio de 2016 ni a 31 de diciembre de 2015.

Las sociedades que tienen individualmente un valor razonable positivo a 30 de junio de 2016, que totaliza el importe de 2.880 miles de euros son: las sociedades asociadas Alboraya Marina Nova, S.L. y Masía de Montesano, S.L. y los acuerdos conjuntos Programas de Actuaciones Baleares, S.L. y Landscape Corsán, S.L.

6. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30/06/2016		31/12/2015	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	3.079.594	-	3.079.892	-
Préstamos y cuentas a cobrar	2.940.869	8.639.107	2.868.726	8.633.752
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	182.902	266.113	181.524	268.664
	6.203.365	8.905.220	6.130.142	8.902.416

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no se han producido variaciones significativas en ninguna de las diferentes categorías de los Activos financieros corrientes y no corrientes.

7. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	30/06/2016	31/12/2015
Suelo	347.852.461	341.332.546
Promoción en curso	980.832	20.849.143
Promociones terminadas	23.757.261	42.480.510
Anticipos a proveedores	8.370.308	8.623.028
Otras	818.428	818.428
Coste	381.779.290	414.103.655
Deterioro	(117.660.626)	(134.009.151)
Valor neto contable	264.118.664	280.094.504

La reducción en relación con el saldo existente a 31 de diciembre de 2015 de 15.976 miles de euros es consecuencia principalmente a la baja en coste y deterioro de las existencias vendidas en el primer semestre del año y que corresponden íntegramente a ventas de promociones terminadas. Esta reducción está neta del aumento de 6.520 miles de euros del epígrafe de Suelos como resultado de los suelos adquiridos durante este semestre mediante las sociedades dependientes Quabit Residencial Nueva Aguas Vivas, S.L. y Quabit Premier, S.L.

Existencias por un valor neto contable de 135 millones de euros a 30 de junio de 2016 tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar deuda con entidades financieras y aplazamientos de pago de impuestos concedidos por la Hacienda Pública.

8. Contratos de construcción

No se han producido variaciones en la situación de la cartera de construcción durante el primer semestre de 2016.

9. Patrimonio

9.1 Capital social y prima de emisión

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	30/06/2016		31/12/2015	
	Capital Social	Prima de emisión	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	25.258.460	57.885.786	25.063.596	56.537.274
Pendiente de escriturar	-	-	194.872	1.348.512
	25.258.460	57.885.786	25.258.468	57.885.786

Los movimientos de capital social escriturado y la prima de emisión durante el primer semestre del año 2016 han sido los siguientes:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo a 1 de enero de 2016: escriturado	2.506.359.624	0,01	25.063.596	56.537.274
Ampliación de capital 29/01/2016	19.487.180	0,01	194.872	1.348.512
Capital social escriturado a 11 de mayo de 2016	2.525.846.804	0,01	25.258.468	57.885.786
Reducción de capital 12/05/2016	(804)	0,01	(8)	-
Capital social a 12/05/2016 antes del Contra-split	2.525.846.000	0,01	25.258.460	57.885.786
Contra-split 12/05/2016 - Acciones antiguas	(2.525.846.000)	0,01	-	-
Contra-split 12/05/2016 - Acciones nuevas en circulación	50.516.920	0,50	-	-
Saldo a 30 de junio de 2016: escriturado	50.516.920	0,50	25.258.460	57.885.786

Capital social y prima de emisión escriturados en el primer semestre de 2016

- (i) Con fecha 29 de enero de 2016 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros mediante la emisión de 19.487.180 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 0,0692 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.348.512,86 euros. El importe, tanto de capital social como de la prima de emisión fueron recogidos en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 como importes no escriturados.

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 30 de junio de 2015 y se realizó en el marco de la línea de capital siendo el suscriptor de la totalidad de las acciones GEM Capital Investment ("GEM CI"), sociedad que remitió el 28 de septiembre de 2015 una notificación de suscripción por un importe total de 1.543.384,66 euros.

Las nuevas 19.487.180 acciones resultantes de esta ampliación de capital están admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia y puestas en circulación el 4 de febrero de 2016.

- (ii) Con fecha 12 de mayo de 2016, la Sociedad Dominante realizó una reducción de capital de 8,04 euros mediante la amortización de 804 acciones titularidad de la Sociedad ajustando el número de acciones en circulación en el mercado secundario en 2.525.846.000 acciones. En el mismo acto, se formalizó la agrupación de acciones (contra-split) en la proporción de 1 acción nueva por cada 50 antiguas, resultando de este canje 50.516.920 nuevas acciones por valor nominal de 0,50 euros cada una de ellas.

Tras la reducción del capital social y agrupación de acciones, a partir del 12 de mayo de 2016 el capital social de la Sociedad Dominante se sitúa en 25.258.460 euros, representado en 50.516.920 acciones totalmente suscritas y desembolsadas, y con valor nominal de 0,50 euros cada una de ellas.

Contrato de línea de capital

La ampliación de capital descrita en el apartado anterior, se realizó en el marco de la línea de capital suscrita el 21 de mayo de 2013 por la Sociedad Dominante con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF"). De acuerdo con la mecánica de disposiciones de esta línea, que se explica en detalle en la Nota 16 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2015, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM Capital Investment. Con fecha 1 de julio de 2015 la Sociedad Dominante y GEM acordaron la cesión de todos los derechos y obligaciones de esta última recogidos en el contrato de línea de liquidez a la sociedad GEM CI.

Acuerdos en la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016:

-Retribución en acciones:

Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad, con cargo a reservas, por importe nominal de 1.262.923 euros, mediante la emisión de 2.525.846 nuevas acciones de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie que las que estarían en circulación tras el contra-split, que serán atribuidas gratuitamente a los accionistas, íntegramente liberadas y desembolsadas con cargo a reservas de libre disposición de la Sociedad, y que se entregarán a los accionistas en proporción de 1 acción por cada 20 acciones existentes de su titularidad.

El Consejo de Administración acordó, el 6 de julio de 2016, proceder a la ejecución del aumento de capital. Tras el periodo de negociación de derechos y de las operaciones de liquidación de órdenes, en fecha 2 de agosto de 2016, la Sociedad ha otorgado la escritura de aumento de capital resultante de esta operación, que supone un aumento de capital de 1.262.209 euros mediante la emisión de 2.524.418 nuevas acciones.

-Ampliación del capital social con derecho de suscripción preferente

Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo de 10.000.000 euros, mediante la emisión de un máximo de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las que estarán en circulación, asumiendo la previa ejecución del Contra-Split descrito anteriormente. Se reconocerá el derecho de suscripción preferente, emitiendo las correspondientes acciones por un importe mínimo de 2,50 euros de valor total de la acción, a razón de 2 euros de prima de emisión por cada acción de valor nominal de 50 céntimos de euros.

El Consejo de Administración quedó facultado, durante un plazo de un año, para fijar las condiciones del aumento del capital social en lo no previsto en la Junta General. Entre estas condiciones a determinar por el Consejo se encuentran: la concreción del momento de su ejecución, el número de nuevas acciones y el precio de emisión.

Las nuevas acciones serán emitidas de conformidad con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y demás legislación aplicable.

-Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social

En el acuerdo séptimo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 14 de abril de 2016, se acuerda delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se propone delegar la facultad de modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, así como, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con dichas emisiones de acciones, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de 30 de junio de 2015.

-Aportación de activos

Se facultó al Consejo Administración de la Sociedad Dominante para que pueda proceder a la aportación de activos a una o varias sociedades de nueva constitución o ya existentes, a fin de permitir la obtención de nuevas vías de financiación de las actividades de la Sociedad.

Participaciones significativas

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2016, se detallan a continuación:

	<u>Porcentaje de participación</u>
D. Félix Abánades-Grupo Rayet, S.A.U.	20,50%

Las sociedades que poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado a 31 de diciembre de 2015 eran las siguientes:

	<u>Porcentaje de participación</u>
D. Félix Abánades-Grupo Rayet, S.A.U.	21,20%
Martibalsa, S.L.	11,05%

Los porcentajes de participación de las tablas anteriores resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a la fecha de referencia. En el caso de los datos comunicados por los accionistas en el año 2016, se han homogeneizado los derechos de voto declarados por cada accionista significativo para expresarlos en títulos equivalentes a los resultantes tras el Contra-split efectivo el 12 de mayo de 2016. Todos los datos referidos a títulos que aparecen a continuación se refieren, por tanto, a títulos equivalentes resultantes del Contra-split.

D. Félix Abánades emitió dos notificaciones con fechas 19 de enero y 7 de marzo, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 19 de enero comunicó la transmisión de 267.504 acciones por parte de Grupo Rayet, S.A.U., modificándose la participación de D. Félix Abánades de 21,2% a 20,5%, y la otra notificación del 7 de marzo, comunicó la transmisión de 1.000.000 acciones a una sociedad propiedad 100% de D. Félix Abánades, aumentando su participación indirecta y disminuyendo su participación directa en el mismo porcentaje. A 30 de junio de 2016, la participación indirecta es de 19,1% y la directa de 1,4%.

Con fecha 12 de febrero de 2016, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria ("SAREB") envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la adquisición de 3.870.967 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 7,7% de las acciones en circulación. Esta adquisición procede de la ejecución de prenda sobre este número de acciones, que el accionista Martibalsa, S.L., tenía pignoradas por la garantía de un préstamo.

Con fecha 16 de marzo de 2016, Martibalsa, S.L., remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunica que la disminución del umbral del 5% se realiza en atención a la variación porcentual de los derechos de voto ostentados por el sujeto obligado como consecuencia de la ejecución por parte de la SAREB de una prenda constituida sobre 3.870.967 acciones titularidad de Martibalsa, S.L. Tras esta notificación, la participación del accionista Martibalsa, S.L. se ve diluida pasando del 11,1% al 3,3%.

Acciones propias

Contrato de liquidez:

La Sociedad Dominante hizo público el 27 de enero de 2016, a través de un Hecho Relevante, la firma de un Contrato de Liquidez con la entidad Renta 4 SV, S.A., al objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de Quabit. El contrato tiene una vigencia de un año, prorrogable anualmente y el importe de inicio del contrato de liquidez es de 152.472 euros y 3.500.000 títulos (equivalentes a 70.000 títulos tras el contrasplit).

La Sociedad Dominante ha publicado dos hechos relevantes, el 27 de abril y el 27 de julio, con información relativa a las operaciones realizadas durante el primer y segundo trimestre de funcionamiento de dicho contrato. Según el último hecho relevante el saldo final de la cuenta de valores se mantiene en 70.000 títulos, y el saldo final en la cuenta de efectivo fue de 179.289,15 euros.

En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el efecto neto de la operativa de este contrato por importe negativo de 124.343 euros.

En el hecho relevante del 27 de enero la Sociedad Dominante también informó sobre la firma de un Contrato de Gestión discrecional de autocartera con la entidad Renta 4 SV, S.A., en los términos establecidos en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. No se han realizado operaciones al amparo de este contrato al estar vigente el contrato de liquidez en este periodo y no ser compatible la vigencia de los dos contratos al mismo tiempo.

Títulos en autocartera:

Las operaciones con acciones propias realizadas en el primer semestre de 2016 se mencionan a continuación:

- a) Como resultado de la ejecución del contra-split explicado anteriormente, se produjeron los siguientes movimientos en la autocartera:
 - La reducción de capital previa a la agrupación se realizó mediante la amortización de 804 acciones de la autocartera. Las acciones propias pasaron de 928.441 a 927.637 títulos que, con la eficacia del contra-split se convirtieron en 18.552 nuevas acciones.
 - La Sociedad Dominante adquirió las fracciones de acciones resultantes de la ejecución del contra-split. Estas fracciones ascendieron a 4.496 nuevos títulos de autocartera.

Con estas dos operaciones, los títulos en autocartera pasaron a ser 23.048, sin que se hayan producido movimientos desde esa fecha.

- b) Como resultado de la operativa del contrato de liquidez comentado anteriormente se han realizado en el primer semestre del año 2016 operaciones de compra y venta de acciones de 604.589 y 602.590 títulos, respectivamente. El saldo de títulos a 30 de junio de 2016 era de 71.999 títulos. Las operaciones están expresadas (en el caso de operaciones previas al Contra-split) en número de títulos equivalentes tras la agrupación.

Como resultado de las distintas operaciones descritas en los párrafos anteriores, la Sociedad Dominante tiene, a 30 de junio de 2016, 71.999 títulos adscritos al contrato de liquidez y 23.048 acciones propias, estando el total, 95.047 títulos por debajo, por tanto, del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias el 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

9.2 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

La amortización de acciones previa al contra-split por un nominal de 8,04 euros supuso la creación de una Reserva indisponible por ese mismo importe.

Así mismo, en la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016 se aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2015 de la Sociedad Dominante realizada por el Consejo de Administración. El resultado positivo de 12.322.958,47 euros, se distribuyó en las siguientes partidas: 1.232.295,85 euros a Reserva Legal y 11.090.662,62 euros a Reservas Voluntarias.

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

9.3 Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante asciende a 94.645 miles de euros a 30 de junio de 2016.

10. Recursos ajenos

10.1 Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	2016		2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos hipotecarios	177.030.967	13.784.207	192.856.358	14.083.800
Pólizas de crédito	9.522.418	7.780.595	8.733.920	7.640.306
Intereses	11.511.356	-	10.836.513	-
Total	198.064.741	21.564.802	212.426.791	21.724.106

La deuda con entidades de crédito se ha reducido en 14.521 miles de euros. En el siguiente cuadro se resumen los movimientos del primer semestre del año:

Saldo a 31 de diciembre de 2015	234.150.897
Disposiciones	2.582.368
Amortizaciones de vencimientos	(381.559)
Cancelaciones por quitas de deuda	(2.008.649)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(17.038.590)
Intereses devengados	2.325.076
Saldo a 30 de junio de 2016	219.629.543

Las disposiciones corresponden a los importes dispuestos de los préstamos promotor para el desarrollo de las obras asociadas a los nuevos proyectos. Las cancelaciones por quitas de deuda derivan de las condiciones de financiación acordadas con las entidades financieras en los acuerdos de reestructuración firmados en los años 2013 a 2015. La cancelación por ventas y daciones en pago resultan de la cancelación de deuda asociada a las ventas del semestre y a las daciones en pago realizadas en virtud de dichos acuerdos.

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

Así, en función de los acuerdos de financiación ya firmados, la estructura de la deuda bancaria a 30 de junio de

2016, por importe de 219,6 millones de euros, es la siguiente:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, llegado el vencimiento, previsto para diciembre de 2016, podrá optarse por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de junio de 2016 de 53,2 millones de euros.
- Deuda por importe de 9,0 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda con la SAREB por importe de 157,0 millones de euros que se cancelará mediante pagos por un importe total de 102,0 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias.
- 1,8 millones de euros corresponden a préstamos promotor de promociones terminadas, que irá cancelándose con la entrega de viviendas.
- En cuanto a los restantes 14,8 millones de euros está previsto que se establezcan condiciones similares a las acordadas para el resto de la deuda, estando en negociación actualmente con las entidades financieras acreedoras.

De esta forma, con los acuerdos firmados y considerando que el pago de deuda con limitación de recurso y con acuerdos comerciales se irá acompasando a la realización de los activos (o a la entrega de los mismos, en su caso) la deuda financiera de 30 de junio que deberá atenderse con recursos financieros sería principalmente los 102 millones de euros correspondientes a la deuda con SAREB, para la que está establecido el siguiente calendario de vencimientos:

Vencimiento	(Miles de €) Amortización
31 de julio 2016	250
31 de julio 2017	500
31 de julio 2018	5.000
31 de julio 2019	7.000
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	64.250
TOTAL	102.000

Información adicional sobre deuda bancaria

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

10.2 Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo es el siguiente:

	30/06/2016		31/12/2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 19)	1.099.225	102.501	575.083	102.500
Créditos de terceros	58.399	-	2.611.800	-
Depósitos y fianzas	2.471.782	64.937	2.473.587	174.070
Total	3.629.406	167.438	5.660.470	276.570

La disminución de los pasivos financieros corrientes se debe a que la Sociedad Dominante adquirió un préstamo participativo al socio minoritario de la sociedad dependiente Residencial Nuevo Levante, S.L. por importe nominal de 2.757 miles de euros, que se elimina dentro del proceso de consolidación, al quedar dentro del perímetro a 30 de junio de 2016.

11. Administraciones públicas

La reducción en el saldo con Administraciones públicas acreedoras corresponde, fundamentalmente, a la reducción del importe pendiente de pago en concepto de impuestos aplazados como consecuencia de los pagos realizados en el primer semestre de 2016, siguiendo el calendario de los aplazamientos concedidos.

12. Impuestos diferidos

12.1 Pasivos por impuestos diferidos

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el importe de los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron de los ejercicios 2006 y 2008 y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por la Sociedad Dominante. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos se debe, principalmente, a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el período y al registro de la cancelación de la provisión de deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

12.2 Activos por impuestos diferidos

Del saldo de activos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2016, 14,8 millones de euros corresponden a créditos fiscales. De dicho importe 10 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante.

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

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

<i>Importes en millones de euros</i>	31.12.2015
Bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad	444
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	226
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	8
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	64
Diferencias temporales pendientes de revertir por deterioro de cuentas a cobrar a empresas vinculadas	<u>32</u>
	774

El potencial reconocimiento de créditos fiscales por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2016 según dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 193 millones de euros, de los cuales la Sociedad Dominante tiene reconocidos en su activo un importe de 10 millones de euros, quedando, por tanto, pendiente de registrar, 183 millones de euros.

13. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, según su naturaleza es el siguiente:

	30/06/2016		31/12/2015	
	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	2.580.590	3.275.183	2.208.243	3.720.082
Provisión para otros pasivos	3.625.090	-	3.846.221	-
	6.205.680	3.275.183	6.054.464	3.720.082

13.1 Provisión de litigios y responsabilidades

El movimiento del año 2016 recoge tanto aplicaciones de la provisión como nuevas dotaciones derivadas de la reestimación del nivel de probabilidad de ocurrencia de los riesgos por este concepto. No hay ningún movimiento individualmente significativo ni en las aplicaciones ni en las nuevas dotaciones.

14 Contingencias

No se han producido variaciones significativas en relación con las contingencias descritas en la Nota 31 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2015.

15 Garantías

A 30 de junio de 2016 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 9.346 miles de euros (9.289 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas con el siguiente resumen:

	<u>30/06/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	4.418.116	4.418.116
Garantías prestadas a terceros	9.513.988	8.304.935
	13.932.104	12.723.051

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 716 miles de euros (853 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

16 Ingresos y gastos de explotación

a) Importe neto de la cifra de negocio

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del Grupo a 30 de junio de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>30/06/2016</u>	<u>30/06/2015</u>
Venta de edificaciones	20.872.351	3.960.680
Alquiler de inmuebles	196.710	102.346
Prestación de servicios	3.777	44.659
	21.072.838	4.107.685

12.073 miles de euros de las ventas de edificaciones del año 2016 corresponden a venta para cancelación de deuda con una entidad financiera, en virtud de acuerdos de reestructuración firmados con la misma en años anteriores.

b) Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada se recoge, principalmente, la reducción del importe de la deuda, acordada con las entidades financieras, para cubrir la diferencia entre el importe del precio de venta y la deuda asignada a los activos vendidos

c) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" del Grupo a 30 de junio de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>30/06/2016</u>	<u>30/06/2015</u>
Arrendamientos	219.972	260.436
Servicios profesionales	598.035	1.133.520
Otros servicios profesionales	359.679	1.036.904
Publicidad y Propaganda	414.967	75.111
Otros tributos	593.827	162.642
Reparaciones y mantenimiento	82.004	46.370
Primas de seguros	180.176	179.448
Suministros	61.321	72.135
Otros	254.219	866.021
	2.764.200	3.832.587

d) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>30/06/2016</u>	<u>30/06/2015</u>
Sueldos y salarios	903.868	763.021
Seguridad Social a cargo de la empresa	197.037	169.878
Retribuciones al Consejo de Administración	420.000	420.000
Otros gastos sociales	83.441	24.706
	1.604.346	1.377.605

A 30 de junio de 2016 la Retribución al Consejo de Administración recoge los importes devengados, que difieren de las cantidades satisfechas que se recogen en la Nota 19, debido al efecto de los movimientos de las provisiones registradas para recoger los pasivos asociados a determinados conceptos retributivos que no tienen consolidada su percepción en el momento de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

17 Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros se incrementan como consecuencia de la operación de adquisición del préstamo participativo concedido por el socio minoritario a la sociedad dependiente Residencial Nuevo Levante, S.L., operación para la que se fijó un precio inferior al nominal del préstamo.

Los gastos financieros disminuyeron en 1.370 miles de euros en relación con el primer semestre de 2015, como consecuencia de la reducción del endeudamiento bancario.

18 Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 9.1).

	<u>30/06/2016</u>	<u>30/06/2015</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(3.297.800)	(6.029.800)
Número medio ponderado de acciones en circulación	50.431.092	29.333.856
Resultado básico por acción (euros)	(0,065)	(0,206)

En aplicación de lo dispuesto en la NIC 33 Ganancias por acción, se ha realizado un ajuste retroactivo de las ganancias por acción teniendo en cuenta la agrupación de acciones realizada por la Sociedad Dominante el 12 de mayo de 2016 (Nota 9.1). Para ello:

- El número medio ponderado de acciones en circulación durante el año 2016 se ha calculado en base homogénea de títulos equivalentes a los resultantes de la agrupación de acciones.
- En cuanto al número medio ponderado de acciones en circulación del primer semestre de 2015, los títulos negociados se han convertido a títulos equivalentes en el caso de que la agrupación de acciones hubiera tenido efectos desde 1 de enero de 2015.

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 30 de junio de 2016 y 2015 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

19 Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

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

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

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

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

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

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2016

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	2.940.853	-	-	-	2.940.853
Activos financieros corrientes	165.598	48.964.898	8.436.444	-	57.566.940
Deudores comerciales	472.553	-	-	-	472.553
	3.579.004	48.964.898	8.436.444	-	60.980.346
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	955.952	627	-	143.273	1.099.852
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	949.828	-	-	-	949.828
	2.008.280	627	-	143.273	2.152.180

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	32.129.317	-	-	-	32.129.317
Activos financieros corrientes (Nota 10)	165.598	61.188.386	8.438.411	-	69.792.395
Deudores comerciales (Nota 13)	472.553	-	-	-	472.553
	32.767.468	61.188.386	8.438.411	-	102.394.265
PASIVO					
Pasivos financieros no corrientes (Nota 20)	102.500	-	-	-	102.500
Pasivos financieros corrientes (Nota 20)	107.281	627	-	467.175	575.083
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	1.486.730	-	-	-	1.486.730
	1.696.511	627	-	467.175	2.164.313

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el primer semestre de 2016 y de 2015:

30/06/2016

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.015.079	-	-	75.800	1.090.879
<i>Aprovisionamientos</i>	841.806	-	-	-	841.806
<i>Otros gastos de explotación</i>	173.272	-	-	75.800	249.072
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (Nota 16)	-	-	-	460.000	460.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	286.712	286.712

30/06/2015

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Negocios Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.431.685	-	-	301.000	1.732.685
<i>Aprovisionamientos</i>	<i>1.090.004</i>	-	-	-	1.090.004
<i>Otros gastos de explotación</i>	<i>341.681</i>	-	-	<i>301.000</i>	642.681
Ingresos financieros	-	2.938	13.367	-	16.305
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración (Nota 16)	-	-	-	670.000	670.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	<i>349.011</i>	349.011

Saldos con partes vinculadas

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

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

En febrero de 2016 ganó eficacia la sentencia por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.. En ese momento se consolidó la quita aplicable a la Sociedad Dominante de acuerdo con las condiciones del convenio de acreedores. Por esta razón la Sociedad Dominante registró en esa fecha la baja del nominal del importe a cobrar recogido dentro de "Activos financieros no corrientes", manteniendo únicamente aquella parte recuperable, que asciende a 2.941 miles de euros, y que es el importe que queda recogido en este epígrafe a 30 de junio de 2016. Este registro no ha tenido ningún impacto en los resultados consolidados del Grupo dado que la totalidad del importe dado de baja se encontraba deteriorado a 31 de diciembre de 2015.

Acuerdos Conjuntos y UTE's

La reducción de 12.223 miles de euros de los "Activos financieros corrientes" corresponde íntegramente a la baja del nominal del préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante al negocio conjunto Landscape Osuna, S.L.. En el proceso de liquidación de este negocio conjunto en enero de 2016 (Nota 1.1) se han cancelado los préstamos participativos otorgados por los dos socios y, por tanto, la sociedad Dominante ha procedido a registrar su baja. Este préstamo estaba deteriorado en su totalidad a 31 de diciembre de 2015, razón por la que no se ha registrado ningún impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Transacciones con partes vinculadas año 2016

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

Aprovisionamientos: 744 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2016 de la promoción Los Tilos III en Zaragoza, promoción que está terminada y en fase de entrega. Esta obra fue ejecutada por la sociedad Rayet Construcción, S.A.. El resto del importe hasta alcanzar los 842 miles de euros corresponde a trabajos de reparaciones y limpieza en promociones, realizadas por varias sociedades dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Otros gastos de explotación: Corresponden a servicios informáticos y de limpieza de oficinas.

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

Durante el año 2016 han perdido vigencia algunos de los compromisos que se mencionaban en la Nota 32 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2015, de forma que los compromisos vigentes son los siguientes:

- Varios contratos de prestación de servicios informáticos y de limpiezas de oficinas por un importe total comprometido de 30 miles de euros.
- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a Quabit Inmobiliaria según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15, de acuerdo con los compromisos asumidos ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento del pago del IVA de diciembre de 2011 de la citada UTE I-15.

20 Compromisos

La situación en relación a los compromisos adquiridos por el Grupo no ha variado significativamente respecto a la información desglosada en la Nota 34 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2015.

21 Hechos posteriores

Tal como se indica en la Nota 9.1, la Sociedad Dominante está realizando los trámites necesarios para llevar a efecto una ampliación de capital con cargo a reservas aprobada por el Consejo de Administración el 6 de julio de 2016.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,56%	a
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%	a
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	a
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Valencia	100,00%	a
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%	a
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%	a
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	97,16%	a
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	Madrid	100,00%	a
Quabit Residencial Nueva Aguas Vivas, S.L.	Madrid	100,00%	a
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	100,00%	a
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%	a
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	100,00%	a
Quabit Assets, S.A.	Madrid	100,00%	a

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad:

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

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

(*) Sociedad en proceso de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

a. La sociedad dominante posee una participación en el capital social de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones.

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación:

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

Anexo III

Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

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

(*) Sociedad en fase de liquidación.

Supuesto por el que consolida:

a. Se establece la gestión conjunta en algún tipo de acuerdo contractual (estatutos, actas, reglamentos, etc.)

Actividad

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

Anexo IV

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

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,01%
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (disuelta con fecha 6/03/2014)	Guadalajara	40,00%
U.T.E. Egumar Gestión, S.L. - Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%

Actividad

La actividad de las Uniones Temporales de Empresas (UTEs) es la urbanización de terrenos.