

Quabit Inmobiliaria, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de existencias**

Las existencias de la Sociedad detalladas en la nota 8 comprenden principalmente terrenos localizados en territorio nacional constituyendo un 31,7% de los activos a 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad, según se describe en la nota 4.11 valora las existencias al coste de adquisición o producción, o al valor de mercado, el menor de los dos. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes aplicando estándares de valoración ampliamente aceptados de acuerdo con lo indicado en dicha nota.

Teniendo en cuenta la relevancia del epígrafe de existencias para las cuentas anuales adjuntas y el grado de estimaciones y juicios que conlleva la valoración de este tipo de activos hacen que la misma sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones realizadas por el experto valorador independiente de la dirección, realizando, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada por el experto en su valoración.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación, a través del entendimiento de su evolución y la involucración de nuestros expertos internos del área de valoraciones inmobiliarias, de la adecuación de las principales hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

En la realización de nuestros procedimientos, hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones y conclusiones de la dirección de la Sociedad respecto a la valoración de las existencias son coherentes con la información actualmente disponible.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Recuperabilidad de activos por impuesto diferido**

Los activos por impuesto diferido de la Sociedad detallados en la nota 16.3 ascienden a 59.543 miles de euros constituyendo un 14,3% de los activos a 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente a ello, tal y como se indica en dicha nota, el grupo fiscal del que la Sociedad es dominante tiene créditos fiscales adicionales no activados por importe neto de 141 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad, según se describe en la nota 4.15, reconoce los activos por impuesto diferido en la medida en que resulte probable que el grupo fiscal del que la Sociedad es dominante disponga de ganancias fiscales futuras en un plazo de diez años que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En base a este criterio, la Sociedad evalúa, en la fecha de cierre de cada ejercicio, los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente para proceder a darlos de baja si ya no resulta probable su recuperación o proceder a su registro siempre que resulte probable que el grupo fiscal disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Teniendo en cuenta la relevancia del epígrafe de activos por impuesto diferido para las cuentas anuales adjuntas y el grado de estimaciones y juicios que conlleva la evaluación de las proyecciones de los resultados esperados, hacen que la misma sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos obtenido las proyecciones de ganancias fiscales futuras estimadas del grupo fiscal del que la Sociedad es dominante elaboradas por la dirección de la Sociedad, realizando, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la razonabilidad de la metodología empleada por la dirección de la Sociedad en la construcción de las proyecciones económicas utilizadas y su concordancia con la normativa fiscal aplicable, involucrando para esto último a nuestros expertos internos del área fiscal.
- Evaluación de la razonabilidad de las proyecciones consideradas para los ejercicios futuros en función de la evolución esperada del mercado inmobiliario español de acuerdo con distintas publicaciones sectoriales de reconocido prestigio.
- Comparación de las estimaciones incluidas en las proyecciones de la Sociedad en ejercicios anteriores frente a los resultados alcanzados, evaluando el impacto de las desviaciones en dichas proyecciones.
- Comprobación de la congruencia de las estimaciones de ingresos, costes y plazos de desarrollo de la cartera inmobiliaria con la evidencia obtenida en los procedimientos de auditoría llevados a cabo sobre dicha área y con información pública suministrada por la Sociedad.
- Comprobación de la congruencia de las estimaciones sobre estructura de financiación y tipos de interés aplicables con los acuerdos de financiación cerrados con distintas entidades.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

De los procedimientos realizados, hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría para corroborar las estimaciones realizadas por la Sociedad sobre la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La Sociedad, según se describe en la nota 6 mantiene inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas consistentes en instrumentos de patrimonio y créditos concedidos que ascienden a 200.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, constituyendo un 48,1% de los activos a esa fecha.

De acuerdo con lo descrito en la nota 4.6, la Sociedad valora los instrumentos de patrimonio y créditos concedidos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas. Dichas correcciones son calculadas por la dirección cuando existe evidencia objetiva de deterioro, por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que, salvo mejor evidencia, resulta del patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas de sus activos neta del efecto impositivo. Para calcular las plusvalías tácitas la Sociedad ha utilizado el valor de mercado de los activos inmobiliarios de dichas empresas del grupo, multigrupo y asociadas proporcionado por un experto independiente.

Teniendo en cuenta la relevancia del epígrafe de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas para las cuentas anuales adjuntas y el grado de estimaciones y juicios que conlleva la valoración de este tipo de activos hacen que la misma sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtención de escrituras de constitución, ampliación de capital y compraventa de empresas del grupo, multigrupo y asociadas para los movimientos ocurridos en el ejercicio.
- Obtención para una muestra de movimientos del ejercicio de créditos concedidos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas, de evidencia soporte de los mismos.
- Comprobación de la información utilizada por la Sociedad para determinar el importe recuperable de los activos, que comprende tanto la situación patrimonial de la contraparte como las plusvalías tácitas de sus activos consistentes principalmente en promociones inmobiliarias con distintos grados de desarrollo.

Adicionalmente hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

En la realización de nuestros procedimientos hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones y conclusiones de la dirección de la Sociedad respecto a la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas son coherentes con la información actualmente disponible.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 28 de febrero de 2020.

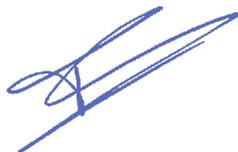
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018 nos nombró como auditores por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas que han sido prestados a la entidad auditada se describen en la nota 26 de la memoria adjunta.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

28 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01102

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019 e
Informe de gestión del ejercicio 2019

Índice de las cuentas anuales de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Nota	Pág.
Balance	3
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	5
Estado de cambios en el patrimonio neto	6
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a las cuentas anuales	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación	10
2.a) Imagen fiel	10
2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	10
2.c) Comparación de la información	12
2.d) Cuentas Anuales Consolidadas	12
3 Aplicación del resultado	12
4 Normas de registro y valoración	12
4.1. Inmovilizado intangible	12
4.2. Inmovilizado material	14
4.3. Deterioro de activos no corrientes no financieros	15
4.4. Arrendamientos	16
4.5. Activos financieros	16
4.6. Deterioro del valor de los activos financieros	18
4.7. Pasivos financieros	20
4.8. Acciones propias	21
4.9. Activos no corrientes mantenidos para la venta	21
4.10. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	21
4.11. Existencias	22
4.12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23
4.13. Subvenciones	24
4.14. Provisiones y contingencias	24
4.15. Impuesto sobre beneficios	24
4.16. Ingresos y gastos	25
4.17. Contratos de construcción	25
4.18. Transacciones en moneda extranjera	26
4.19. Combinaciones de negocios	26
4.20. Acuerdos Conjuntos	27
4.21. Operaciones con partes vinculadas	27
4.22. Medio ambiente	28
4.23. Gastos de personal	28
5 Inmovilizado	29
5.1 Inmovilizado Intangible	29
5.2 Inmovilizado Material	30
6 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	31
7 Inversiones financieras	45
8 Existencias	49
9 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	51
10 Efectivo y otros activos líquidos	52

11	Patrimonio Neto	53
12	Provisiones y contingencias	60
13	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	63
14	Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	64
15	Pasivos financieros	65
16	Situación fiscal	73
17	Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación	83
18	Variación de existencias de productos terminados y en curso y aprovisionamientos	83
19	Gasto por prestaciones a los empleados	84
20	Ingresos y gastos financieros	84
21	Variación de valor razonable de instrumentos financieros	85
22	Acuerdos Conjuntos	85
23	Saldos y transacciones con empresas vinculadas	86
24	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros	90
25	Garantías	92
26	Honorarios de auditores de cuentas	92
27	Combinaciones de negocio	93
28	Medio ambiente	93
29	Hechos posteriores	93
30	Información legal relativa al Consejo de Administración	94

**BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En Euros)**

ACTIVO	Notas	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		205.092.758	196.110.521
Inmovilizado intangible	5.1	11.797.260	11.405.648
Aplicaciones informáticas		275.107	102.648
Otro inmovilizado intangible		11.522.153	11.303.000
Inmovilizado material	5.2	760.251	806.632
Terrenos y construcciones		351.678	358.403
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		408.573	406.229
Inmovilizado en curso y anticipos		-	42.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	128.843.276	127.708.852
Instrumentos de patrimonio		122.479.743	117.544.006
Créditos a empresas		6.363.533	10.164.846
Inversiones financieras a largo plazo	7	4.148.706	5.169.665
Instrumentos de patrimonio		1.127.918	2.042.305
Créditos a terceros		2.865.288	2.951.124
Otros activos financieros		155.500	176.236
Activos por impuesto diferido	16.3	59.543.265	51.019.724
ACTIVO CORRIENTE		212.721.932	208.315.452
Existencias	8	132.573.236	135.281.387
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.426.195	4.672.708
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	4.314.315	4.562.919
Deudores varios	9	13.715	13.715
Personal	9	-	1.000
Activos por impuesto corriente	16.1	-	2.788
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.1	98.165	92.286
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6	72.155.020	62.668.408
Inversiones financieras a corto plazo	7	2.944.950	3.503.547
Instrumentos de patrimonio		36.821	2.987.755
Otros activos financieros		2.908.129	515.792
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	622.531	2.189.402
Tesorería		622.531	2.189.402
TOTAL ACTIVO		417.814.690	404.425.973

Las notas 1 a 30 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

**BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2019	2018
PATRIMONIO NETO		285.014.337	294.514.176
FONDOS PROPIOS		285.014.337	294.514.176
Capital	11.1	74.381.847	74.381.847
Capital escriturado		74.381.847	74.381.847
Prima de emisión	11.1	179.717.193	179.717.193
Reservas		43.603.283	25.394.934
Legal y estatutarias	11.2	7.942.023	5.908.224
Otras reservas		35.661.260	19.486.710
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.3	(4.179.371)	(5.292.531)
Resultados de ejercicios anteriores		(889.787)	(889.787)
Resultado del ejercicio		(8.478.078)	20.337.985
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	859.250	864.535
PASIVO NO CORRIENTE		29.491.534	9.401.163
Provisiones a largo plazo	12.1	2.651.706	2.812.405
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	15	13.008.151	12.809
Deudas con entidades de crédito		13.008.151	12.809
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14	13.534.683	6.278.955
Pasivos por impuesto diferido	16.3	296.994	296.994
PASIVO CORRIENTE		103.308.819	100.510.634
Provisiones a corto plazo	12.2	3.651.157	3.751.157
Deudas a corto plazo	15	78.112.868	80.057.479
Deudas con entidades de crédito		75.481.948	77.156.167
Otros pasivos financieros		2.630.920	2.901.312
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14	9.271.554	6.148.066
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.253.368	10.534.060
Proveedores	13	259.237	266.787
Proveedores, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	13	5.501.494	5.500.689
Acreedores varios	13	3.370.950	2.256.864
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	895.976	770.285
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1	803.838	1.520.134
Anticipos de clientes	8	1.421.873	219.301
Periodificaciones a corto plazo		19.872	19.872
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		417.814.690	404.425.973

Las notas 1 a 30 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En Euros)**

	Notas	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17	2.392.083	1.238.578
Ventas		2.381.282	1.227.697
Prestaciones de servicios		10.801	10.881
Variación de existencias de productos terminados y en curso	18	(314.021)	(1.846.833)
Aprovisionamientos	18	(3.091.116)	(16.268.268)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(4.917.318)	(137.514)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		1.826.202	(16.130.754)
Otros ingresos de explotación	17	1.154.798	2.711.121
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.154.137	2.707.371
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		661	3.750
Gastos de personal	19	(8.462.763)	(7.445.395)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.717.732)	(4.914.777)
Cargas sociales		(2.745.031)	(2.530.618)
Otros gastos de explotación		(6.200.705)	(7.215.281)
Servicios exteriores		(5.124.787)	(4.748.647)
Tributos		(269.169)	(682.334)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(127.871)	(354.125)
Otros gastos de gestión corriente		(678.878)	(1.430.175)
Amortización del inmovilizado	5	(206.155)	(115.128)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		219.153	(107.948)
Deterioros y pérdidas	5.1	219.153	(105.627)
Resultados por enajenaciones y otras		-	(2.321)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(14.508.726)	(29.049.154)
Ingresos financieros	20	1.890.263	63.535.251
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.890.263	63.535.251
<i>De empresas del grupo y asociadas</i>	23	93.778	63.708
<i>De terceros</i>		1.796.485	63.471.543
Gastos financieros	20	(2.766.175)	(3.018.755)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	23	(128.985)	(102.059)
Por deudas con terceros		(2.637.190)	(2.916.696)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(2.908.176)	(5.860.385)
Deterioros y pérdidas		(2.036.150)	(4.598.170)
Resultados por enajenaciones y otros	6 y 7	(872.026)	(1.262.215)
RESULTADO FINANCIERO		(3.784.088)	54.656.111
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(18.292.814)	25.606.957
Impuesto sobre beneficios	16.2	9.814.736	(5.268.972)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(8.478.078)	20.337.985

Las notas 1 a 30 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (En Euros)

	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(8.478.078)	20.337.985
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Gastos de ampliación de capital	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	(8.478.078)	20.337.985

Las notas 1 a 30 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(En Euros)

	Capital Social (Nota 11.1)	Acciones Propias (Nota 11.3)	Reservas legales y estatutarias (Nota 11.2)	Otras Reservas (Nota 11.2)	Resultado del ejercicio	Prima de emisión de acciones (Nota 11.1)	Otros Instrumentos de patrimonio	Total Patrimonio Neto
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	55.317.099	(237.318)	4.159.527	5.946.045	17.486.974	129.522.951	215.368	212.410.646
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	20.337.985	-	-	20.337.985
Distribución de resultado 2017	-	-	1.748.697	15.738.277	(17.486.974)	-	-	-
Ampliaciones de capital	19.064.748	-	-	(3.130.760)	-	50.194.242	-	66.128.230
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	649.167	649.167
Operaciones de autocartera	-	(5.055.213)	-	43.361	-	-	-	(5.011.852)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	74.381.847	(5.292.531)	5.908.224	18.596.923	20.337.985	179.717.193	864.535	294.514.176
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8.478.078)	-	-	(8.478.078)
Distribución de resultado 2018	-	-	2.033.799	18.304.186	(20.337.985)	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(5.285)	(5.285)
Operaciones de autocartera	-	1.113.160	-	(2.129.636)	-	-	-	(1.016.476)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	74.381.847	(4.179.371)	7.942.023	34.771.473	(8.478.078)	179.717.193	859.250	285.014.337

Las notas 1 a 30 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En Euros)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(18.292.814)	25.606.957
Ajustes del resultado		2.925.893	(37.221.574)
Amortización de activos no corrientes	5 y 6	206.155	115.128
Correcciones valorativas por deterioro		2.908.176	4.598.170
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(219.153)	107.948
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(1.834.813)	1.262.216
Ingresos financieros	20	(1.890.263)	(63.515.044)
Gastos financieros	20	2.766.174	2.946.555
Otros ingresos y gastos		989.617	17.263.453
Cambios en el capital corriente		3.990.092	(11.563.703)
Disminución de existencias		4.542.964	6.179.388
Disminución de deudores y otras cuentas a cobrar		(351.310)	(13.704.752)
Disminución en acreedores y otras cuentas a pagar		(201.562)	(4.038.339)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		31.547	(5.303)
Pagos de intereses		-	(5.303)
Cobro de intereses		31.547	
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(11.345.283)	(23.183.623)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(21.024.943)	(68.154.840)
Empresas del grupo y asociadas		(17.675.382)	(53.050.837)
Inmovilizado intangible		(254.846)	(103.949)
Inmovilizado material		(86.762)	(149.825)
Otros activos financieros		(3.007.953)	(14.850.229)
Cobros por desinversiones		17.917.577	18.751.430
Empresas del grupo y asociadas		8.684.212	3.396.928
Inmovilizado intangible		9.376	-
Otros activos financieros		9.223.989	15.354.502
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(3.107.366)	(49.403.410)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.595.908)	61.116.379
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	66.128.231
Adquisición/enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(3.595.908)	(5.434.609)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio			379.396
Resultado operaciones autocartera (+)		-	43.361
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		16.481.686	(13.830.859)
<i>Emisión</i>		12.993.750	294
Deudas con entidades de crédito		12.993.750	35
Deuda con empresas del grupo y asociadas		5.355.936	-
Otras deudas		-	259
<i>Devolución y amortización de</i>		(1.868.000)	(13.831.153)
Deudas con entidades de crédito		(1.868.000)	(13.822.708)
Otras deudas		-	(8.445)
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		12.885.778	47.285.520
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.566.871)	(25.301.513)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	2.189.402	27.490.915
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	622.531	2.189.402

Las notas 1 a 30 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES

1 INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a la denominación de Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Posteriormente, en la Junta General de Accionistas de fecha 22 de junio de 2010, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Inmobiliaria, S.A., y el cambio del domicilio social a la calle del Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya), nº1, 28020, Madrid. El domicilio social y fiscal antes de dicha aprobación estaba situado en la Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con sus estatutos, se corresponde con las siguientes actividades:

- 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.
- 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.
- 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.
- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
- 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 en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.
- La realización de actividades de gestión urbanística, así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

La actividad de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

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.

2 BASES DE PRESENTACIÓN

2.a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable al objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, situación financiera y resultados, así como de la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, estimándose que lo serán sin ninguna modificación.

Las cifras contenidas en las cuentas anuales adjuntas están expresadas en euros, salvo mención expresa.

La Sociedad realiza actividades muy distintas de la mera tenencia de participaciones en el capital de empresas del Grupo. Por lo anterior no aplica lo establecido en la consulta 2, publicada en el BOICAC 79/2009 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) "Sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad (PGC 2007) aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocio de esta entidad".

2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese período, o en el período de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Al margen del proceso general de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, los administradores llevan a término determinados juicios de valor sobre temas con especial incidencia sobre las cuentas anuales.

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen un riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

(a) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad utiliza el método del porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos derivados de los contratos de construcción y urbanización en curso, cuyos costes totales son una estimación realizada por la Sociedad. La desviación en el cálculo de estos costes, entre los costes incurridos y los estimados, puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos (ver Nota 4.17).

La Sociedad evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la Nota 4.16, prestando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y beneficios.

(b) Provisiones

La Sociedad hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia de la Sociedad en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

- (b.1) Deterioros relacionados con inmovilizado intangible (ver Nota 4.1)
- (b.2) Deterioros relacionados con inmovilizado material (ver Nota 4.2)
- (b.4) Deterioros relacionados con activos financieros (ver Nota 4.5)
- (b.5) Provisiones por deterioro de existencias (ver Nota 4.11)
- (b.6) Deterioros relacionados con cuentas comerciales a cobrar
- (b.7) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 4.14)
- (b.8) Provisiones de gastos de personal (ver Nota 4.23)

(c) Vida útil

La Sociedad estima la vida útil de los activos de inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 4.1, 4.2 y 4.3).

(d) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 4.11).

(e) Impuestos diferidos de activo

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 4.15).

(f) Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

g) Valoración de instrumentos a coste amortizado: estimación de flujos de caja

Para valorar los instrumentos financieros a coste amortizado la Sociedad revisa periódicamente las estimaciones de flujo de caja consideradas en dicha valoración, imputando en Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio cualquier variación que se produzca en dichas estimaciones (ver Nota 4.7).

h) Plan de incentivos

Para determinar los cargos en la Cuenta de pérdida y ganancias por este concepto la Sociedad realiza distintas estimaciones, incluyendo el nivel de cumplimiento del plan, la permanencia de los beneficiarios del mismo, así como también la valoración de las acciones a entregar en el marco de este plan (ver Nota 4.23).

2.c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Aplicación de nuevas normas

Durante el ejercicio 2019 no se han producido modificaciones significativas a las normas de aplicación para la elaboración de las Cuentas Anuales.

2.d) Cuentas Anuales Consolidadas

La Sociedad está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas por ser Sociedad Dominante de un grupo de sociedades.

La Sociedad mantiene participaciones mayoritarias en otras sociedades por lo que es dominante de un grupo de sociedades. Las cuentas anuales adjuntas no reflejan la variación del valor de las participaciones de las sociedades dependientes, ni multigrupo, ni asociadas que resultaría de aplicar criterios de consolidación. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones del Grupo. Con fecha 26 de febrero de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que se presentan separadamente y que muestran una pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante de 9.139 miles de euros y un patrimonio neto, excluidos los intereses minoritarios, de 281.071 miles de euros.

3 APLICACIÓN DEL RESULTADO

El resultado obtenido por la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a pérdidas de 8.478.078 euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine a pérdidas de ejercicios anteriores. La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2018 de la Sociedad realizada por el Consejo de Administración. El resultado positivo de 20.337.985 euros se distribuyó a la reserva legal en 2.033.799 euros y a reservas voluntarias en 18.304.186 euros.

4 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de

deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (tres años).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Otro inmovilizado intangible

Los activos incluidos dentro de este epígrafe se corresponden con Derechos de agente urbanizador.

Derechos de agente urbanizador

Se corresponden con la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la U.T.E. Esta U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores “SNP Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena”.

El criterio para el cálculo de la amortización seguido por la Sociedad para este activo sigue las siguientes premisas:

(i) Vida útil: Se ha considerado que la vida útil del activo intangible es definida, y se corresponde con el periodo en el que la UTE obtendrá los derechos urbanísticos en contraprestación de la ejecución de las obras de urbanización.

(ii) Periodo y método de amortización: El método de amortización utilizado refleja el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Para ello, y dado que la obtención de los derechos urbanísticos está asociado al avance de las obras de urbanización objeto de la UTE:

- Se toma la fecha de comienzo de dichas obras de urbanización como fecha de inicio de la amortización.
- El periodo de amortización es el periodo de ejecución de dichas obras que está previsto que sea de un máximo de tres años.
- El importe que se amortizará en cada uno de los periodos se calculará a través del grado de avance de las obras sobre el presupuesto total de ejecución de las mismas.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y los métodos de amortización de los derechos de agente urbanizador y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, 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 los derechos de agente urbanizador.

El “Valor de Mercado” se define como “la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción” (Definición de las IVS que han entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resultan aplicables desde su publicación en julio de 2019).

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L.P., ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Las valoraciones en ambos

años de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas con la base de “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) en el Red Book, cuya versión más reciente ha entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resulta aplicable desde su publicación en octubre de 2019.

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable de los suelos es el método residual. Este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación: y de este valor se restan los costes de desarrollo que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor o aplicar una tasa de descuento para estimar el valor del residual del suelo. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador.

En el caso concreto de la UTE Iriépal, por tratarse de vivienda con un régimen de protección, se ha realizado el cálculo del Valor Máximo Legal del suelo, protección de precio tasado. Iriépal, que se encuentra en el ATPMS área Geográfica 2 se determina el Valor Máximo Legal del Suelo mediante Decreto 3/2004 Art.28,7 donde se dice que *“el valor de los terrenos sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje del 20% como regla general y el 25% en el caso de viviendas de precio tasado (el caso de este suelo en concreto), del valor del m²c de la vivienda y demás dependencias de protección pública”*.

Así pues, en este caso el valor se determina como el 25% del valor de los ingresos de la promoción, que se calculan mediante los módulos legales de venta que permite la legislación y se descuenta el coste de la urbanización a ejecutar.

4.2. Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados por su precio de adquisición o por su coste de producción, incluidas las revalorizaciones legales a las que la Sociedad se acogió, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros de financiación específica o genérica devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos activos que necesiten más de un año para estar en condiciones de uso.

Asimismo, forman parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y costes de rehabilitación y similares, cuando estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de conformidad con lo indicado en la norma de valoración de provisiones en esta memoria.

Para los contratos de arrendamiento en los cuales, en base al análisis de la naturaleza del acuerdo y de las condiciones del mismo, se deduzca que se han transferido a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo se califica como arrendamiento financiero, y por tanto, la propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por su naturaleza en el inmovilizado material por un importe equivalente al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos establecidos al comienzo del contrato de alquiler, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro experimentada.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los costes relacionados con las grandes reparaciones de ciertos elementos de inmovilizado se capitalizan en el momento en el que se incurra en los costes de la gran reparación y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

El gasto por amortización se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los elementos son amortizados desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento. La amortización de los

elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante los siguientes años de vida útil estimada.

	<u>Años de vida útil</u>
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-8
Otro inmovilizado material	4-10

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá 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.

El "Valor de Mercado" se define como "la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (Definición de las IVS que han entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resultan aplicables desde su publicación en julio de 2019).

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L.P., ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Las valoraciones en ambos años de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas con la base de "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) en el Red Book, cuya versión más reciente ha entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resulta aplicable desde su publicación en octubre de 2019.

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable del inmovilizado material (oficinas para uso propio) es el método de comparación. Esta metodología consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones recientes del mercado. Para aplicarlo se homogeneizan los testigos utilizados en base al conocimiento del activo, el mercado local y los testigos seleccionados.

4.3. Deterioro de activos no corrientes no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan.

4.5. Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido. No formará parte del precio de transacción los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión en empresas del grupo que otorgan el control sobre la sociedad dependiente, estos gastos se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercerlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Activos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los activos financieros originados o adquiridos con el objetivo de obtener ganancias a corto plazo. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Activos financieros disponibles para la venta

Incluyen los valores representativos de deuda y los instrumentos de patrimonio que no se han incluido en las categorías anteriores.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la Cuenta de pérdidas y Ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado de manera fiable se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de su valor.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del Balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.6. Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de doce meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

Los créditos concedidos a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera). Para la determinación de las plusvalías tácitas referidas a los activos inmobiliarios en propiedad de estas sociedades, se ha utilizado el valor de mercado conforme al informe emitido por el experto independiente, siguiendo los mismos criterios y metodología reflejados en la Nota 4.11, relativa a las existencias de la Sociedad.

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio correspondientes a empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera). Para la determinación de las plusvalías tácitas referidas a los activos inmobiliarios en propiedad de estas sociedades, se ha utilizado el valor de mercado conforme al informe emitido por el experto independiente, siguiendo los mismos criterios y metodología reflejados en la Nota 4.11, relativa a las existencias de la Sociedad.

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio (activos financieros disponibles para la venta) se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro, si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se registran inmediatamente en

la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta", y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.7. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el Balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

La Sociedad revisa las estimaciones de los pagos futuros, si de la revisión de los pagos estimados existen cambios en dichas estimaciones, se produce un ajuste del saldo del pasivo valorado a coste amortizado (considerando el valor actual de los pagos futuros revisados aplicando el tipo de interés efectivo original), imputándose en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio la diferencia que surge de este ajuste.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Pasivos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos pasivos financieros se reconocen y valoran con los mismos criterios que los activos financieros mantenidos para negociar.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.8. Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por su venta o cancelación. Los gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

4.9. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor de su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, excepto los activos por impuesto diferido, los activos procedentes de retribuciones a los empleados y los activos financieros que no corresponden a inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran de acuerdo con sus normas específicas. Estos activos no se amortizan y, en caso de que sea necesario, se dotan las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se valoran con las mismas reglas indicadas en el párrafo anterior. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Los pasivos vinculados se clasifican en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

4.10. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el Balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo.

En el caso de créditos concedidos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas se consideran las siguientes evidencias a la hora de determinar su clasificación como activo corriente o no corriente:

- En primer lugar, se atiende al vencimiento y características del crédito concedido. Todos los préstamos que tienen señalado vencimiento a un plazo superior a 12 meses se clasifican dentro del activo no corriente.
- En segundo lugar, se atiende a la estructura de activos y pasivos de la sociedad prestataria. En el caso de que esa estructura permita concluir que el valor recuperable del crédito concedido está respaldado por activos de la sociedad prestataria que están vinculados al ciclo normal de explotación de la sociedad prestataria, el crédito se clasifica como corriente. En caso contrario se clasifica como no corriente. Las sociedades prestatarias de Quabit Inmobiliaria, S.A. tienen registrados en sus balances activos vinculados a su ciclo normal de explotación que soportan el valor recuperable del crédito, razón por la que aparecen, en su mayor parte, clasificados como activo corriente.

En el caso de los pasivos que tienen constituida garantía real sobre activos de la Sociedad, su clasificación es siempre como pasivos corrientes si ésta es la clasificación del activo que la garantiza.

4.11. Existencias

Las existencias propiedad de la Sociedad se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al coste de adquisición y/o producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el consignado en factura o escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el precio de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. Se incluyen los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

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 los Programas de Actuación Integrada (PAI) en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

En el coste de producción se incluyen los costes directamente imputables (certificaciones de obra, honorarios facultativos, etc.). También se incluye la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción o fabricación.

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias de inmuebles en construcción cuando el plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones. Se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción de existencias de inmuebles. De acuerdo con los criterios que se desprenden del Plan General de Contabilidad, la activación de gastos financieros como mayor valor de las existencias se realiza con abono al resultado financiero.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá 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 las existencias.

El "Valor de Mercado" se define como "la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (Definición de las IVS que han entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resultan aplicables desde su publicación en julio de 2019).

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Las valoraciones en ambos años 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) del Red Book edición 2017.

Se han utilizado distintos métodos de valoración para obtener el valor de mercado en función de las tipologías y situación de cada una de las tipologías de existencias:

- **Método residual dinámico:** este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación y el principio de mayor y mejor uso, planteado como un flujo de caja, restando de este valor los costes de desarrollo que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., y aplicando una tasa de descuento para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de venta estimados por el valorador. A estos efectos (i) se ha considerado la edificabilidad de los solares y la situación urbanística de los mismos; (ii) se ha determinado una tasa de descuento basada en una prima de riesgo y tasa libre de riesgo que se aplican al flujo de caja, según la ubicación y la situación urbanística de los solares y el producto a desarrollar. Esta metodología se ha utilizado principalmente para la valoración de suelos en planeamiento y urbanización, es decir, para aquellos activos que requieren de un desarrollo hasta su conversión en producto terminado sobre una base que permite la predictibilidad de la generación de flujos futuros de caja.

En el caso de la obra en curso, existen dos vías básicas para determinar su valor: (i) como sumatorio del valor del terreno más los costes ejecutados hasta la fecha de valoración; o (ii) como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas). Para la estimación de valor de la obra en curso de Quabit, el valor se ha determinado aplicando la primera de las vías, usándose la segunda como forma de contraste de los resultados obtenidos. Dado que el periodo de desarrollo de la obra en curso es corto, no se ha aplicado tasa de descuento.

En cuanto a las hipótesis clave para la aplicación del método residual son:

- **Ingresos:** La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- **Tasa de descuento:** construida a partir de una tasa libre de riesgo basada en las expectativas de rentabilidad de la deuda pública en el horizonte temporal de la valoración. A esta tasa se le añade una prima de riesgo y se aplican bonificaciones y penalizaciones.
- **Valores Máximos Legales:** este método consiste en obtener los valores de los suelos que legalmente se pueden aplicar para la transmisión de los mismos cuando se destinan, o estén calificados, como para vivienda de protección. Cada Comunidad Autónoma, excepto Madrid que liberalizó el valor del suelo, establece el valor de cada suelo como un porcentaje (según su régimen de protección) de los ingresos esperados y descontando los costes de urbanización oportunos pendientes de ejecutar para la obtención de un suelo finalista. Así pues, si el valor de suelo calculado por el método residual es superior al Valor Máximo Legal, se opta por este último.

4.12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del Balance incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.13. Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.14. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el Balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento. Las presentes cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que el riesgo de que se tenga que atender la obligación es probable.

La Sociedad considera los pasivos contingentes como las obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

4.15. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del Balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes del Balance de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido". La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que

resulte probable que el grupo fiscal de impuesto de sociedades del que la Sociedad es matriz disponga de ganancias fiscales futuras en un plazo de 10 años que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe un derecho legal para dicha compensación, y dichas posiciones están referidas al impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y recaen en la misma entidad o Grupo fiscal.

4.16. Ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad, tal y como se describe a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla la Sociedad son los siguientes:

(a) Ingresos por ventas de inmuebles. Se reconocen cuando se traspaşa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.

(b) Ingresos por venta de terrenos y solares. Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien, siempre y cuando la entrega implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir dentro del epígrafe "Acreedores comerciales" del Balance.

(c) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la siguiente nota.

4.17. Contratos de construcción

Los costes de los contratos se reconocen cuando se incurre en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea

probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Las modificaciones en los trabajos de construcción, las reclamaciones y los pagos en concepto de incentivo se incluyen en los ingresos del contrato en la medida en que se hayan acordado con el cliente y siempre que puedan medirse de forma fiable.

La Sociedad usa el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costes del contrato incurridos en la fecha del balance como un porcentaje de los costes estimados totales para cada contrato. Los costes incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costes del contrato para determinar el porcentaje de realización. Se presentan como existencias, pagos anticipados y otros activos, dependiendo de su naturaleza.

La Sociedad presenta como activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluyen en “Clientes y otras cuentas a cobrar”.

La Sociedad presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas).

4.18. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable. Las diferencias de cambio se registran directamente en el patrimonio neto si la partida no monetaria se valora contra patrimonio neto y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias si se valora contra el resultado del ejercicio.

4.19. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2011, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

4.20. Acuerdos Conjuntos

La Sociedad registra en el balance los Acuerdos Conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la Sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados no realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

4.21. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran por el valor contable de los elementos patrimoniales que integran el negocio aportado.
- En las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio correspondiente a una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Si la operación es con otra empresa del grupo, que no es una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran según los valores contables existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados y documentados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.22. Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. No obstante, el Grupo reconoce provisiones medioambientales según los criterios mencionados en la Nota 4.14.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización el impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

4.23 Gastos de personal

Plan de incentivos

Con fecha 28 de junio de 2018 el Consejo de Administración de Quabit aprobó un plan de incentivos para el periodo 2018-2022 consistente en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad al Presidente y Consejero Delegado, y otros 17 ejecutivos y empleados clave de la Dirección, con carácter gratuito y en distintas fechas de devengo y entrega efectiva. Debido a que el plan de incentivos es pagadero en acciones de la Sociedad, este plan ha sido considerado como un plan de pagos en acciones, por lo que cualquier impacto es reconocido contra partidas de Patrimonio en las presentes cuentas anuales. En determinadas circunstancias (como por ejemplo en el caso de cambio de control) se prevé el vencimiento anticipado del plan y la posibilidad de realizar el pago en metálico. Los administradores consideran que no resultan probables estos supuestos a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

La sociedad ha estimado los impactos de este plan considerando ciertas hipótesis y supuestos, así como también con la asistencia prestada por un experto independiente.

5 INMOVILIZADO

5.1 Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en los ejercicios 2019 y 2018 en el epígrafe del Balance “Inmovilizado Intangible” es el siguiente:

	Aplicaciones Informáticas	Otro Inmovilizado Intangible	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:			
Importe neto en libros inicial	102.648	11.303.000	11.405.648
Altas	254.846	-	254.846
Bajas de coste	(12.882)	-	(12.882)
Cargo por amortización	(115.011)	-	(115.011)
Bajas de amortización	3.506	-	3.506
Traspasos	42.000	-	42.000
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados	-	219.153	219.153
Importe neto en libros final	275.107	11.522.153	11.797.260
Al 31 de diciembre 2019			
Coste o valoración	493.092	16.905.536	17.398.628
Amortización acumulada	(217.985)	-	(217.985)
Pérdidas por deterioro de valor	-	(5.383.383)	(5.383.383)
Importe neto en libros	275.107	11.522.153	11.797.260
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:			
Importe neto en libros inicial	27.101	11.408.627	11.435.728
Altas	103.950	-	103.950
Bajas de coste	(586.299)	-	(586.299)
Cargo por amortización	(28.562)	-	(28.562)
Bajas de amortización	586.299	-	586.299
Traspasos	159	-	159
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados	-	(105.627)	(105.627)
Importe neto en libros final	102.648	11.303.000	11.405.648
Al 31 de diciembre 2018			
Coste o valoración	209.128	16.905.536	17.114.664
Amortización acumulada	(106.480)	-	(106.480)
Pérdidas por deterioro de valor	-	(5.602.536)	(5.602.536)
Importe neto en libros	102.648	11.303.000	11.405.648

Las altas del ejercicio se corresponden con el desarrollo y la obtención de licencias de software.

El importe principal dentro de otro inmovilizado intangible corresponde a los derechos de agente urbanizador de la UTE E.P. Iriepal. Tal como se indica en la nota 4.1 el método de amortización refleja el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo en el periodo de ejecución de las obras, desde el momento en que se inicien las mismas con un periodo de amortización estimado de tres años. Está previsto que puedan comenzarse las obras a finales de 2020 o principios de 2021.

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los Derechos de agente urbanizador, que forman la práctica totalidad del epígrafe “Otro inmovilizado intangible” mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.1. La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2019 ha aportado un valor razonable superior en 219 miles de euros al valor razonable a 31 de diciembre de 2018. En el año 2018 se registró un deterioro por este mismo concepto por importe de 106 miles de euros.

Los elementos de Inmovilizado Intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 78 miles de euros y corresponden, fundamentalmente, a Aplicaciones Informáticas.

5.2 Inmovilizado Material

El movimiento habido en los ejercicios 2019 y 2018 en el epígrafe del Balance "Inmovilizado Material" es el siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:						
Importe neto en libros inicial	358.403	-	125.487	280.742	42.000	806.632
Altas	-	4.581	40.508	41.674	-	86.763
Bajas de coste	-	-	-	-	-	-
Cargo por amortización	(6.725)	(333)	(30.382)	(53.704)	-	(91.144)
Otros movimientos (Trasposos)	-	-	-	-	(42.000)	(42.000)
Importe neto en libros final	351.678	4.248	135.613	268.712	-	760.251
Al 31 de diciembre 2019						
Coste o valoración	382.712	4.581	962.759	1.080.586	-	2.430.638
Amortización acumulada	(31.034)	(333)	(827.146)	(811.874)	-	(1.670.387)
Importe neto en libros	351.678	4.248	135.613	268.712	-	760.251

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:						
Importe neto en libros inicial	505.153	20.228	122.306	98.168	-	745.855
Altas	-	-	27.387	80.439	42.000	149.826
Bajas de coste	-	-	(120.923)	(195.108)	-	(316.031)
Cargo por amortización	(6.725)	-	(23.965)	(55.877)	-	(86.567)
Bajas de amortización	-	-	120.923	195.108	-	316.031
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	-	-	-	(2.323)	-	(2.323)
Otros movimientos (Trasposos)	(140.025)	(20.228)	(241)	160.335	-	(159)
Importe neto en libros final	358.403	-	125.487	280.742	42.000	806.632
Al 31 de diciembre 2018						
Coste o valoración	382.712	-	922.251	1.038.912	42.000	2.385.875
Amortización acumulada	(24.309)	-	(796.764)	(758.170)	-	(1.579.243)
Importe neto en libros	358.403	-	125.487	280.742	42.000	806.632

Movimientos año 2019 y 2018

No ha habido movimientos significativos en el inmovilizado material distintos a los cargos por amortización del periodo 2019.

En el año 2018 se dieron de baja 316 miles de euros por retiros de elementos totalmente amortizados y sin uso.

Otra información sobre Inmovilizado Material

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada.

La Sociedad sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es suficiente.

No existen gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018. El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.446 miles de euros (1.494 miles de euros en 2018). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los terrenos y construcciones del inmovilizado material mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.2.

Como consecuencia de lo anterior, cuando se identifican indicios de pérdida de valor de elementos del inmovilizado material al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes, se procede a registrar el correspondiente deterioro. De esta comparación no ha resultado la necesidad de hacer ningún registro de deterioro ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 se encuentra en territorio nacional.

6 EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

La composición de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como los saldos mantenidos con éstas se detallan a continuación:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	136.273.579	-	128.934.739	-
Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	13.085.551	-	24.140.998	-
Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	3.055.400	-	3.055.400	-
Créditos a empresas del grupo (Nota 23)	6.363.533	78.549.386	10.164.846	68.653.747
Créditos a empresas multigrupo (Nota 23)	-	39.320.791	-	48.658.801
Créditos a empresas asociadas (Nota 23)	-	437.894	-	437.894
Total coste	158.778.063	118.308.071	166.295.983	117.750.442
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(29.934.787)	-	(38.587.131)	-
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	(46.153.051)	-	(55.082.034)
Total deterioro	(29.934.787)	(46.153.051)	(38.587.131)	(55.082.034)
Importe neto de los instrumentos de patrimonio	122.479.743	-	117.544.006	-
Importe neto de los créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	6.363.533	72.155.020	10.164.846	62.668.408
Total importe neto en libros	128.843.276	72.155.020	127.708.852	62.668.408

Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

EJERCICIO 2019	Denominación	Domicilio	Actividad	% participación		Euros							
				Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros 31/12/2019		
							Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio 2019	Deterioro acumulado
	G.Q. Azuqueca, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	663.000	(55.694)	(57.334)	(80.243)	525.423	-	-	-
	Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	131.486	(36.706)	(38.004)	347.182	440.664	-	-	-
	Quabit Almazor, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	123.000	(64.847)	(64.854)	362.743	420.889	-	-	-
	Quabit Teide, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	108.000	(2.826)	(2.826)	305.426	410.600	-	-	-
	Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	284.253	(715)	(3.459)	860.438	1.141.232	-	-	-
	Quabit Naranjo, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(168)	(168)	(849)	1.983	-	-	-
	Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	619.985	58.280	43.793	121.548	785.326	-	-	-
	Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	218.983	(39.295)	(39.295)	151.664	331.352	-	-	-
	Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	526.536	186.921	140.240	187.240	854.016	-	-	-
	Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	425.950	(172.862)	(172.862)	538.090	791.178	-	-	-
	Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	187.761	(6.803)	(6.803)	245.795	426.753	-	-	-
	Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	1.063.164	11.090	8.317	1.678.285	2.749.766	-	-	-
	Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	1.009.717	(11.472)	(11.472)	2.938.621	3.936.866	-	-	-
	Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	1.353.802	(47.362)	(47.362)	3.956.738	5.263.178	-	-	-
	Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	301.995	(1.355)	(1.355)	(303.373)	(2.733)	-	-	-
	Quabit SUP-R6, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	1.036.748	(72.834)	(85.142)	3.094.844	4.046.450	-	-	-
	Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(2)	90,01%		9.823.573	33.319	110.552	29.683.923	39.618.048	35.806.112	-	-
	Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid	(2)		90,01%	5.211.367	(242.891)	(308.335)	15.488.012	20.391.044	-	-	-
	Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid	(2)		90,01%	1.784.250	(236.342)	(265.237)	5.435.555	6.954.568	-	-	-
	Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid	(2)		90,01%	1.567.747	(308.679)	(359.104)	5.179.547	6.388.190	-	-	-
	Quabit Bonaire, S.L.	Madrid	(2)		59,59%	3.000	(76.504)	(76.504)	(235)	(73.739)	-	-	-
	Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%		3.000	(24.690)	(24.690)	(564)	(22.254)	3.000	(3.000)	(3.000)
	Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%		676.947	71.078	53.173	1.798.149	2.528.269	2.698.791	-	-
	Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	4	82,95%		1.497.329	2.677.884	1.169.191	563.755	3.230.275	10.618.412	-	-
	Rayet Construcción Valencia, S.L.	Guadalajara	4		82,95%	6.000	(1.244)	(1.244)	(1.590)	3.166	-	-	-
	Rayet Construcción Internacional, S.L.U.	Rumania	4		82,95%	4.181	(1.306)	(1.306)	52.123	54.998	-	-	-
	Rayet Construcción Panamá, S.L.	Panamá	4		82,95%	-	(449)	(449)	(30.214)	(30.663)	-	-	-
	B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%		10.000	(182)	(182)	(714)	9.104	10.000	(182)	(896)

EJERCICIO 2019	Denominación	Domicilio	Actividad	% participación		Euros							
				Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros 31/12/2019		
							Explotación	Neto			Coste	Deterioro del ejercicio 2019	Deterioro acumulado
	Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%		3.243.011	(66.173)	(69.173)	4.676.077	7.849.915	8.026.840	-	-
	Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	104.250	(197.070)	(198.123)	296.239	202.366	-	-	-
	Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	288.000	(88.359)	(91.031)	832.806	1.029.775	-	-	-
	Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	500.000	(49.217)	(53.787)	1.439.384	1.885.597	-	-	-
	Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(190)	(190)	(4.607)	(1.797)	-	-	-
	Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(190)	(190)	(4.025)	(1.215)	-	-	-
	Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(190)	(190)	(4.035)	(1.225)	-	-	-
	Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	278.895	(63.652)	(70.898)	815.400	1.023.397	-	-	-
	Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	324.686	(2.312)	(10.712)	961.141	1.275.115	-	-	-
	Panglao Investments, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(1.213)	(1.213)	366.252	368.039	-	-	-
	Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	140.500	(38.280)	(41.208)	411.084	510.376	-	-	-
	Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	228.000	(68.000)	(71.982)	673.434	829.452	-	-	-
	Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	590.500	(43.749)	(44.823)	1.760.331	2.306.008	-	-	-
	Quabit Terral, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(15.244)	(18.591)	(231)	(15.822)	-	-	-
	Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	368.000	(45.592)	(45.842)	1.093.156	1.415.314	-	-	-
	Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(1.329)	(1.574)	(235)	1.191	-	-	-
	Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(1.346)	(4.787)	(231)	(2.018)	-	-	-
	Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	430.000	(45.107)	(46.354)	1.161.282	1.544.928	-	-	-
Empresas multigrupo													
	Landscape Corsan, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	12.000	(437)	(440)	(254)	11.306	6.087	-	(6.087)
	Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(1)	37,50%	-	600.000	(6.957)	(6.957)	(64.419.991)	(63.826.948)	9.329.465	3.109.822	(9.329.465)
	Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	(3)	50,00%	-	7.500.000	11.705	2.769	(3.108.145)	4.394.624	3.750.000	-	-
Empresas asociadas													
	Masía de Montesano, S.L.	Valencia	(3)	33,33%	-	2.520.000	(837)	(14.181)	(714.890)	1.790.929	3.053.000	(51.731)	(2.438.715)
	Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.(*)	Castellón	(3)	40,00%	-	6.000	0	0	83.713	89.713	2.400	-	(2.400)
	Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	(4)	-	50,00%	60.000	0	(572)	(31.092)	28.336	-	-	-
	Total										152.414.530	706.719	(29.934.787)

EJERCICIO 2018	Denominación	Domicilio	Actividad	% participación		Euros							
				Directa	Indirecta	Capital	Resultado Explotación	Resultado Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros 31/12/2018		
											Coste	Deterioro del ejercicio 2018	Deterioro acumulado
Empresas del grupo													
	Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	(1)	99,56%	-	3.200	(34.745)	(34.922)	(9.084.326)	(9.116.048)	3.186	-	(3.186)
	Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	392.838	(521.134)	94.176	(2.637.345)	(2.150.331)	5.360.776	-	(5.360.776)
	Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	(1)	100,00%	-	660.000	(94.290)	(145.301)	(52.636)	462.063	627.000	65.481	-
	Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	(2)	60,00%	-	600.000	(2.316)	(2.316)	(149.010)	448.674	360.000	(1.389)	(90.796)
	Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Valencia	(1)	100,00%	-	6.000	(183)	(183)	(1.651.837)	(1.646.020)	3.840	-	(3.600)
	Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	21.623.099	(39.025)	(10.132.519)	22.299.924	33.790.503	49.369.855	(4.897.875)	(10.341.616)
	Bulwin Investment, S.A.U.	Madrid	(5)	100,00%	-	60.000	(676)	(676)	(1.944)	57.381	60.000	4.925	(2.619)
	Quabit Finance, S.A.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	60.000	(510)	(954)	(47.486)	11.560	15.000	(954)	(3.440)
	Global Quabit, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	13.473.820	(37.752)	20.629	9.583.141	23.077.590	23.265.774	6.116	-
	Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(1)	-	98,85%	5.504.103	(2.132.833)	(2.132.833)	(4.452.462)	(1.081.192)	-	-	-
	El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	478.884	(100.363)	(111.061)	881.741	1.249.564	-	-	-
	Quabit Casares, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	4.420.290	(1.299.041)	(1.299.089)	2.928.543	6.049.744	-	-	-
	Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	6.853.000	(871.564)	(870.542)	1.876.868	7.859.326	-	-	-
	Quabit Premier, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	2.891.890	864.040	645.119	(154.732)	3.382.277	-	-	-
	Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	1.030.000	(67.925)	(68.532)	(73.287)	888.181	-	-	-
	Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	3.030.000	(335.665)	(335.728)	(65.977)	2.628.295	-	-	-
	Quabit Corredor Henares, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	2.358.750	(104.485)	(104.485)	1.797.610	4.051.875	-	-	-
	Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	1.678.656	(88.546)	(88.546)	(17.839)	1.572.271	-	-	-
	Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	555.000	(57.798)	(57.798)	1.552.528	2.049.729	-	-	-
	Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	80.000	(865)	(865)	(2.861)	76.274	-	-	-
	Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	786.256	(58.525)	(58.525)	1.470.330	2.198.061	-	-	-
	Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	1.251.675	908.228	482.258	(158.059)	1.575.874	-	-	-
	G.Q. Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	210.465	(61.632)	(58.565)	632.563	784.463	-	-	-
	G.Q. Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	204.675	(5.056)	(2.074)	614.447	817.048	-	-	-
	G.Q. Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%	-	88.748	(55.023)	(53.213)	261.215	296.750	-	-	-

EJERCICIO 2018	Domicilio	Actividad	% participación		Euros							
			Directa	Indirecta	Capital	Resultado Explotación	Resultado Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros 31/12/2018		
										Coste	Deterioro del ejercicio 2018	Deterioro acumulado
Quabit Naranjo, S.L.U.	Madrid			100,00%	3.000	(69)	(69)	(780)	2.151	-	-	-
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid		100,00%		888.500	(87.342)	(96.925)	2.630.797	3.422.371	3.524.000	-	-
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	104.250	(6.170)	(6.170)	302.787	400.867	-	-	-
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	288.000	(19.994)	(19.994)	852.798	1.120.804	-	-	-
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	500.000	(1.320)	(1.320)	1.440.705	1.939.384	-	-	-
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(3.471)	(3.471)	(1.106)	(1.577)	-	-	-
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(2.852)	(2.852)	(1.173)	(1.025)	-	-	-
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	(2.852)	(2.852)	(1.183)	(1.035)	-	-	-
Panglao Investments, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%		3.000	(1.611)	(1.719)	2.395.676	2.396.957	4.134.222	-	-
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	(2)	100,00%		10.000	(32)	(32)	(682)	9.286	10.000	(714)	(714)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid	(2)		100,00%	3.000	0	0	(445)	2.555	-	-	-
Empresas multigrupo												
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	12.000	6.952	6.952	(7.206)	11.746	6.086	-	(6.087)
Landscape Gestión de Activos, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	24.050	0	(48.633)	(50.873.422)	(50.898.005)	7.945.625	-	(7.945.625)
Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	(1)	50,00%	-	600.000	(7.989)	(7.989)	(64.412.002)	(63.819.991)	12.439.287	-	(12.439.287)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	(3)	50,00%	-	7.500.000	1.861	440	(3.105.815)	4.394.625	3.750.000	-	-
Empresas asociadas												
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	(3)	33,33%	-	2.520.000	0	(17.666)	(686.850)	1.815.484	3.053.000	(34.925)	(2.386.985)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.(*).	Castellón	(3)	40,00%	-	6.000	0	0	83.713	89.713	2.400		(2.400)
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	(4)	-	50,00%	60.000	0	0	(30.537)	29.463			
Total										156.131.137	(4.736.904)	(38.587.131)

A continuación, se incluye una tabla resumen de los movimientos de este epígrafe, que está clasificado en su totalidad dentro del Activo no corriente del Balance adjunto. Los movimientos se refieren al coste sin incluir deterioro.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

Activo no corriente

	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2018	128.934.739	24.140.998	3.055.400	156.131.137
Altas	13.972.056	-	-	13.972.056
Bajas	(6.633.216)	(11.055.447)	-	(17.688.663)
Traspasos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019	136.273.579	13.085.551	3.055.400	152.414.530

Activo no corriente

	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo	Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo	Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2017	97.918.996	24.140.998	6.055.400	128.115.394
Altas	31.015.743	-	-	31.015.743
Bajas	-	-	(3.000.000)	(3.000.000)
Traspasos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2018	128.934.739	24.140.998	3.055.400	156.131.137

El deterioro de los instrumentos de patrimonio se ha calculado mediante la comparación del valor en libros y el importe recuperable, entendido como su valor razonable menos los costes de venta. Este valor razonable se ha determinado como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas de sus activos en la fecha de la valoración.

El deterioro del ejercicio se incluye en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Deterioros y pérdidas" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2019 adjunta.

Movimientos del año 2019

A continuación, se incluye una tabla resumen de los movimientos de altas y bajas del ejercicio en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo.

Denominación social	Saldo a 31 de diciembre de 2018	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31 de diciembre de 2019
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	35.806.112	-	-	-	35.806.112
Quabit El Vado, S.L.U	1.289.744	-	-	(1.289.744)	-
Quabit Palmaces, S.L.U	1.106.580	-	-	(1.106.580)	-
Quabit Aneto, S.L.U	1.299.859	418.144	(1.718.002)	-	-
Quabit Veleta, S.L.U	2.698.791	-	-	-	2.698.791
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	3.524.000	-	(4.915.206)	9.418.046	8.026.840
Panglao Investments, S.L.U.	4.134.222	2.887.500	-	(7.021.722)	-
B2R Proptech, S.L.U.	10.000	-	-	-	10.000
Global Quabit, S.L.U.	23.265.774	-	-	-	23.265.774
Quabit Quality Homes, S.L.U.	49.369.855	-	-	-	49.369.855
Quabit Finance, S.A.U.	15.000	45.000	-	-	60.000
Quabit Construcción, S.A.	-	10.618.412	-	-	10.618.412
Style living gestión, S.L.U.	-	3.000	-	-	3.000
Resto de empresas del grupo	6.414.802	-	(8)	-	6.414.794
Instrumentos de patrimonio del grupo	128.934.739	13.972.056	(6.633.216)	-	136.273.579
Instrumentos de patrimonio multigrupo	24.140.998	-	(11.055.447)	-	13.085.551
Instrumentos de patrimonio Asociadas	3.055.400	-	-	-	3.055.400
Total instrumentos de patrimonio	156.131.137	13.972.056	(17.688.663)	-	152.414.530
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(38.587.131)	(2.402.770)	11.055.114	-	(29.934.787)
Inversión neta en instrumentos de patrimonio	117.544.006	11.569.286	(6.633.549)	-	122.479.743

a) Altas

- (i) *Quabit Construcción, S.A.*: Con fecha 7 de octubre de 2019 se ha completado la adquisición del 82,95% de las acciones de esta sociedad (anteriormente denominada Rayet Construcción, S.A.). El precio pactado por el 82,95% de las acciones asciende a 14.368.873 euros, el cual ha sido satisfecho en un 30% en efectivo y en un 70% en acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. valoradas a 2 euros/acción. El valor razonable de la contraprestación pagada ha ascendido a 10.618.412 euros teniendo en cuenta la entrega de 3.164.946 acciones valoradas al valor de cotización de la acción de Quabit Inmobiliaria, S.A. a cierre de mercado en la fecha de adquisición que ascendía a 0,815 euros/acción, un pago en efectivo de 2.619.157 euros y la liquidación de la posición acreedora de los vendedores con la sociedad, que ha sido asumida por Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) *Style living gestión, S.L.U.*: Con fecha 21 de octubre de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%.
- (iii) *Quabit Finance, S.A.*: Con fecha 12 de marzo de 2019 se han aportado 45.000 euros por el importe de capital no suscrito y no desembolsado de esta sociedad.
- (iv) *Quabit Aneto, S.L.U.*: Con fecha 4 de septiembre de 2019 se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 102.790 euros y prima de emisión de 315.353,59 euros mediante compensación de créditos por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. En la misma fecha se transfirieron mediante escritura pública de compraventa la totalidad de las participaciones de esta sociedad a la sociedad del grupo Quabit Finance Assets, S.L.U., participada indirecta al 100%. Esta sociedad pasa a ser participadas indirectamente por

Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 100%.

- (v) *Panglao Investments, S.L.U.: Panglao Investments, S.L.U.:* Con fecha 2 de julio de 2019 se ha realizado una aportación de socios por importe de 2.887.500 euros mediante la transferencia de dicho importe en efectivo. Con fecha 3 de julio de 2019 se transfirió a la sociedad del grupo Quabit Freehold Properties, S.L.U., participada al 100%, la totalidad de las participaciones de esta sociedad. A tal efecto la sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por Quabit Inmobiliaria, S.A.. Estas sociedades pasan a ser participadas indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 100%.

b) Bajas:

- (vi) *Quabit Aneto, S.L.U.:* Con fecha 4 de septiembre se ha realizado una ampliación de capital por un importe de 102.790 euros y prima de emisión de 315.354 euros mediante compensación de créditos por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. En la misma fecha se transfirieron mediante escritura pública de compraventa la totalidad de las participaciones de esta sociedad a la sociedad del grupo Quabit Finance Assets, S.L.U., participada indirecta al 100%. Esta sociedad pasa a ser participada indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 100%.
- (vii) *Landscape Gestión de Activos, S.L.:* Con fecha 16 de octubre de 2019 se completó con el mandamiento del Registro Mercantil de Madrid la extinción de esta sociedad sobre la que se mantenía una participación del 50% en el capital social. La sociedad se encontraba en concurso de acreedores que concluyó con la declaración de la extinción de la misma. Esta extinción no ha producido resultado económico alguno en la Sociedad, ya que la participación se encontraba totalmente deteriorada y no se ha recibido cantidad alguna en el proceso de liquidación.

c) Traspasos:

- (viii) *Quabit el Vado, S.L.U. y Quabit Palmaces, S.L.U.:* Con fecha 8 de abril de 2019 se transfirió a la sociedad del grupo Quabit Freehold Properties, S.L.U., participada al 100%, la totalidad de las participaciones de estas sociedades. A tal efecto la sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. emitió nuevas participaciones mediante ampliación de capital, todas ellas suscritas por Quabit Inmobiliaria, S.A.. Estas sociedades pasas a ser participadas indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modifica el porcentaje de participación, siendo del 100%.
- (ix) *Quabit Freehold Properties, S.L.U.:* Con fecha 8 de abril se realizó una ampliación de capital de 599.081 euros y una prima de emisión de 1.797.243 euros con aportación no dineraria de las participaciones sociales que ostentaba en las sociedades Quabit el Vado, S.L.U y Quabit Palmaces, S.L.U.. Con fecha 3 de julio se realizó una ampliación de capital de 1.755.430 euros y una prima de emisión de 5.266.292 euros con aportación no dineraria de las participaciones sociales que ostentaba en la sociedad Panglao Investments, S.L.U. Con fecha 11 de noviembre el socio único aprobó la devolución de aportación mediante la aprobación de la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas voluntarias de prima de emisión por importe de 4.915.205 euros.

d) Cambios en el porcentaje de participación:

- (x) *Landcape Larcovi, S.L.:* Con fecha 15 de febrero de 2019 se ha ejecutado un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 50,00% al 37,50%.
- (xi) *Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.:* Con fecha 15 de febrero de 2019 se ha ejecutado un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 99,56% al 99,31%.

Movimientos del año 2018

A continuación, se incluye una tabla resumen de los movimientos de altas y bajas del ejercicio en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo.

Denominación social	Saldo a 31 de diciembre de 2017	Altas	Bajas	Saldo a 31 de diciembre de 2018
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	27.968.470	7.837.642	-	35.806.112
Quabit El Vado, S.L.U.	3.000	1.286.744	-	1.289.744
Quabit Palmaces, S.L.U.	3.000	1.103.580	-	1.106.580
Quabit Aneto, S.L.U.	-	1.299.859	-	1.299.859
Quabit Veleta, S.L.U.	-	2.698.791	-	2.698.791
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	-	3.524.000	-	3.524.000
Panglao Investments, S.L.U.	-	4.134.222	-	4.134.222
B2R Proptech, S.L.U.	-	10.000	-	10.000
Global Quabit, S.L.U.	14.144.869	9.120.905	-	23.265.774
Quabit Quality Homes, S.L.U.	49.369.855	-	-	49.369.855
Resto de empresas del grupo	6.429.802	-	-	6.429.802
Instrumentos de patrimonio del grupo	97.918.996	31.015.743	-	128.934.739
Instrumentos de patrimonio multigrupo	24.140.998	-	-	24.140.998
Instrumentos de patrimonio Asociadas	6.055.400	-	(3.000.000)	3.055.400
Total instrumentos de patrimonio	128.115.394	31.015.743	(3.000.000)	156.131.137
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(36.850.227)	(4.736.904)	3.000.000	(38.587.131)
Inversión neta en instrumentos de patrimonio neto	91.265.167	26.278.839	-	117.544.006

e) Altas:

- (i) *Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.:* Con fecha 3 de julio se realizaron tres ampliaciones de capital, una por importe de 1.564.747 euros y prima de emisión 4.694.241 euros mediante aportación no dineraria de suelos, otra por importe de 277.835 euros y prima de emisión de 833.505 euros, con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad, y otra por importe de 204.504 euros y prima de emisión de 613.512 euros con una aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por otros socios. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un mayor coste de la inversión en esta sociedad filial por un importe de 467.314 euros como consecuencia de la emisión de warrants asociados a una línea de financiación otorgada a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (Nota 12.4). La sociedad es participada por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 90,01% a 31 de diciembre de 2018.
- (ii) *Quabit el Vado, S.L.U.:* Con fecha 16 de abril se realizó una ampliación de capital de 321.686 euros y de una prima de emisión de 965.058 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad.
- (iii) *Quabit Palmaces, S.L.U.:* Con fecha 16 de abril se realizó una ampliación de capital de 275.895 euros y de una prima de emisión de 827.685 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad.
- (iv) *Quabit Aneto, S.L.U.:* Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 6 de marzo se realizó una ampliación de capital de 327.210 euros y una prima de emisión de 972.649 euros con aportación no dineraria de suelos.
- (v) *Quabit Veleta, S.L.U.:* Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 6 de marzo se realizó una ampliación de capital de 673.947 euros y una prima de emisión de 2.021.844 euros con aportación no dineraria de suelos.

- (vi) *Quabit Freehold Properties, S.L.U.*: Con fecha 15 de marzo de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 10.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Con fecha 13 de julio se realizó una ampliación de capital de 490.000 euros y una prima de emisión de 1.470.000 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 2 de octubre se realizó una ampliación de capital de 287.250 euros y una prima de emisión de 861.750 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 11 de diciembre se realizó una ampliación de capital de 101.250 euros y una prima de emisión de 303.750 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad.
- (vii) *Panglao Investments, S.L.U.*: Con fecha 6 de septiembre de 2018 Quabit Inmobiliaria, S.A. adquirió la totalidad de las participaciones sociales de esta sociedad por importe de 2.821.722 euros. Con fecha 28 de diciembre se realizó una aportación dineraria de socios por importe de 1.312.500 euros.
- (viii) *B2R PROPTECH, S.L.U.*: Con fecha 3 de octubre de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 10.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ix) *Global Quabit, S.L.U.*: Con fecha 20 de marzo se realizaron dos ampliaciones de capital, una de 162.500 euros y una prima de emisión de 487.500 euros totalmente suscrita y desembolsada por la entidad mediante la compensación y capitalización de un préstamo existente entre la Sociedad participada y Quabit Inmobiliaria, S.A. de 650.000 euros; la otra ampliación fue de 447.243 euros y una prima de emisión de 1.341.727 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 11 de mayo se realizó una ampliación de capital de 105.000 euros y una prima de emisión de 315.000 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 11 de junio se realizó una ampliación de capital de 281.253 euros y una prima de emisión de 843.759 euros con aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 19 de junio se realizó una ampliación de capital de 120.000 euros y una prima de emisión de 360.000 euros mediante aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 17 de julio se realizó una ampliación de capital de 525.000 euros y una prima de emisión de 1.575.000 euros mediante aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Con fecha 19 de diciembre de 2018 se realizó una ampliación de capital de 603.750 euros y prima de emisión de 1.811.250 euros mediante aportación dineraria totalmente suscrita y desembolsada por la entidad. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un mayor coste de la inversión en esta sociedad filial por un importe de 141.923 euros como consecuencia de la emisión de warrants asociados a una línea de financiación otorgada a Global Quabit, S.L.U. (Nota12.4).
- f) Bajas:
- *Nova Panorámica, S.L.*: Con fecha 20 de febrero de 2018 se completó con el mandamiento del Registro Mercantil de Valencia la extinción de esta sociedad sobre la que se mantenía una participación del 50% en el capital social. La sociedad se encontraba en concurso de acreedores que concluyó con la declaración de la extinción de la misma.
- g) Otros
- *Quabit Finance, S.A.U.*: Con fecha 4 de diciembre de 2018 se ha modificado la denominación social de esta sociedad anteriormente denominada Quabit Assets, S.A.U.

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El saldo del epígrafe "Créditos empresas del grupo, multigrupo y asociadas" incluye préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a dichas empresas participadas por la Sociedad.

La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. Durante el año 2019 no se han devengado ni cobrado intereses.

El detalle de movimientos de estos créditos, sin deducir el importe de deterioro, es el siguiente:

Activo no corriente

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2018	10.164.846	-	-	10.164.846
Altas	62.601	-	-	62.601
Bajas	(3.863.914)	-	-	(3.863.914)
Al 31 de diciembre de 2019	6.363.533	-	-	6.363.533
	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-
Altas	10.164.846	-	-	10.164.846
Al 31 de diciembre de 2018	10.164.846	-	-	10.164.846

Activo corriente

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2018	68.653.747	48.658.801	437.894	117.750.442
Altas	16.012.236	4.655	-	16.016.891
Bajas	(6.116.597)	(9.342.665)	-	(15.459.263)
Al 31 de diciembre de 2019	78.549.386	39.320.791	437.894	118.308.071

Activo corriente

	Créditos a empresas del grupo	Créditos a empresas multigrupo	Créditos a empresas asociadas	Total
Al 31 de diciembre de 2017	59.804.986	48.651.238	8.436.444	116.892.668
Altas	10.581.316	7.563	-	10.588.879
Bajas	(1.732.555)	-	(7.998.550)	(9.731.105)
Al 31 de diciembre de 2018	68.653.747	48.658.801	437.894	117.750.442

Movimientos del año 2019

El movimiento en los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo no corriente corresponde a intereses devengados por importe de 63 miles de euros y la cancelación del principal e intereses de un crédito otorgado a una empresa del grupo para financiar el IVA en la compra de suelos correspondiente al ejercicio 2018. Los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo no corriente corresponden a préstamos otorgados en el ejercicio por importe de 6.260 miles de euros e intereses devengados por importe de 103 miles de euros.

Los saldos de créditos a empresas del grupo del activo corriente incluyen préstamos y saldos deudores de cuentas corrientes. De estos últimos, 3.280 miles de euros en concepto de IVA y 1.799 miles de euros correspondientes a impuesto de sociedades derivan de las compensaciones realizadas entre la Sociedad y sociedades del grupo que pertenecen a los respectivos grupos fiscales por estos dos conceptos impositivos.

El aumento de los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo corriente corresponde principalmente a saldos deudores de cuenta corriente mantenidos con empresas del grupo en el ejercicio por importe neto de 11.312 miles de euros y una disminución neta de los créditos a empresas del grupo por importe de 1.409 miles de euros.

El saldo de créditos a empresas multigrupo ha disminuido tras dar de baja el saldo del créditos e intereses que la Sociedad mantenía con la sociedad participada Landscape Gestión de Activos, S.L. que ha completado su

extinción durante el ejercicio 2019 (Nota 7-Instrumentos de patrimonio). Estos créditos se encontraban íntegramente deteriorados y no ha resultado ningún impacto en la cuenta de resultados adjunta.

Dentro del importe de Créditos a empresas asociadas no se han producido variaciones significativas en el 2019.

Movimientos del año 2018

Los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo no corriente corresponden a préstamos otorgados en el ejercicio por importe de 10.105 miles de euros e intereses devengados por importe de 60 miles de euros.

Los saldos de créditos a empresas del grupo del activo corriente incluyen préstamos y saldos deudores de cuentas corrientes. De estos últimos, 1.310 miles de euros en concepto de IVA y 510 miles de euros correspondientes a impuesto de sociedades derivan de las compensaciones realizadas entre la Sociedad y sociedades del grupo que pertenecen a los respectivos grupos fiscales por estos dos conceptos impositivos.

El aumento de los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo corriente corresponde principalmente a préstamos otorgados en el ejercicio por importe de 2.690 miles de euros e intereses devengados por importe de 3 miles de euros, saldos deudores de cuenta corriente mantenidos con empresas del grupo que se han constituido en el ejercicio por importe neto de 1.557 miles de euros y un aumento neto del saldo con las ya constituidas por importe de 4.600 miles de euros.

El saldo de créditos a empresas asociadas disminuye tras dar de baja el saldo del créditos e intereses que la Sociedad mantenía con la sociedad participada Nova Panorámica, S.L. que completó su extinción durante el ejercicio 2018 (Nota 6-Instrumentos de patrimonio). Estos créditos se encontraban íntegramente deteriorados y no ha resultado ningún impacto en la cuenta de resultados adjunta.

Dentro del importe de Créditos a empresas multigrupo no se han producido variaciones significativas en el 2018.

7 INVERSIONES FINANCIERAS

El saldo de las cuentas del epígrafe del Balance “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

2019

Clases Categorías	Inversiones financieras a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 7.1)	-	155.500	155.500
Activos disponibles para la venta (nota 7.3)			-
- Valorados a coste	1.362.575	-	1.362.575
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)	-	2.865.288	2.865.288
Total nominal	1.362.575	3.020.788	4.383.363
Deterioro	(234.657)		(234.657)
Total neto	1.127.918	3.020.788	4.148.706

Clases Categorías	Inversiones financieras a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 7.4)	36.821	2.421.966	2.458.787
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (nota 7.1)	-	162.607	162.607
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)	-	323.556	323.556
Total nominal	36.821	2.908.129	2.944.950
Deterioro	-	-	-
Total neto	36.821	2.908.129	2.944.950

2018

Clases Categorías	Inversiones financieras a largo plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 7.1)	-	176.236	176.236
Activos disponibles para la venta (nota 7.3)			-
- Valorados a coste	2.725.075	-	2.725.075
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)	-	2.951.124	2.951.124
Total nominal	2.725.075	3.127.360	5.852.435
Deterioro	(682.770)	-	(682.770)
Total neto	2.042.305	3.127.360	5.169.665
Clases Categorías	Inversiones financieras a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 7.4)	2.987.755	-	2.987.755
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (nota 7.1)	-	177.088	177.088
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)	-	338.704	338.704
Total nominal	2.987.755	515.792	3.503.547
Deterioro	-	-	-
Total neto	2.987.755	515.792	3.503.547

7.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El detalle de las Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	-	50.000	-	50.000
Depósitos y fianzas	155.500	112.607	176.236	127.088
	155.500	162.607	176.236	177.088

El saldo en concepto de Depósitos y fianzas del activo no corriente incluye un importe de 30 miles de euros con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes (30 miles de euros en el 2018) (Nota 23).

7.2 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas vinculadas (Nota 24)	2.865.288	323.556	2.951.124	332.342
Créditos a terceros	-	-	-	6.362
	2.865.288	323.556	2.951.124	338.704
Importe neto de los créditos a empresas vinculadas	2.865.288	323.556	2.951.124	332.342
Importe neto de créditos a terceros	-	-	-	6.362
Total importe neto en libros	2.865.288	323.556	2.951.124	338.704

Créditos a empresas vinculadas

El detalle de los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	UTES	Total
Activo no corriente			
Otras cuentas financieras	44.586	-	44.586
Préstamos	2.820.702	-	2.820.702
Total	2.865.288	-	2.865.288
Activo corriente			
Cuentas corrientes	-	323.556	323.556
Total	-	323.556	323.556
	2018		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	UTES	Total
Activo no corriente			
Otras cuentas financieras	117.027	-	117.027
Préstamos	2.834.097	-	2.834.097
Total	2.951.124	-	2.951.124
Activo corriente			
Cuentas corrientes	-	332.342	332.342
Total	-	332.342	332.342

Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes:

El saldo del préstamo deriva de la cantidad pendiente de pago de la deuda resultante de la aplicación de las condiciones del convenio de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. Las condiciones de este convenio fueron ratificadas en la sentencia que ganó eficacia en febrero de 2016, por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. El valor actualizado de este crédito a 31 de diciembre de 2019 es de 2.821 miles de euros (2.834 miles de euros a 31 diciembre 2018). La variación del año corresponde a la disminución del nominal de la deuda por el pago de la cuota correspondiente al año 2019 y el efecto de actualización de la deuda pendiente, que ha pasado de 288 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 a 282 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

7.3 Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones en sociedades en las que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa. El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2019	2018
Coste a 1 de enero	2.725.075	4.309.595
Bajas	(1.362.500)	(1.584.520)
Coste a 31 de diciembre	1.362.575	2.725.075
Deterioro a 1 de enero	(682.770)	(1.925.248)
Reversión	106.728	155.957
Bajas	341.385	1.086.521
Deterioro a 31 de diciembre	(234.657)	(682.770)
Saldo a 31 de diciembre	1.127.918	2.042.305

El detalle de las participaciones en el capital de estas sociedades a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
2019				
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	3,34%	1.362.500	(234.657)	1.127.843
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
		1.362.575	(234.657)	1.127.918
2018				
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(682.770)	2.042.230
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
		2.725.075	(682.770)	2.042.305

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se valoraron en un primer momento por su valor razonable en el momento de la adquisición. En caso de que existan indicios de deterioro, este se registra en la cuenta de resultados del ejercicio en que esos indicios aparecen.

Movimientos 2019

- (i) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: La disminución en la participación por un importe neto de 1.021 miles de euros se debe a la transmisión de participaciones de la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. para la cancelación de una deuda cuya garantía eran las mismas acciones de la sociedad. Tras esta operación, la Sociedad tiene una participación del 3,342% en dicha sociedad (a 31 de diciembre de 2018 la participación era el 6,68%).

Movimientos 2018

- (i) Residencial Golf Mar, S.L.: con fecha 25 de mayo de 2018 se ha procedido a la venta de la totalidad de participaciones sociales a uno de los socios sin haber generado ningún impacto en la cuenta de resultados consolidada.
- (ii) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: Durante el año 2018 la Sociedad ha procedido a corregir la estimación de deterioro correspondiente a esta participación, como consecuencia de la mejora en sus fondos propios y situación financiera.
- (iii) Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.: con fecha 8 de marzo de 2018 se formalizó la transmisión del 2,42% de participaciones sociales de la sociedad en virtud de acuerdo de fecha 6 de junio de 2017 de compromiso de compraventa de las participaciones sociales, por un importe de 498 mil euros. Esta transmisión ha supuesto un ingreso neto de 42 miles de euros que se recoge en el epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada.

Se ha registrado la corrección del deterioro, en su caso, teniendo en consideración el valor razonable de los activos y pasivos de la sociedad en la que se ostenta la participación.

De acuerdo a la legislación mercantil, para las participaciones superiores al 5%, que no tengan la consideración de grupo y asociadas, se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales aprobadas, que son las de 31 de diciembre de 2018 en el caso de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.:

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	30.572.303	2.438.896

7.4 Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

En este epígrafe se recogen el exceso de tesorería que la sociedad tiene invertido en activos financieros líquidos de acuerdo con la política de gestión de riesgos y de inversión que mantiene la Sociedad. La Sociedad ha designado estos activos financieros en su reconocimiento inicial valorándolos al coste por la contraprestación entregada y los valora posteriormente por su valor razonable que vienen determinado por el valor liquidativo o de cotización en el mercado a la fecha de cierre del ejercicio, registrando los cambios dentro del epígrafe de resultado financiero de la cuenta de resultados adjunta en estas cuentas anuales.

Durante el ejercicio 2019 los cambios en el valor razonable de este grupo de activos financieros ascienden a pérdidas por importe de 9 miles de euros (333 miles de euros en 2018). A fecha de formulación de estas cuentas anuales la sociedad no mantiene participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva.

8 EXISTENCIAS

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Suelo	180.131.450	183.744.343
Promociones terminadas	2.392.015	2.714.649
Anticipos a proveedores	5.762.314	5.365.467
Otras	818.428	818.428
Coste	189.104.207	192.642.887
Suelo	(50.046.336)	(51.633.131)
Promociones terminadas	(862.844)	(925.005)
Anticipos a proveedores	(4.803.363)	(4.803.364)
Otras	(818.428)	-
Deterioro	(56.530.971)	(57.361.500)
Valor neto contable	132.573.236	135.281.387

A 31 de diciembre de 2019, 131.044 miles de euros (133.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) corresponden a Existencias de ciclo largo, que se prevén realizar en un plazo superior a 12 meses y 1.529 miles de euros (1.789 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) son Existencias de ciclo corto, que se prevén realizar en un plazo inferior a 12 meses.

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 15.1 (préstamos bilaterales promotor y suelo). El importe neto de las existencias que se encuentran libres de carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2019 es de 74.025 miles de euros (73.986 miles de euros en 2018).

Movimientos año 2019

Coste: El coste de existencias disminuye en 3.613 miles de euros principalmente como consecuencia de las ventas de suelo y de stock de producto terminado en el año.

Según se indica en la Nota 4.11, la Sociedad solicita informes de valoración de su cartera de activos para comparar el valor en libros de sus activos con el valor de mercado. Según se indica en dicha Nota se aplican los métodos de valoración de comparación (promociones terminadas y suelos rústicos), método residual dinámico (suelos en planeamiento y urbanización), teniendo en consideración los valores máximos legales en el caso de viviendas de protección.

En el caso de la obra en curso, existen dos vías básicas para determinar su valor: (i) como sumatorio del valor del terreno más los costes ejecutados hasta la fecha de valoración; o (ii) como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas). Para la estimación de valor de la obra en curso de Quabit, el valor se ha determinado aplicando la primera de las vías, usándose la segunda como forma de contraste de los resultados obtenidos. Dado que el periodo de desarrollo de la obra en curso es corto, no se ha aplicado tasa de descuento.

En cuanto a las hipótesis clave para la aplicación del método residual son:

- Ingresos: La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- Tasa de descuento: construida a partir de una tasa libre de riesgo basada en las expectativas de rentabilidad de la deuda pública en el horizonte temporal de la valoración. A esta tasa se le añade una prima de riesgo y se aplican bonificaciones y penalizaciones. Se han utilizado las siguientes primas de riesgo, bonificaciones y penalizaciones.

Prima de riesgo	Uso
8%	Viviendas primera residencia
12%	Viviendas segunda residencia
12%	Edificios comerciales
14%	Edificios industriales
11%	Hoteles
10%	Edificios de oficinas

Bonificaciones a la prima de riesgo: Se aplican bonificaciones a la prima de riesgo en función del nivel de preventas y la situación de la licencia de construcción (obtenida, o solicitada). En función de las distintas situaciones la bonificación de la prima va desde 50 puntos básicos (p.b.) a 200 p.b.

Penalizaciones a la prima de riesgo: para aquellos suelos con riesgo urbanístico medio o medio alto. En función de las distintas situaciones la prima se penaliza entre 100 y 150 p.b.

En los suelos en gestión durante la fase de pre-construcción, donde la inversión incurrida no suele superar el 5% del total de la inversión, la prima de riesgo para el desarrollo urbanístico se estima en un 15% de la prima de riesgo de la fase de edificación.

En el caso de la obra en curso, dado que el periodo de desarrollo es corto no se aplicará tasa de descuento y el valor se calcula como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas).

La Sociedad ha realizado diversos análisis de sensibilidad de la valoración de sus activos, considerando diversas hipótesis en relación con las variables clave de los métodos aplicados:

- En cuanto al nivel de ingresos, se han realizado análisis de sensibilidad de +/-1% y +/-5%. Si bien se prevé una evolución positiva de precios de venta, se han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico.
- En cuanto a la tasa de descuento aplicada, se ha establecido un nivel de sensibilidad de +/-100 puntos básicos, que se entiende razonable teniendo en cuenta los escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo.
- Se han considerado constantes el resto de variables.

En la siguiente tabla se resumen las conclusiones de este análisis de sensibilidad, cuantificando el impacto tanto en el valor de mercado como en el valor neto contable de las existencias a 31 de diciembre de 2019.

Hipótesis	Miles de euros					
	Precio venta				Tasa de descuento	
	1%	(1%)	5%	(5%)	1%	(1%)
Variación en valoraciones	3.211	(3.250)	16.148	(16.156)	(7.097)	7.442
Variación del valor neto contable (*)	2.010	(2.077)	8.840	(11.322)	(4.143)	4.181

(*)El valor neto contable se basa en el coste o valor de realización, el menor de los dos. Incrementos o disminuciones en el valor de mercado no van necesariamente acompañados del mismo efecto en el valor neto contable de las existencias.

Durante el ejercicio 2019, al igual que en el 2018, no se han capitalizado gastos financieros y similares.

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 959 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (562 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Este importe tiene el siguiente desglose:

- Un importe de 62 miles de euros corresponde a cantidades entregados a cuenta de compras de terrenos formalizadas en fechas anteriores a la crisis del sector inmobiliario. La Sociedad está actualmente negociando las condiciones de su cancelación, que están orientadas a la adjudicación de suelo por los

anticipos realizados, no esperándose, por tanto, tener que realizar desembolsos adicionales asociados a estos contratos.

- (ii) Un importe de 500 miles de euros corresponde a la cantidad entregada como señal para una operación de compra de suelo condicionada a los resultados de una Due Diligence previa. Actualmente se está negociando la cancelación del contrato con devolución de cantidades.
- (iii) Un importe de 397 miles de euros corresponde a un anticipo entregado a Grupo Rayet, S.A.U. como señalización de la adquisición de un suelo en Alovera (Guadalajara).

La Sociedad actualiza, en el marco de sus procesos de cierre contable la recuperabilidad de estos anticipos, para registrar los correspondientes deterioros en un análisis que incluye las siguientes fases:

- En el proceso de valoración de la cartera de activos inmobiliarios que realiza la Sociedad una vez al año, se solicita al valorador que realice la valoración de mercado de los activos subyacentes del contrato de compraventa, y se compara dicho valor con el precio total fijado en el contrato para, en su caso, registrar el correspondiente deterioro.
- En el caso de renegociación de condiciones de los contratos y, en la medida en que se observe la dificultad de obtener un acuerdo, se registra el deterioro de la totalidad del anticipo entregado.
- Por último, se evalúa la situación financiera del vendedor y el nivel de cumplimiento de los compromisos asumidos por él en la compraventa para verificar la recuperabilidad de las cantidades entregadas.

Como resultado de esta evaluación, la Sociedad no ha registrado en 2019 ni en 2018 ningún deterioro adicional de valor de los anticipos entregados.

El saldo de "Anticipos de clientes" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros	36.845	36.844
Promociones	51.002	48.430
Suelo	<u>1.334.026</u>	<u>134.027</u>
	1.421.873	219.301

El saldo de Anticipos en promociones recoge los importes recibidos por la venta de inmuebles. Del saldo, 51 miles de euros corresponden a anticipos de clientes recibidos por cuenta de las filiales que ejecutarán la promoción.

El saldo de Anticipos de suelo recoge la cantidad de 1.200 miles de euros recibida de una sociedad del Grupo para la señalización de una transmisión de suelo.

9 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de los saldos de los epígrafes de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", "Clientes, empresas del grupo y asociadas", "Deudores varios" y "Personal" a 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Cientes	5.152.186	5.407.517
Deudores varios	13.715	13.715
Personal	-	1.000
Cientes de dudoso cobro	8.368.247	8.345.337
Deterioro de cuentas a cobrar	<u>(9.206.118)</u>	<u>(9.189.935)</u>
	4.328.030	4.577.634

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre no difiere significativamente del valor razonable. La mayor parte del saldo corresponde a cuotas de urbanización pendientes de cobro derivadas de la actuación de la Sociedad como agente urbanizador dentro del programa de

actuación integrada del sector playa de Almenara. La Sociedad ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación de la sociedad filial, en el epígrafe de existencias de ciclo largo. En la Nota 11.3 se detalla la situación de esta actuación.

La Sociedad determina si existen indicios de deterioro de las cuentas a cobrar mediante el análisis específico de los saldos.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar es el siguiente:

	2019	2018
Saldo a 1 de enero	(9.189.935)	(8.808.769)
Altas	(166.235)	(381.846)
Bajas	38.364	680
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	111.688	-
Saldo a 31 de diciembre	(9.206.118)	(9.189.935)

Las altas registradas en 2019 y 2018 corresponden al registro de la provisión correspondiente al saldo pendiente de cobro derivado principalmente de cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias, por ventas de terrenos a terceros y obras de urbanización cuya deuda tiene una antigüedad superior a 12 meses.

Las pérdidas por deterioro de las cuentas a cobrar y su reversión se ha incluido dentro de "Otros gastos de explotación-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, excepto por las cuentas a cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas a cobrar vencidas, renegociadas o que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

La totalidad de los saldos provisionados tienen una antigüedad superior a 12 meses.

El resto de las partidas incluidas en las cuentas a cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente (Ver nota 24).

10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2019 ha sido sin retribución (igual que en el ejercicio 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, 133 miles de euros (133 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses a devengar de los préstamos bilaterales y otros gastos.

11 PATRIMONIO NETO

11.1 Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición del capital social y de la prima de emisión de la Sociedad es la siguiente:

	2019		2018	
	Capital social	Prima de emisión	Capital social	Prima de emisión
Escriturado	74.381.847	179.717.193	74.381.847	179.717.193
	74.381.847	179.717.193	74.381.847	179.717.193

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados correspondientes a los años 2019 y 2018 se recogen a continuación:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo a 1 de enero de 2019:	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193
Altas/Bajas	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019: escriturado	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193
Saldo a 1 de enero de 2018:	110.634.198	0,50	55.317.099	129.522.951
Ampliación de capital 23 de mayo de 2018	35.000.000	0,50	17.500.000	45.500.000
Ampliación de capital 3 de julio de 2018	3.129.495	0,50	1.564.748	4.694.242
Saldo al 31 de diciembre de 2018: escriturado	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193

Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado ninguna operación con el capital social escriturado de la sociedad.

Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019 pendientes de ejecución.

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

En el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2019, 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 20% 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 de 28 de junio de 2018.

El consejo de administración no ha ejercido de esta facultad, por lo que la cuantía máxima correspondiente al 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de autorización asciende a 29.752.738 acciones a 31 de diciembre de 2019.

- Aportación de activos

Se facultó al Consejo de Administración de la Sociedad 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.

Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2018

(i) **Ampliación de capital 23 de mayo de 2018:** el día 24 de abril de 2018 fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la Nota sobre las acciones que, junto con el Documento de Registro aprobado por la CNMV con esa misma fecha constituyen el Folleto Informativo de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración el día 23 de abril de 2018, en virtud de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017. Los términos de la operación han sido los siguientes:

- Aumento de capital por importe nominal de 17.500.000 euros y por un importe efectivo total de 63.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 35.000.000 acciones nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,30 euros por acción y por tanto, un tipo de emisión unitario de 1,80 euros, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta de la Sociedad. El aumento de capital se ha desembolsado por aportaciones dinerarias, reconociéndose el derecho de suscripción preferente a los accionistas acreditados como tales.

- Procedimiento de aumento de capital: Se establecieron tres periodos: Periodo de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales, periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.

- El periodo de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales comenzó el 27 de abril de 2018 y terminó el 11 de mayo de 2018.

El 11 de mayo se abrió el periodo de asignación de acciones adicionales que terminó el día 18 de mayo de 2018. Con fecha 18 de mayo de 2018 la Sociedad comunicó los resultados de suscripción correspondientes a estos dos primeros periodos:

- Suscripción correspondiente al periodo de suscripción preferente: Se suscribieron 61.989.706,80 euros (34.438.726 acciones)

- Asignación de acciones adicionales: Se suscribieron 1.010.293,20 euros correspondientes a 561.274 acciones.

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

La escritura de ampliación quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de mayo de 2018 y las nuevas acciones iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el día 30 de mayo de 2018.

(ii) **Ampliación de capital 3 de julio de 2018:** con fecha 3 de julio de 2018 se elevó a público la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 15 de noviembre de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 1.564.747,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 1,50 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 4.694.242,50 euros. La totalidad de las acciones emitidas se entregaron a la sociedad Sankar Real Estate Partners, S.L. en contraprestación de la aportación no dineraria del 30% pro-indiviso de diversos suelos sitios en Es Mercadal (Menorca).

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución del acuerdo séptimo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros,

con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 4.694.242,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones.

La escritura de ampliación quedó inscrita en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2018 y las nuevas acciones iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el día 1 de agosto de 2018.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 3.131 miles de euros se registraron minorando el epígrafe "Reservas-Otras reservas" del Balance adjunto.

Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018 pendientes de ejecución.

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

En el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2018, 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 20% 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 de 28 de junio de 2017.

El consejo de administración no ha ejercido de esta facultad, por lo que la cuantía máxima correspondiente al 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de autorización asciende a 29.126.839 acciones a 31 de diciembre de 2018.

- Aportación de activos

Se facultó al Consejo de Administración de la Sociedad 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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad, los siguientes accionistas:

	2019			2018		
	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total
D.Félix Abánades López	18,48%	1,83%	20,31%	16,74%	5,19%	21,93%

De acuerdo con el Registro de Participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a 31 de diciembre de 2019, la única participación superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad es la que ostenta D. Félix Abánades López, directa e indirectamente a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U., Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. El total de participaciones es del 18,476% sobre el capital social escriturado de la Sociedad. El 1,832% de instrumentos financieros corresponde a pactos de recompra de acciones (0,840%) y plan de incentivos (0,992%).

Movimiento de las participaciones significativas en el año 2019:

A continuación, se enumeran las notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones

en sociedades cotizadas que se han publicado en el registro de la CNMV durante el año 2019 y el año 2018 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales (las fechas se refieren a la fecha de inscripción en el citado registro):

- D. Félix Abánades emitió cuatro notificaciones, con fechas 17 de julio, 14 de agosto, 3 de septiembre y 11 de octubre, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. Con fecha 17 de julio se comunicó la adquisición de 1.000.000 acciones fuera del mercado por parte de Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. pasando la participación directa e indirecta a 17,411%. Con fecha 14 de agosto se comunicó una transmisión de acciones y la transmisión de acciones con pacto de recompra de Restablo Inversiones, S.L.U. de 147.747 acciones modificándose la participación directa e indirecta de 17,411% a 17,314% e incrementándose la posibilidad de incrementar la participación en 5,292%. Con fecha 3 de septiembre de 2019 se comunicó la cancelación de pactos de recompra de Restablo Inversiones, S.L.U. que daban derecho a adquirir 3,460% de participación. Con fecha 11 de octubre se comunicó la adquisición de 2.164.946 acciones fuera del mercado por parte de Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. pasando la participación directa e indirecta a 18,476%. A 31 de diciembre de 2019, la participación indirecta es de 15,105 % y la directa de 3,371%, siendo el porcentaje de derechos de votos que se puede adquirir a través de instrumentos financieros 1,832%.

-Con fecha 15 de febrero, 18 de marzo, 27 de septiembre y 7 de octubre, la Sociedad Julius Baer Group Limited envió a la CNMV notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma indirecta a través de las firmas Kairos International SICAV y KAIROS Pegasus S.A., de 14.688.412, 14.709.165, 13.102.598 y 13.001.285 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 9,874%, el 9,888% el 8,808% y el 8,740% de las acciones en circulación respectivamente en cada comunicación.

-Con fecha 30 de abril, Cobas Asset Management SGIIC envió a la CNMV notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma indirecta a través de diferentes fondos de inversión bajo su gestión, de 7.525.386 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 5,059% de las acciones en circulación.

-Con fecha 26 de septiembre, la Sociedad Gescooperativo, S.A. SIIC envió a la CNMV notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma indirecta a través de diferentes fondos de inversión bajo su gestión, de 5.235.182 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,519% de las acciones en circulación.

-Con fecha 2 de enero de 2020, la sociedad Inversora de Carso, S.A. de C.V. envió a la CNMV notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma directa, de 4.471.837 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,006% de las acciones en circulación. La notificación indicaba que el umbral del 3% se había sobrepasado el 24 de diciembre de 2019.

- Con fecha 31 de enero de 2020 Sankar Real Estate Partners, S.L. envió a la CNMV notificación de derechos de voto mediante la cual notificó que, con fecha 22 de noviembre de 2019 su participación había bajado del umbral del 3%.

Movimiento de las participaciones significativas en el año 2018:

A continuación, se enumeran las notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas que se publicaron en el registro de la CNMV durante el año 2018 :

- D. Félix Abánades emitió ocho notificaciones, con fechas 3 de mayo, 11 de mayo, 30 de mayo, 5 de julio, 24 de septiembre (2 notificaciones), 9 de octubre y 21 de diciembre, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 3 de mayo comunicó la adquisición de 2.000.000 acciones por parte Restablo Inversiones, S.L.U. a Grupo Rayet, S.A.U. sin modificación de la participación directa e indirecta. Con fecha 11 de mayo se comunicó la adquisición de 2.000.000 acciones fuera del mercado a Grupo Rayet, S.A.U. pasando la participación sin modificación de la

participación. La notificación del 30 de mayo comunicó la Suscripción de aumento de capital por aportación dineraria 4.500.013 acciones de forma directa e indirecta, pasando su participación directa e indirecta del 24,049% a 21,390%. Con fecha 5 de julio se notificó el porcentaje de derechos de voto que pueden ser adquiridos a través de instrumentos financieros según Plan de Incentivos aprobado por la compañía pudiendo incrementar la participación en 1,014%. Con fecha 24 de septiembre se comunicó una transmisión de participaciones dentro de la cadena de control y junto con las notificaciones del 9 de octubre y 21 de diciembre se comunicó la transmisión de acciones con pacto de recompra de Restablo Inversiones, S.L.U. de 6.250.000 acciones modificándose la participación directa e indirecta de 21,39% a 16,739% e incrementándose la posibilidad de incrementar la participación en 4,179%. A 31 de diciembre de 2018, la participación indirecta es de 13,368% y la directa de 3,371%, siendo el porcentaje de derechos de votos que se puede adquirir a través de instrumentos financieros 5,193%.

-Con fecha 29 de mayo y 2 de agosto de 2018, la Sociedad Julius Baer Group Limited 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 suscripción de aumento de capital por aportación dineraria con fecha 24 de mayo de 2018 de forma indirecta a través de las firmas Kairos International SICAV y KAIROS Pegasus S.A. de 14.634.251 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 9,837% de las acciones en circulación.

-Con fecha 28 de julio de 2018, SANKAR Real Estate Partner, 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 comunicaba que, tras la suscripción de aumento de capital por aportación no dineraria con fecha 3 de julio de 2018 era poseedor de 4.929.780 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,314% de las acciones en circulación.

-Con fecha 29 de octubre, Alexander Charles Christy JR, 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 comunicaba la suscripción de 4.571.500 acciones de forma indirecta a través de la firma EQUITIES FIRST HOLDINGS de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,073% de las acciones en circulación.

11.2 Reservas

Reserva legal

La reserva legal que asciende a 7.942.023 euros a 31 de diciembre de 2019 (5.908.224 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a dotar la Reserva Legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje. En la Nota 3 se indica la propuesta de aplicación del Resultado del ejercicio que propondrá el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas. No está prevista la dotación de esta reserva al no haberse registrado beneficios en el año 2019.

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, deben ser repuestas con beneficios futuros.

Otras reservas

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2019 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2018 de la Sociedad realizada por el Consejo de Administración. El resultado de 20.337.985 euros se traspasó a Reserva Legal por un importe de 2.033.799 euros y a Reservas Voluntarias por un importe de 18.304.186 euros.

Por último, el importe de 2.130 miles de euros relativo a operaciones de autocartera corresponde a la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas.

11.3 Acciones propias

Movimientos del año 2019

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad que se han producido en el año 2019:

	nº acciones
	Autocartera
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793
-Compras anteriores a programa de recompra	1.478.991
-Adquisiciones dentro del programa de recompra	1.711.886
-Baja por pago en acciones	(3.164.946)
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019	2.944.724

Las operaciones realizadas en el año 2019 y anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

Las operaciones del año 2019 se han realizado a través de una sociedad de valores en el marco de un contrato de intermediación bursátil y un programa de recompra de acciones.

Con fecha 19 de junio de 2019 el Grupo comunicó mediante hecho relevante a la CNMV la aprobación por parte del Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones propias (en adelante "Programa de recompra") con la finalidad de atender el plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017, teniendo en cuenta que la autocartera existente a la fecha de publicación del hecho relevante se destinaría preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A.. El programa de recompra tenía establecido la adquisición por Quabit de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de la Sociedad y por un importe monetario máximo asignado de 6.500 miles de euros.

El programa de recompra permaneció vigente hasta 31 de diciembre de 2019 y su gestión ha estado confiada a la sociedad de valores Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A.

En ejecución del Programa de Recompra, durante el periodo comprendido entre el 19 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019, se han realizado compras de 1.711.886 acciones por un importe total de 1.681.643 euros.

El 7 de octubre de 2019 la Sociedad adquirió el 82,95% de las acciones de Quabit Construcción, S.A. (anteriormente Rayet Construcción, S.A.) (Ver Nota 6). Parte del pago de dicha adquisición se realizó mediante la entrega a los vendedores de 3.164.946 acciones.

Como consecuencia de dicha adquisición la Sociedad tomó una participación indirecta de 435.315 acciones de las que Quabit Construcción, S.A. era titular a esa misma fecha.

Las acciones en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, añadiendo a las acciones de titularidad propia aquellas que son titularidad de Quabit Construcción, S.A., representan un 2,27% del capital social (un 1,96 % a 31 de diciembre de 2018). Este porcentaje está por debajo, por tanto, del límite máximo de tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

A 31 de diciembre de 2019, el coste de las acciones propias asciende a 4.179.371 euros (5.292.531 euros a 31 de diciembre de 2018). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el efecto neto de las compras y ventas realizadas por 1.113.160 euros (5.055.213 de euros en 2018) y la pérdida de 2.129.636 euros (beneficio de 43 miles euros en 2018), resultado de la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas.

Movimientos del año 2018

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad que se han producido en el año 2018:

	<u>Autocartera</u>
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2017	139.621
-Compras realizadas	2.981.976
-Ventas realizadas	<u>(202.804)</u>
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	<u>2.918.793</u>

11.4 Otros instrumentos de patrimonio

El Grupo tiene emitidos un total de 7.526.058 warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por Avenue Europe Intenational Management L.P. (en adelante Avenue) en contraprestación adicional a la financiación obtenida por el Grupo al amparo de las líneas de financiación concedidas por dichos fondos en diciembre de 2016 y 2017, correspondiendo 4.697.989 en contraprestación de la línea concedida por los fondos gestionado por Avenue en diciembre de 2016 (Avenue I) y 2.828.069 en contraprestación de la línea concedida en diciembre de 2017 (Avenue II).

La ejecutabilidad de estos warrants está condicionada a distintos tramos de disposición de fondos de cada una de las líneas de forma que a 31 de diciembre de 2019 todos los warrants son ejecutables al igual que a 31 de diciembre de 2018 con el siguiente desglose:

- Línea "Avenue I" concedida a Global Quabit, S.L.U.: el importe dispuesto por las sociedades filiales es de 60.000 miles de euros que dan derecho a la utilización de 4.697.989 warrants valorados en 357.291 euros. Este importe queda registrado dentro del epígrafe Otros instrumentos de patrimonio con contrapartida el coste amortizado de la deuda que registran las filiales.
- Línea "Avenue II" concedida a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.: el importe dispuesto por las sociedades filiales es de 44.642 miles de euros que dan derecho a la utilización de 2.828.069 warrants valorados en 467.314 euros. Este importe queda registrado dentro del epígrafe Otros instrumentos de patrimonio con contrapartida el coste amortizado de la deuda que registran las filiales.

Cada warrant da derecho a su titular a suscribir una acción nueva con desembolso en efectivo de un precio de conversión. El precio de conversión está sujeto a mecanismo anti-dilución para ampliaciones de capital y emisión de deuda. Como consecuencia de la ampliación de capital realizada con fecha 24 de mayo de 2018 (Ver nota 12.1) los nuevos precios ajustados son los siguientes: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 2,9357 euros/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,3874 euros/acción.

En 2019 no se ha registrado importe alguno en el patrimonio neto en relación con estos instrumentos. En el año 2018 se registró un importe de 609 miles de euros correspondiente al valor razonable de los warrants que se convirtieron en ejecutables durante el año. Este registro se realizó en el epígrafe 'Otros instrumentos de patrimonio', con contrapartida en el coste amortizado de la deuda.

11.5 Sistemas retributivos vinculados a la acción

Con fecha 28 de junio de 2018 el Consejo de Administración de Quabit aprobó un plan de incentivos para el periodo 2018-2022 consistente en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad al Presidente y al Consejero Delegado, y otros 17 ejecutivos y empleados clave de la Dirección, con carácter gratuito y en distintas fechas de devengo y entrega efectiva. La Sociedad comunicó en julio de 2018 a los beneficiarios del plan de incentivos su inclusión en el mismo.

El número de acciones que podrán ser objeto máximo de entrega a los beneficiarios del plan de incentivos supondrá, como máximo, un total de 4.059.591 acciones, que representa un 2,73% del capital social actual de la Sociedad. Esta cantidad podrá ser ampliada en caso de incorporación de nuevos beneficiarios, pero siempre con

un máximo de hasta el 3% del capital social de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el número de acciones objeto de entrega asciende a 4.216.942 acciones tras la incorporación de nuevos beneficiarios.

La entrega está condicionada al cumplimiento de dos métricas de negocio vinculadas al cumplimiento del EBITDA acumulado y la rentabilidad total para el accionista (Total Shareholder Return) acumulada para la acción de Quabit, para los ejercicios 2018 a 2022, así como a que los beneficiarios mantengan la condición de directivos o empleados del Grupo en las fechas de devengo y entrega efectiva de acciones.

La Sociedad ha registrado de acuerdo con su devengo los gastos de personal asociados a este plan con contrapartida en Patrimonio Neto por un importe de 35 miles de euros desde la comunicación efectiva del Plan de Incentivos a sus empleados hasta 31 de diciembre de 2019 (40 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Esta estimación ha sido realizada considerando ciertas hipótesis y supuestos, así como también la asistencia prestada por un experto independiente.

12 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

12.1 Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en el epígrafe del Balance "Provisiones a largo plazo" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Provisiones por litigios y otras responsabilidades	
	2019	2018
Al 1 de enero	2.812.405	2.092.657
Dotaciones	418.188	719.748
Excesos	(578.887)	-
Al 31 de diciembre	2.651.706	2.812.405

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, cuyo pago no es aún determinable en cuanto al 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 la Sociedad en distintos proyectos. Dentro de las responsabilidades descritas se cuantifica el importe correspondiente a las sociedades participadas cuando la valoración a valor razonable supone una corrección valorativa mayor que el coste de los instrumentos de patrimonio y los créditos concedidos.

Movimientos año 2019

El movimiento del año se corresponde a la reestimación de importes de varias provisiones registradas a 31 de diciembre de 2018 por contingencias que han vencido durante el año 2019. Adicionalmente se han dotado provisiones para dar cobertura a desequilibrios patrimoniales de sociedades participadas.

Movimientos año 2018

El movimiento del año corresponde a la reestimación de importes de varias provisiones registradas a 31 de diciembre de 2017 y el registro de provisiones para dar cobertura a desequilibrios patrimoniales de sociedades participadas.

12.2 Provisiones a corto plazo

Este epígrafe del Balance recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización de terrenos vendidos en los que es la Sociedad la que se hace cargo de dichas obras, importes provisionados para cubrir litigios y otras responsabilidades a corto plazo.

Los movimientos habidos en los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

	Provisiones a corto plazo	
	2019	2018
Saldo a 1 de enero	3.751.157	3.779.454
Aplicaciones	(100.000)	(28.297)
Saldo a 31 de diciembre	3.651.157	3.751.157

Movimientos año 2019

Las aplicaciones corresponden a la resolución judicial de reclamaciones de terceros relacionadas con la actividad de promoción desarrolla por la sociedad en ejercicios anteriores.

Movimientos año 2018

Las aplicaciones corresponden a acuerdos extrajudiciales firmados para la cancelación de responsabilidades con terceros.

12.3 Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en el punto anterior, la Sociedad se encuentra, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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) Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara.

Con motivo de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de mayo de 2010 por la que se 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 está tramitando la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector Playa de Almenara.

Actualmente, el Plan Parcial nuevo aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en fecha 10 de julio de 2011, se ha sacado a exposición pública y tiene pendiente únicamente la emisión del Informe de Costas para su aprobación definitiva.

Una vez se apruebe definitivamente el Plan Parcial, deberá aprobarse de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, los cuales recogerán el resultado de los distintos procedimientos judiciales interpuestos por los propietarios frente a la anterior Reparcelación y la posterior Retasación de obras de urbanización. Tras las aprobaciones mencionadas la Sociedad 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 2019 ascienden a 3.014 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto.

En paralelo, la Sociedad interpuso en el año 2012 un procedimiento contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón frente al Ayuntamiento de Almenara, cuyo objeto era la acción de reclamación de responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de dicha Administración por, en particular, el incumplimiento de los mandatos judiciales en el seno del procedimiento por el cual se impugnaba el Plan Parcial del Sector Playa de Almenara.

Frente a la Sentencia dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón de fecha 31 de julio de 2018 por la que se desestimó la reclamación de la Sociedad, se interpuso un recurso de apelación que, a 31 de diciembre de 2019, aún estaba pendiente de Sentencia.

Asimismo, la sociedad tiene registrado dentro del pasivo corriente un importe de 2.430 miles de euros, cuya exigibilidad está ligada al buen fin de la liquidación. La Sociedad considera probable la resolución favorable de esta actuación y no ha registrado deterioro o provisión adicional por esta contingencia.

(ii) Actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya (Alboraya)

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 la sociedad filial Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. (GMCB) 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.

En el contrato firmado entre Egusa y GMCB se establecían varias causas de resolución de este, 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 tenía la plena disponibilidad de los terrenos y que no era previsible que el centro comercial se desplazase de su actual ubicación a corto o medio plazo, GMCB interpuso la reclamación previa a la vía judicial ante el Ayuntamiento de Alboraya y ante Egusa. Ante la falta de respuesta al citado requerimiento, en julio de 2015 GMCB presentó demanda de juicio ordinario frente a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya, que fue turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valencia, con el número de Autos 1381/2015.

El Juzgado dictó la Sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, posteriormente aclarada mediante Auto de fecha 11 de enero de 2017 por la que se estimó en su integridad la demanda presentada frente a Egusa, condenándola al pago del principal, más los intereses devengados desde el 5 de febrero de 2014, más condena en costas y desestimó la reclamación frente al Ayuntamiento al entender que no procedía aplicar la doctrina del levantamiento del velo respecto a la Corporación Municipal. Como consecuencia de lo anterior, el Juzgado no entró a valorar el fondo de la reclamación frente al Ayuntamiento, con remisión a la jurisdicción contencioso-administrativa para ello.

Frente a la sentencia de primera instancia, tanto Egusa como GMCB interpusieron sendos recursos de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia que, mediante sentencia de 27 de julio de 2017, resolvió en el sentido de desestimarlos y confirmar la sentencia de primera instancia.

El 10 de noviembre de 2017, Egusa interpuso recurso de casación frente a la sentencia de segunda instancia, solicitando que se case la misma en el sentido de absolver a Egusa de la demanda. GMCB no ha interpuesto recurso de casación, lo que determina que el pronunciamiento por el que se desestimó la acción contractual ejercida contra el Ayuntamiento de Alboraya, haya devenido firme.

Simultáneamente al procedimiento declarativo, GMCB ha instado la ejecución provisional de la sentencia de primera instancia frente a Egusa, así como la ejecución de la garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de Egusa en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado como saldo deudor con Egusa.

La situación actual de los dos procedimientos ejecutivos es la siguiente:

- (i) Ejecución provisional de sentencia: Se encuentran embargados diversos inmuebles titularidad de Egusa en el municipio de Alboraya, cuya tasación por el perito judicial asciende a la cantidad de 27.249 miles de euros. Actualmente, el procedimiento se halla pendiente de que Ayuntamiento de Alboraya deslinde una parte de una de las fincas embargadas a Egusa, concretamente la 24.380, por el carácter demanial de la misma. Una vez el Ayuntamiento deslinde la zona de dominio público de la citada finca de Egusa, se continuará con la subasta de los bienes embargados.
- (ii) Ejecución hipotecaria: Se está tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Moncada, que acordó despachar ejecución mediante auto de 31 de octubre de 2017. La última actuación en sede de este procedimiento data del 15 de mayo de 2019, cuando se dictó Providencia inadmitiendo el incidente de nulidad planteado por un tercero por no tenersele como parte en el procedimiento hipotecario.

Sin perjuicio de todo lo anterior, con fecha 12 de agosto de 2019 GMCB suscribió un acuerdo transaccional con Egusa para, una vez cumplidas determinadas condiciones, se procediera a una dación en pago de las fincas

embargadas a Egusa para pago del crédito de GCMCB. Finalizado el plazo de cumplimiento de las condiciones suspensivas, esto es, el 31 de diciembre de 2019, sin que las mismas se hayan cumplido por parte de Egusa se va a solicitar el impulso procesal de la ejecución de Sentencia antes referida.

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe Inversiones en empresas del grupo y asociadas del Activo corriente de su Balance una cuenta a cobrar a su sociedad filial GCMCB por un importe de 21.493 miles de euros (21.493 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), cuya cobrabilidad está asociada a la resolución de este litigio por parte de GCMCB. La Sociedad no ha registrado ninguna provisión, al tener cobertura suficiente con las garantías recibidas por los bienes señalados para el pago entre los que se encuentra la finca sobre la que existe constituida hipoteca. La Sociedad ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación de la sociedad filial, en el epígrafe de existencias de ciclo largo.

A la hora de evaluar la cobrabilidad de esta cuenta a cobrar, la Sociedad ha evaluado, la garantía ofrecida por los activos inmobiliarios señalados por EGUSA para la ejecución de los procedimientos judiciales en curso, considerando el valor de mercado de dichos activos.

Por lo que respecta a la determinación del valor de mercado, Quabit ha tomado en consideración tres referencias:

- (i) Por un lado, la hipoteca constituida sobre la finca ofrece un valor de subasta superior al valor de la deuda reconocida.
- (ii) Por otro lado, el informe pericial emitido a efectos de la ejecución de sentencia del procedimiento ordinario determina un valor superior al de la cuenta a cobrar registrada por GCMCB.
- (iii) Independientemente de ello, Quabit solicita al valorador de los activos, como informe adicional al informe de valoración de su cartera de activos, un informe de valoración de determinados activos bajo hipótesis especiales. En este informe se incluyen aquellos activos que no forman parte de la cartera de Quabit pero sobre los que gira algún compromiso asumido por Quabit o alguna garantía a favor de Quabit.

En estos informes se valoran los activos inmobiliarios subyacentes a estos compromisos o garantías para evaluar si es necesario realizar correcciones valorativas de los activos o pasivos reconocidos en el Balance. Ejemplo de estas situaciones son (i) contratos privados de compra de inmuebles (suelo); (ii) permutas de obras de urbanización por edificabilidad; (iii) activos que garantizan derechos de cobro de Quabit frente a terceros; o (iv) derechos urbanísticos reconocidos pendientes de registro o derechos urbanísticos adquiridos de forma onerosa para el desarrollo de la actividad de agente urbanizador.

BDO Auditores ha realizado un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2019. Uno de los activos incluidos en este informe es el suelo de EGUSA que tiene constituida garantía hipotecaria a favor de GCMCB El valor que refleja dicho informe de valoración es un valor superior al de la deuda registrada por GCMCB y, por lo tanto, ni GCMCB ni la Sociedad han registrado ningún deterioro en relación con sus respectivas cuentas a cobrar afectadas por este litigio.

13 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El saldo de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye saldos con proveedores, proveedores con empresas del grupo, multigrupo y asociadas, acreedores varios y remuneraciones pendientes de pago al personal. El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	2019	2018
Deudas con empresas del grupo (Nota 23)	5.501.494	5.500.689
Deudas con empresas vinculadas (Nota 23)	130.231	121.922
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.395.932	3.172.014
Total	10.027.657	8.794.625

El saldo contable al cierre de 2019 y 2018 no difiere significativamente del valor razonable.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	
	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	56	32
Ratio de operaciones pagadas	55	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	60	77
	Importe	
Total pagos realizados	5.528.598	24.215.571
Total pagos pendientes	1.522.192	1.033.542

A efectos aclaratorios debe indicarse que para el cálculo de los ratios que aparecen en la tabla superior se han realizado las siguientes consideraciones, a efectos de no distorsionar las prácticas habituales de pago de la Sociedad:

- No se han tenido en cuenta en el cálculo los saldos mantenidos con empresas del grupo ni partes vinculadas.
- No se han considerado aquellos saldos que estén en procesos litigiosos por discrepancia en el importe o contenido de la prestación del servicio, no se han considerado aquellos saldos con antigüedad mayor a dos años que, siendo susceptibles de regularización, no han sido regularizados por criterios de prudencia contable. En estos casos no se han considerados tampoco los saldos y pagos que corresponden a acuerdos de fraccionamientos /aplazamientos resultantes de negociaciones realizadas con los acreedores.
- No se han considerado aquellos saldos acreedores que tengan contrapartida en un saldo deudor, susceptible de realizar acuerdos de compensación.
- No se han considerado los pagos relativos a labores de intermediación financiera, dado que el plazo de su pago está condicionado al buen fin de las operaciones y al desembolso efectivo resultante de las mismas.

14 DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente
Préstamos con empresas del grupo (Nota 23)	13.534.683	2.753.302	6.278.955	-
Cuenta corriente con empresas del Grupo (Nota 23)	-	6.518.252	-	6.148.066
Total	13.534.683	9.271.554	6.278.955	6.148.066

Desde 1 de enero de 2016 la Sociedad forma parte del Régimen Especial de Grupo de IVA como sociedad dominante en dicho régimen. Del saldo correspondiente a cuenta corriente con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019, 3.068 miles de euros (3.430 miles de euros en 2018) se corresponden con la aportación que el resto de las sociedades del grupo realiza a la sociedad dominante en las liquidaciones de IVA.

Con fecha 5 de octubre de 2017 la empresa del grupo participada al 100% Quabit Quality Homes, S.L.U. concedió a la Sociedad una línea de crédito por importe de 11.500.000 euros y con vencimiento de 3 años. Quabit Quality Homes, S.L.U. obtuvo los fondos del contrato de préstamo por importe de 15.000.000 de euros y

vencimiento a 3 años con determinados fondos liderados por la firma de inversiones Alpin Equities. A 31 de diciembre de 2019 el importe dispuesto e intereses asciende a 10.986 miles de euros y está remunerado a tipo de interés de mercado.

Con fecha 7 de octubre de 2019 la sociedad adquirió la empresa Quabit Construcción, S.A. (anteriormente denominada Rayet Construcción, S.A.). El acuerdo de adquisición contemplaba como parte del pago del precio pactado la liquidación de la posición acreedora de los vendedores con la sociedad, que ha sido asumida por Quabit Inmobiliaria, S.A. A tal efecto Quabit Inmobiliaria, S.A. ha asumido un préstamo con Quabit Construcción, S.A. por un importe de 2.549 miles de euros de principal e intereses clasificado en el Pasivo No Corrientes y otro préstamo por importe de 2.753 miles de euros de principal e intereses clasificado en el Pasivo Corriente. Ambos préstamos están remunerados a tipos de interés de mercado.

15 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a largo plazo y a corto plazo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

Clases Categorías	Deudas financieras a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos y fianzas recibidos	Total
Débitos y partidas a pagar	13.007.141	-	1.010	13.008.151
Total	13.007.141	-	1.010	13.008.151

Clases Categorías	Deudas financieras a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos, fianzas y derivados	Total
Débitos y partidas a pagar	75.481.948	86.620	2.544.300	78.112.868
Total	75.481.948	86.620	2.544.300	78.112.868

Ejercicio 2018

Clases Categorías	Deudas financieras a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos y fianzas recibidos	Total
Débitos y partidas a pagar	-	-	12.809	12.809
Total	-	-	12.809	12.809

Clases Categorías	Deudas financieras a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Créditos con partes vinculadas	Depósitos, fianzas y derivados	Total
Débitos y partidas a pagar	77.156.167	86.620	2.814.692	80.057.479
Total	77.156.167	86.620	2.814.692	80.057.479

15.1 Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

15.1.1 Composición de la deuda y movimientos

La composición de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla en la siguiente tabla (importe en miles de euros):

<i>(Importes en miles de euros)</i>	31/12/2019		31/12/2018	
	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente
Préstamos hipotecarios	-	73.538	-	75.756
Pólizas de crédito	-	1.144	-	1.366
Préstamos no hipotecarios	13.007	-	-	-
Intereses	-	800	-	34
	13.007	75.482	-	77.156

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance los años 2019 y 2018. (importes en miles de euros).

<i>(Importes en miles de euros)</i>	2019	2018
Saldo a 1 de enero	77.156	152.610
Disposiciones	13.750	-
Amortizaciones de vencimientos	(1.868)	(13.828)
Cancelaciones por quitas de deuda	(127)	(19.362)
Ajustes de coste amortizado	(754)	(43.495)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(128)	(925)
Intereses devengados	2.236	2.344
Cancelaciones deuda a valor razonable	(1.777)	-
Ajustes pasivo a valor razonable	-	(188)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	88.489	77.156

Movimientos año 2019

Disposiciones:

Recoge la disposición de la totalidad de los fondos (nominal sin comisiones) realizada en el año 2019 del préstamo otorgado con fecha 10 de abril de 2019 y vencimiento el 4 de abril de 2023 por importe de 13,75 millones de euros por fondos de inversión internacionales

Amortización de vencimientos

Pagos en atención al calendario de pagos acordados con entidades financieras para la cancelación de deuda reestructura. Corresponden 169 miles de euros a la amortización de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) y el resto del importe a otras entidades financieras.

Cancelación por quitas de deuda

Capital e intereses por un importe de 127 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) realizados en el año 2019 aplicados en la venta de stock.

Cancelación por ventas

Cancelación de deuda asociada a la venta de activos por importe de 128 miles de euros.

Cancelaciones de deuda a valor razonable

Con fecha 15 de febrero de 2019 se firmó una operación de dación en pago para cancelación de deuda reestructurada en 2013 que estaba registrada como deuda a pagar con la entrega de los activos en garantía, como consecuencia de los términos del acuerdo de 2013 que limitaba la responsabilidad de la Sociedad a los activos que las garantizaba.

Ajustes de la deuda a coste amortizado

Los ajustes de la deuda a coste amortizado se corresponden principalmente al efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de descontar del nominal dispuesto las comisiones cargadas y costes asociadas a la obtención de la financiación y el efecto de las ya devengadas.

Intereses

Recoge el efecto de registrar el interés efectivo devengado en relación con deuda con entidades financieras que fue reestructurada en años anteriores.

Movimientos año 2018

Amortización de vencimientos

Corresponde, en su mayor parte, (12.126 miles de euros) a la amortización anticipada de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) asociada a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas por la Sociedad en el año 2018.

Cancelación por quitas de deuda

- Capital e intereses de SAREB, por un importe de 6.795 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2018.
- Capital e intereses por un importe de 12.567 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2018 acordados con otras entidades financieras y por los descuentos en deuda aplicado en la venta de stock.

Ajustes de la deuda a coste amortizado

Los ajustes de la deuda a coste amortizado corresponden a la reestimación de los flujos de pago asociados a los acuerdos vigentes de reestructuración de deudas con entidades financieras. Esta reestimación se ha basado en el nivel de cumplimiento del Plan de Negocio 2017-2022, que durante el año 2018 se ha reforzado de forma sustancial con las ampliaciones de capital realizadas que junto con los préstamos recibidos de fondos aseguran la financiación externa prevista en dicho Plan de Negocio, el lanzamiento de nuevos proyectos de promoción residencial y la consecución de las inversiones de suelo previstas, que han acabado de materializarse a finales del año. Adicionalmente, en la deuda más relevante (SAREB) se han realizado cancelaciones anticipadas que han reducido de forma significativa los pagos pendientes, en relación con los establecidos en el calendario original.

La consecución de estos hitos ha fundamentado la reconsideración de los flujos asociados a la deuda reestructurada y la reevaluación del coste amortizado mediante el descuento de los mismos a la tasa aplicada en el cálculo del coste amortizado en el momento de la reestructuración, teniendo en cuenta que en base a dicha reestimación se considera altamente probable que la sociedad será capaz de obtener los fondos necesarios para cumplir con el calendario de pagos que permitirá que las quitas previstas en los acuerdo de refinanciación se mantengan en firme.

La actualización de los flujos de la deuda asociada a estas entidades ha dado lugar al registro de un menor importe de coste amortizado por un importe de 43.495 miles de euros, de los que 42.976 miles de euros corresponden a la deuda contraída con SAREB. La reducción del coste amortizado ha tenido como contrapartida un ingreso financiero por ese mismo importe, que se recoge en el epígrafe Ingresos financieros por cancelación

de deuda de la Cuenta de Resultados adjunta. Como se ha mencionado previamente, la mayor parte del efecto generado está justificado por el valor actual de la quita futura que se consolidará en el momento de los pagos en cumplimiento con el calendario de pagos acordado.

Cancelación por ventas

Cancelación de deuda asociada a la venta de activos por importe de 925 miles de euros.

Ajuste de pasivo a valor razonable

El ajuste del pasivo a valor razonable por importe de 188 miles de euros corresponde a los efectos de los ajustes en el valor de la deuda con limitación de recurso. Dentro del apartado 15.1.2 se describen las características de la cláusula de limitación de recurso y se detalla el importe de la deuda que está afecta a dicha cláusula.

15.1.2 Vencimientos y estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2019

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2019 y sus vencimientos son los que se recogen en la siguiente tabla:

(importes en miles de euros)

	Años				Total
	2020	2021	2022	2023 y posterior	
Deuda con recurso	12.681	16.556	45.697	13.007	87.941
Deuda a atender según calendario de pagos	11.884	16.556	45.697	-	74.137
Deuda con otras entidades financieras	797	-	-	13.007	13.804
Deuda sin recurso	548	-	-	-	548
Deuda a atender según calendario de pagos	446	-	-	-	446
Deuda a cancelar en el momento de la venta de los activos	102	-	-	-	102
	13.229	16.556	45.697	13.007	88.489

De acuerdo con la normativa contable aplicable, la Sociedad 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 al 31 de diciembre de 2019 adjunto.

Deuda con recurso: Deuda de la que Quabit Inmobiliaria, S.A. tiene responsabilidad patrimonial universal.

Deuda a atender según calendario de pagos: Deuda con tres entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 73.363 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total (coste amortizado más intereses) de 76.763 miles de euros.

Acuerdo con SAREB

En el año 2015 la Sociedad llegó a un acuerdo de reestructuración de endeudamiento con su principal acreedor financiero, la SAREB.

Con fecha 23 de septiembre de 2015 la Sociedad y la SAREB firmaron un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera contraída por la Sociedad y la SAREB, que tenía señalado su vencimiento en 28 de diciembre de 2016. Los términos principales del acuerdo alcanzado eran los siguientes:

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, ambas entidades consensuaron fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirían agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda acordaron las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado

de 35,6 millones de euros antes de final del año 2015, lo que permitió liberar activos seleccionados por Quabit con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.

- Amortización ordinaria: La Sociedad debía amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales (importes en euros):

Vencimiento	Amortización Miles de €
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

- Amortización anticipada obligatoria: La sociedad debe destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Por excepción esto no fue de aplicación a: (a) la ampliación de capital por importe de hasta diez millones de euros de nominal aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y (b) aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad que fueron ejecutadas como consecuencia de disposiciones de la línea de capital dentro del año 2015.
- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo Quabit decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.

El acuerdo recogía como condición resolutoria el que se atendiera al vencimiento, en diciembre de 2015, el pago inicial anticipado de 35.600 miles de euros. Dicho pago fue atendido al vencimiento, por lo que el acuerdo adquirió plena vigencia. Adicionalmente, y asociado a este primer pago, la Sociedad registró en dicho ejercicio un ingreso de 47.150 miles de euros derivados de los acuerdos de quita de deuda de principal e intereses recogidos en el acuerdo de reestructuración.

Durante los años 2016, 2017, 2018 y 2019 se han venido atendiendo los vencimientos asociados a esta deuda derivados, bien del calendario de pagos ordinarios, bien de las amortizaciones anticipadas correspondientes a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas en dichos años, lo que ha supuesto la amortización de la deuda en 25,2 millones de euros de forma que el calendario de amortizaciones ordinarias (coste amortizado más intereses efectivos) ha quedado como sigue a 31 de diciembre de 2019:

Vencimiento	Amortización (miles de euros)
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	51.763
TOTAL	76.763

Con fecha 25 de junio de 2018 se firmó una novación modificativa del acuerdo con SAREB que permitía endeudamiento adicional por parte de las filiales del grupo siempre y cuando el vencimiento de la nueva deuda fuese posterior al vencimiento establecido para la deuda de SAREB. Esta novación, además, amplió los supuestos de amortización anticipada obligatoria al supuesto de pago de intereses por operaciones de endeudamiento adicional, estableciendo que la sociedad deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera un importe igual al 70% de los importes que corresponda abonar en cada fecha de pago de intereses del endeudamiento adicional. A tal efecto la sociedad ha reclasificado del vencimiento de 2022 al vencimiento de 2020 y 2021 el importe correspondiente al 70% de los intereses previstos de pago por la emisión

de obligaciones simples de la sociedad filial Quabit Finance, S.A. el préstamo con fondos internacionales, dado que ambos contemplan el pago anual de intereses.

La actualización de estos flujos de pago determina el coste amortizado de la deuda por un importe de 73.363 miles de euros.

Deuda con otras entidades financieras. En este epígrafe se incluye, principalmente, un préstamo concedido por fondos internacionales: Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado un préstamo por importe de 13.750 miles de euros con vencimiento 4 de abril de 2023. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%.

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.804 miles de euros.

Esta línea de crédito incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los administradores, el Grupo cumple con dichas ratios al 31 de diciembre de 2019.

Deuda sin recurso: Deuda de la Sociedad en la que la responsabilidad queda limitada a los activos que la garantizan.

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad suscribió 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 la Sociedad 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.

En el año 2013, a efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se agruparon 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. Como consecuencia de ese análisis algunas de las deudas afectadas por esta cláusula pasaron de ser registradas al coste amortizado a ser registradas al valor razonable del activo asociado. Esta cláusula se incorporó en algunos contratos durante el año 2014. En los años 2015 y 2016 se revaloraron las diferencias teniendo en consideración los siguientes elementos:

- Nuevo valor de coste amortizado de la deuda. Independientemente de que la deuda esté registrada al valor razonable de los activos, la Sociedad registra los intereses devengados por la deuda a su coste amortizado, para hacer una reevaluación de las diferencias.
- Asimismo, la Sociedad reconsidera todos los años para la deuda viva su intención de atenderla a través de la entrega de los activos o si la contraprestación será atendida en efectivo, por si fuera necesario cambiar el método de valoración de la deuda (de coste amortizado a valor razonable o viceversa).
- Por último, en el caso de deuda registrada al valor razonable del activo, la Sociedad actualiza el valor de la deuda haciendo los ajustes necesarios teniendo en consideración los cambios en los valores razonables de los activos que la garantizan.

En la siguiente tabla se recoge la deuda a 31 de diciembre de 2019 que está afecta a esta cláusula con indicación de si la misma está registrada al coste amortizado o al valor razonable de los activos que la garantizan.

Importe en miles de euros

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Valoración de la deuda a 31.12.2019		
			Coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Total
Entidad 1	-	-	-	-	0
Entidad 2					
Préstamo 1	446	8.649	446	-	446
Préstamo 2	-	-	-	-	-
Préstamo 3	-	-	-	-	-
Préstamo 4	-	-	-	-	0
Préstamo 5	102	102	102	-	102
Total	548	8.752	548	0	548

La totalidad de la deuda incluida en la tabla anterior tenía previsto su vencimiento a 31 de diciembre de 2016 y actualmente está en distintas situaciones orientadas a su liquidación:

- (i) Entidad 1: en fecha 14 de diciembre de 2016, la referida entidad financiera comunicó a Quabit la proximidad del vencimiento de la deuda para su liquidación. Quabit notificó su intención de acogerse a la cláusula de limitación de recurso y realizar el pago mediante la entrega de los activos que garantizan la deuda (participaciones sociales. Este proceso se ha completado con fecha 15 de febrero de 2019, por lo que la deuda se encuentra cancelada a 31 de diciembre de 2019.
- (ii) Entidad 2: Durante el año 2018 se llegó a un acuerdo de reestructuración de la deuda contraída con esta entidad. Según los términos de este acuerdo, el Préstamo 1 se liquidaría con pagos a realizar durante el año 2019 (tres pagos en enero, julio y diciembre) por un importe de 2.030 miles de euros, de los cuales 445 miles de euros se han acordado realizar en 2020. Como resultado de las condiciones de este acuerdo, la deuda pendiente ha quedado registrada a su coste amortizado a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 446 miles de euros (2.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). En cuanto a los préstamos 4 y 5 están asociados a unidades en stock y se ha acordado la cancelación de la deuda en el momento en que se vendan estas unidades. Durante 2019 se ha cancelado la totalidad del préstamo 4, quedando pendiente la liquidación del stock asociado al préstamo 5.

En la siguiente tabla se recoge la situación a 31 de diciembre de 2018 de la deuda afectada por esta cláusula de limitación de recurso.

Importe en miles de euros

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Valoración de la deuda a 31.12.2018		
			Coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Total
Entidad 1	5.471	1.777	-	1.777	1.777
Entidad 2					
Préstamo 1	2.009	10.531	2.009	-	2.009
Préstamo 2	-	-	-	-	-
Préstamo 3	-	-	-	-	-
Préstamo 4	127	131	127	-	127
Préstamo 5	116	115	116	-	116
Total	7.723	12.554	2.252	1.777	4.029

Movimientos durante el año 2018:

En la siguiente tabla se recoge la situación a 31 de diciembre de 2017 de la deuda afectada por esta cláusula de limitación de recurso.

(Importe en miles de euros)

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Valoración de la deuda a 31.12.2017		Valor razonable Total
			Coste amortizado	Activo asociado	
Entidad 1	5.390	1.884	-	1.884	1.884
Entidad 2					
Préstamo 1	7.948	17.338	7.948	-	7.948
Préstamo 2	1.615	3.352	1.615	-	1.615
Préstamo 3	15.447	5.186	-	5.186	5.186
Préstamo 4	124	130	124	-	124
Préstamo 5	114	114	114	-	114
Entidad 3	2.073	-	-	-	-
Total	32.711	28.004	9.801	7.070	16.871

- En el caso de la Entidad 1 se ajustó el valor de la deuda en función de la diferencia entre el nuevo coste amortizado (que incluye intereses devengados y contabilizados en el año) y el valor razonable de los activos garantizados. Esta reevaluación ha dado lugar al registro de un ingreso de 188 miles de euros dentro de los Ingresos financieros de la Cuenta de resultados adjunta. Tal como se indicaba anteriormente, con fecha 15 de febrero de 2019 se ha cancelado esta deuda con la entrega de los activos en garantía de la misma.
- En el caso de la Entidad 2, en el año 2018 se firmó un acuerdo de reestructuración de deuda por el cual:
 - Se canceló la deuda correspondiente a los préstamos 2 y 3 mediante un pago de 230 miles de euros.
 - En cuanto al préstamo 1 se acordó su cancelación mediante el pago de 3.000 miles de euros de los cuales se han pagado 970 miles de euros en el año 2018.
- En el caso de la Entidad 3, se canceló la deuda mediante la entrega del activo que la garantizaba que, en este caso, consistía en la concesión de explotación de un parking. Dicha concesión tenía un valor razonable 0 para la Sociedad dado que su titularidad era meramente formal y no llevaba aparejada la generación de ingresos futuros. Esta cancelación no tuvo impacto en la Cuenta de Resultados de 2018.

15.1.3 Información adicional sobre deuda bancaria

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

15.2 Otros créditos

La composición del resto de pasivos financieros es la siguiente:

	2019	2018
Créditos de partes vinculadas	86.620	86.620
	86.620	86.620

Corresponden a saldos mantenidos con Restablo Inversiones, S.L.U., Grupo Rayet, S.A.U. y UTES.

16 SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad se encuentra acogida al régimen de tributación de consolidación fiscal de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo la sociedad dominante del Grupo 131/07 y contabiliza la posición global del mismo, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2019 y 2018 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

31 de diciembre de 2019

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/constitución/inclusión
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Indirecta	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	B-97.684.146	Indirecta	100,00%	28/12/2007
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	B-99.005.001	Indirecta	98,85%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100,00%	24/11/2015
Quabit Premier, S.L.U.	B-87.483.657	Indirecta	100,00%	02/02/2016
Quabit Finance, S.A.U	A-87.564.126	Directa	100,00%	09/05/2016
Quabit Casares, S.L.U.	B-87.586.004	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	B-87.586.012	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Bulwin Investments , S.A.	A-87.094.025	Directa	100,00%	01/10/2016
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	B-19.305.143	Indirecta	100,00%	01/01/2017
Global Quabit, S.L.U.	B-87.652.699	Directa	100,00%	01/01/2017
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	B-97.625.008	Directa	100,00%	01/01/2017
Quabit Alcarria, S.L.U.	B-87.810.040	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	B-87810057	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	B-87.809.000	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Moncloa, S.L.U.	B-87.820.502	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Sureste, S.L.U.	B-87.820.551	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Hortaleza, S.L.U.	B-87.820.486	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Remate, S.L.U.	B-87.820.528	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	B-87.876.033	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	B-87.876.041	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	B-87.876.058	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	B-87.875.969	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	B-87.875.886	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	B-87.876.025	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	B-87.875.944	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Sup-R6, S.L.U.	B-87.918.082	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	B-87.875.993	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	B-87.918.090	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	B-87.957.734	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	B-87.957.726	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	B-87.957.718	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	B-87.957.700	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Málaga, S.L.U.	B-87.957.692	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Sur, S.L.U.	B-87.957.684	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	B-87.961.330	Indirecta	100,00%	16/11/2017
Global Quabit Norte, S.L.U.	B-87.957.676	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	B-87.957.742	Indirecta	100,00%	13/11/2017

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/constitución/inclusión
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	B-87.949.343	Directa	90,01%	02/11/2017
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	B-87.956.991	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Alovera, S.L.U.	B-87.956.983	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	B-87.961.322	Indirecta	90,01%	16/11/2017
Quabit El Vado, S.L.U.	B-87.993.556	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Palmaces, S.L.U.	B-87.993.564	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Almanzor, S.L.U.	B-88.037.080	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Teide, S.L.U.	B-88.037.056	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Peñalara, S.L.U.	B-88.037.064	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Naranjo, S.L.U.	B-88.037.049	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	B-88.070.693	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	B-88.070.701	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	B-88.070.685	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	B-88.208.046	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	B-88.208.053	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	B-88.208.285	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Aneto, S.L.U.	B-88.037.098	Directa	100,00%	16/02/2018
Quabit Veleta, S.L.U.	B-88.037.072	Directa	100,00%	16/02/2018
B2R PROPTECH, S.L.U.	B-88.208.277	Directa	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	B-88.060.785	Directa	100,00%	15/03/2018
Quabit Finance Assets, S.L.U.	B-88.258.686	Indirecta	100,00%	04/12/2018
Panglao Investments, S.L.U.	B-87977.583	Indirecta	100,00%	01/01/2019
Quabit Gregal, S.L.U.	B-88.397609	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Poniente, S.L.U.	B-88.397.583	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Siroco, S.L.U.	B-88.397.567	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Terral, S.L.U.	B-88.397575	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Mistral, S.L.U.	B-88.397591	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Cierzo, S.L.U.	B-88.397.559	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Tramontana, S.L.U.	B-88.397.542	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Style Living Gestión, S.L.U.	B-88.505.367	Directa	100,00%	21/10/2019

En el año 2019 se han incorporado al Grupo Fiscal Consolidado todas las sociedades nuevas constituidas en el año y la sociedad Panglao Investments, S.L.U. desde el 1 de enero de 2019. La sociedad Parque Las Cañas, S.L. ha sido baja del grupo fiscal en 2019.

31 de diciembre de 2018

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de constitución/inclusión
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	B-97.684.146	Directa	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	B-99.005.001	Directa	98,85%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100,00%	24/11/2015
Quabit Premier, S.L.U.	B-87.483.657	Directa	100,00%	02/02/2016
Quabit Finance, S.A.U.	A-87.564.126	Directa	100,00%	09/05/2016
Quabit Casares, S.L.U.	B-87.586.004	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	B-87.586.012	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	A-87.094.025	Directa	100,00%	01/10/2016
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	B-10.305.143	Indirecta	100,00%	01/01/2017
Global Quabit, S.L.U.	B-87.652.699	Directa	100,00%	01/01/2017

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de constitución/inclusión
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	B-97.625.008	Directa	100,00%	01/01/2017
Quabit Alcarria, S.L.U.	B-87.810.040	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	B-87.810.570	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	B-87.809.000	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Moncloa, S.L.U.	B-87.820.502	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Sureste, S.L.U.	B-87.820.551	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Hortaleza, S.L.U.	B-87.820.486	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Remate, S.L.U.	B-87.820.528	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	B-87.876.033	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	B-87.876.041	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	B-87.876.058	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	B-87.875.969	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	B-87.875.886	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	B-87.876.025	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	B-87.875.944	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Sup-R6, S.L.U.	B-87.918.082	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	B-87.875.993	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	B-87.918.090	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	B-87.957.734	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	B-87.957.726	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	B-87.957.718	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	B-87.957.700	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Málaga, S.L.U.	B-87.957.692	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Sur, S.L.U.	B-87.957.684	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	B-87.961.330	Indirecta	100,00%	16/11/2017
Global Quabit Norte, S.L.U.	B-87.957.676	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	B-87.957.742	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	B-87.949.343	Directa	90,01%	02/11/2017
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	B-87.956.991	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Alovera, S.L.U.	B-87.956.983	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	B-87.961.322	Indirecta	90,01%	16/11/2017
Quabit El Vado, S.L.U.	B-87.993.556	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Palmaces, S.L.U.	B-87.993.564	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Aneto, S.L.U.	B-88.037.098	Directa	100,00%	26/02/2018
Quabit Veleta, S.L.U.	B-88.037.072	Directa	100,00%	16/02/2018
Quabit Almanzor, S.L.U.	B-88.037.080	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Teide, S.L.U.	B-88.037.056	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Peñalara, S.L.U.	B-88.037.064	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Naranjo, S.L.U.	B-88.037.049	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	B-88.060.785	Directa	100,00%	15/03/2018
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	B-88.070.693	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	B-88.070.701	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	B-88.070.685	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	B-88.208.046	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	B-88.208.283	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	B-88.208.285	Indirecta	100,00%	03/10/2018
B2R PROPTECH, S.L.U.	B-88.208.277	Directa	100,00%	03/10/2018
Quabit Finance Assets, S.L.U.	B-88.258.686	Indirecta	100,00%	04/12/2018

En el año 2018 se incorporaron al grupo fiscal consolidado todas las sociedades nuevas constituidas en el año.

16.1 Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos corrientes con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

	2019		2018	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre las ganancias	-		2.788	-
IVA	98.090	439.725	92.194	1.114.978
IRPF	-	251.620	-	259.478
Seguros sociales	-	112.493	-	145.678
Otros conceptos	75	-	92	-
	98.165	803.838	95.074	1.520.134

16.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado antes de impuestos y la base imponible de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			(18.292.814)
Diferencias Permanentes	4.014.051	(7.279.630)	(3.265.579)
Diferencias Temporales	13.354.138	(14.821.640)	(1.467.502)
Base Imponible (resultado fiscal)	17.368.189	(22.101.270)	(23.025.895)

Ejercicio 2018

	Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			25.606.957
Diferencias Permanentes	6.565.147	(4.612.059)	1.953.088
Diferencias Temporales	5.268.050	(52.527.897)	(47.259.847)
Base Imponible (resultado fiscal)	11.833.197	(57.139.956)	(19.699.802)

Diferencias permanentes y temporales ajustadas en 2019

Las diferencias permanentes positivas de importe de 4.014 miles de euros corresponden principalmente a los deterioros registrados durante el año de préstamos a entidades relacionadas y de Instrumentos financieros en patrimonio.

Las principales diferencias permanentes negativas de importe de 7.280 miles de euros corresponden a reversión de pérdidas que no fueron considerados deducibles en el momento de su registro por deterioro de créditos a empresas vinculadas y a acuerdos conjuntos o por deterioro de instrumentos financieros de patrimonio.

Las diferencias temporales positivas de importe 13.354 miles de euros corresponden en su mayor parte a: (i) corrección del deterioro de cartera deducible en aplicación de lo establecido en el RD Ley 3/2016 de 2 de diciembre para los deterioros de cartera considerados deducibles y (ii) a la retrocesión por la parte correspondiente al año 2019 del ajuste temporal de sentido contrario que se realizó en el año 2018 del ingreso de 43.495 miles de euros consecuencia de la reestimación de flujos de deuda.

La diferencia temporal negativa de 14.822 miles de euros corresponde en su mayor parte a la veinteava parte de la diferencia de fusión del año 2008 no asignada a activos.

Diferencias permanentes y temporales ajustadas en 2018

Las diferencias permanentes positivas de importe de 6.565 miles de euros corresponden principalmente a los deterioros registrados durante el año de préstamos a entidades relacionadas y de Instrumentos financieros en patrimonio.

Las principales diferencias permanentes negativas de importe de 4.612 miles de euros corresponden a: (i) reversión de pérdidas que no fueron considerados deducibles en el momento de su registro por deterioro de créditos a empresas vinculadas y a acuerdos conjuntos o por deterioro de instrumentos financieros de patrimonio; y (ii) a gastos de ampliaciones de capital que se registran contra reservas.

Las diferencias temporales positivas de importe 5.268 miles de euros corresponden en su mayor parte a la corrección del deterioro de cartera deducible en aplicación de lo establecido en el RD Ley 3/2016 de 2 de diciembre para los deterioros de cartera considerados deducibles.

La diferencia temporal negativa de 52.528 miles de euros corresponde a la veinteava parte de la diferencia de fusión del año 2008 no asignada a activos y, al ajuste temporal asociado al del registro del ingreso derivado de acuerdos de reestructuración de deuda como consecuencia del ajuste de la misma a su coste amortizado. Tal como se indica en la Nota 16.1.1, la reestimación de los flujos de la deuda reestructurada ha supuesto la contabilización de un ingreso de 43.495 miles de euros en el año. De este importe, 42.999 miles de euros corresponden a acuerdos de reestructuración homologados al amparo de la Ley 22/2003, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.13 de la Ley del Impuesto de sociedades que indica que dicho ingreso se imputará en la base imponible a medida que proceda registrar los gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso. Se ha ajustado en la base del impuesto de sociedades un importe de 34.806 miles de euros, que será tributable en años posteriores a 2018, de acuerdo con el citado criterio de registro de gastos financieros.

Impuesto sobre beneficios registrado en 2019

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Variación de activos por impuesto diferido	8.523.541	(5.777.270)
Ingreso por compensación cuotas grupo fiscal	1.291.195	508.298
	9.814.736	(5.268.972)

La Sociedad ha registrado un Ingreso por Impuesto de Sociedades por un importe total de 9.815 miles de euros (gasto de 5.269 miles de euros en el año 2018), que es el resultado suma de: (i) ingreso de 8.524 miles de euros por variación de impuestos diferidos y (ii) ingreso de 1.291 miles de euros por compensación de cuotas con otras sociedades del Grupo fiscal.

16.3 Impuestos diferidos

16.3.1 Activos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Gastos financieros pendientes de deducir	16.491.142	16.832.076
Diferencia de fusión de 2008	25.666.533	25.666.533
Créditos por pérdidas a compensar	17.385.590	8.521.115
	59.543.265	51.019.724

El movimiento habido en los ejercicios 2019 y 2018 en el epígrafe del Balance de “Activos por impuesto diferido” ha sido el siguiente:

	2018	2018
Saldo inicial	51.019.724	56.796.994
Variación de activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	8.523.541	(5.777.270)
	59.543.265	51.019.724

El aumento de los créditos por pérdidas a compensar deriva de la reestimación de los créditos recuperables con base del nuevo plan de negocio publicado por el grupo .

Hasta 31 de diciembre de 2013 los créditos fiscales se registraban con el límite de los pasivos por impuestos diferidos que se estimaba que revertirían en un plazo inferior. A partir del año 2014 la Sociedad realiza una estimación de la recuperabilidad de todos sus activos por impuesto diferido incluidos los créditos fiscales. Tal como se detalla en el apartado 16.3.3 de esta Nota, el importe total de activos por impuesto diferido es inferior al importe de los derechos que la Sociedad tiene frente a la Hacienda pública en concepto de Impuesto de sociedades. Tal como se indica en la tabla anterior los componentes de estos créditos son:

. Gastos financieros pendientes de deducir: Gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores, que podrán deducirse en el futuro (sin límite temporal) como ajuste negativo a la base imponible, con un límite cuantitativo del 30% del EBITDA fiscal.

. Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos: La recuperación se realiza mediante ajustes negativos a la base imponible. No tiene limitación temporal.

. Créditos por pérdidas a compensar: Bases imponibles negativas pendientes de compensar con beneficios fiscales futuros, con los límites de utilización marcados en la legislación condicionados por el volumen de ventas.

Los importes de las bases imponibles negativas pendientes de compensar del grupo fiscal del que la Sociedad es matriz, son los siguientes:

Año origen	Importe
2018	31.424.518
2017	29.437.537
2016	71.424.070
2015	1.462.260
2014	3.002
2013	1.561
2012	32.368.752
2011	76.490.755
2010	112.798.547
2009	121.848.273
2008	119.962.432
2007 y anteriores	3.217.469
	600.439.176

La situación de las bases imponibles negativas pendiente de compensar a 31 de diciembre de 2019 por el grupo fiscal, teniendo en consideración la base imponible estimada del año 2019 se recoge en el siguiente cuadro:

	Bases imponible		Base imponible	
	31.12.2018	sociedades incorporadas al Grupo en 2019	grupo fiscal año 2019	31.12.2019
Bases imponible negativas generadas dentro del grupo fiscal	577.039.280	-	25.697.877	602.737.157
Bases imponible negativas del resto de sociedades del grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo	23.236.509	163.387	-	23.399.896
Total bases imponible negativas grupo fiscal	600.275.789	163.387	25.697.877	626.137.053

La composición de la base imponible estimada del Grupo fiscal en el año 2019 es la siguiente:

	Base imponible estimada año 2019
Base imponible negativa Sociedad	(23.025.895)
Base imponible negativa del resto de sociedades del grupo fiscal	(2.671.982)
Total base imponible 2019 grupo fiscal	(25.697.877)

16.3.2 Pasivos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Combinaciones de negocio por fusión	296.994	296.994
	296.994	296.994

16.3.3 Activación de créditos fiscales y créditos fiscales pendientes de registro

Según se indica en el apartado 16.3.1 de esta Nota 16, la Sociedad presenta en su Balance unos activos por impuesto diferido por importe de 59.543 miles de euros (51.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El importe total recogido en el activo del Balance adjunto representa sólo una parte de los créditos frente a la Hacienda pública por distintos conceptos en relación con el Impuesto de Sociedades. Estos conceptos derivan no sólo de las bases imponible negativas pendientes de compensar, sino también de otros ajustes a la base del Impuesto.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que suponen créditos frente a la Hacienda para el Grupo fiscal de Impuesto de sociedades, así como ajustes positivos futuros a la base del impuesto a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Importes en millones de euros	31.12.2019	31.12.2018
Bases imponible negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar	603	575
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	167	182
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4	4
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	66	67
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(2)	(6)
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)	(13)
Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda	(24)	(35)
	801	774

Diferencia de fusión 2008 asignada y no asignada a activos

En el ejercicio 2008 la sociedad llevó a cabo operación de fusión prevista en el artículo 83.1. La operación se acogió al régimen de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el capítulo VIII del Título VII del TRLIS.

Como consecuencia de la fusión que se produjo durante el ejercicio 2008 y de acuerdo con lo establecido en el apartado d) del artículo 93.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004 la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. no disfrutó de beneficios fiscales de los que deba asumir el cumplimiento de requisitos necesarios para continuar aplicando los beneficios fiscales correspondientes.

Con motivo de la fusión efectuada en 2008 surgió una diferencia de fusión de 851 millones de euros, la cual, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, fue asignada con pleno efecto fiscal por importe de 558 millones de euros a los bienes y derechos que habían sido previamente adquiridos, e incluía el 100% de las plusvalías asociadas a los activos aportados por el subgrupo Landscape y en el 49,84% de las plusvalías asociadas a los activos adquiridos al subgrupo Rayet. Parte de dicha asignación de la diferencia, por importe de 375 millones de euros se corresponde con las plusvalías ya contabilizadas por la Sociedad. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada por la Sociedad y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es 183 millones de euros, va revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. A 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 4 millones de euros. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, es deducible en la base imponible del Impuesto sobre sociedades con el límite anual de una veinteaava parte, con excepción de los años 2012, 2013, 2014 y 2015 en los que fue deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de revertir asciende a 167 millones de euros.

Ajustes positivos por neutralidad fiscal de aportaciones

Corresponden a la aplicación del Régimen especial de aportaciones de activos según lo recogido en el Capítulo VII de la Ley del Impuesto de Sociedades (LIS). Según lo establecido en el artículo 87 de la LIS, las aportaciones de activos en el caso de que el aportante alcance, al menos, el 5% de los fondos propios de la entidad que reciba la aportación, estarán sujetas al régimen especial regulado en dicho capítulo. Por este régimen, las acciones recibidas como consecuencia de una aportación de elementos patrimoniales se valorarán, a efectos fiscales, por el mismo valor fiscal que tenían los elementos patrimoniales aportados. La sociedad que recibe la aportación tomará ese mismo valor fiscal de los bienes aportados, que es el que habrá que considerar en la determinación de las plusvalías en la realización de los bienes a efectos de determinación de la base imponible del impuesto.

Como consecuencia de las operaciones de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias realizadas en diciembre de 2017, este régimen especial es aplicable a la aportación no dineraria realizada por Grupo Rayet, S.A. por un importe de 20.833.470 euros. En las Cuentas Anuales del año 2017 (primeras cuentas aprobadas después de la citada operación) se recoge la información requerida para este tipo de operaciones en el artículo 86 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda

Corresponden al ajuste positivo a realizar en ejercicios posteriores a 2019 por la parte del ajuste de deuda a coste amortizado realizado en el año 2018, según se ha descrito en la Nota 16.1.2.

Activos por impuestos diferidos reconocidos y pendientes de reconocer

De acuerdo con la tabla anterior, el potencial reconocimiento de activos por impuestos diferidos por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% asciende a 200 millones de euros. Adicionalmente el grupo tiene Bases imponibles negativas generadas por sociedades perteneciente al grupo fiscal previamente a su incorporación al mismo por importe de 23 millones de euros que aplicando el tipo impositivo del 25% ascienden a 6 millones de euros. Por tanto el potencial de créditos fiscales del grupo asciende a 206 millones de euros, de los cuales el grupo tiene reconocidos en su activo un importe de 59 millones de euros.

de los cuales, la Sociedad tiene reconocidos en su activo un importe de 59 millones de euros.

El cálculo del importe a activar se ha realizado sobre la base de la revisión del del Plan de Negocio 2019-2022. Si bien la Sociedad cuenta con proyecciones que llegan hasta los 10 años, siguiendo un criterio de prudencia a efectos de evaluar la recuperabilidad de los créditos fiscales, se ha considerado un período de 7 años (2020 - 2026), que es el período en el cual la Sociedad tiene visibilidad de la evolución previsible de sus negocios considerando las características de los mismos y del sector en el que opera.

Las principales hipótesis utilizadas en estas proyecciones han sido las siguientes:

- a) Actividad: La actividad del Grupo Fiscal en el horizonte del Plan de Negocio se centra en la promoción residencial para venta con ingresos adicionales procedentes de venta de suelo en cartera y actuaciones como agente urbanizador en aquellos sectores en los que tiene o podría tener un posicionamiento mayoritario. Se han tenido en cuenta, adicionalmente, los impactos derivados de la internalización de la actividad de construcción que se ha materializado en el último trimestre del año 2019 y los de la actividad de gestión de cooperativas, también lanzada en el último trimestre de 2019.
- b) Periodo medio de ejecución de proyectos: Desde compra de suelo hasta entrega de vivienda, 32 meses (2,67 años).
- c) Margen medio promoción residencial descontados los gastos financieros de financiación de suelo y del préstamo promotor: 13%.
- d) Tipo de interés de la financiación bancaria (préstamo promotor): 2,5%.
- e) Evolución de precios de venta y costes de construcción: se han previsto incrementos anuales similares para las dos variables, en el entorno del 4-5% anual.
- f) Objetivo de nuevas inversiones: nuevas inversiones en suelo cuya repercusión sobre precio total de venta esté entre 15% y 30% (es decir, el valor en €/m² de compra de suelo representa el 15-30% sobre el precio final en €/m² de venta).
- g) Se han considerado las limitaciones actualmente vigentes para la utilización de bases imponibles negativas que, en el caso de la Sociedad supondrían un límite de utilización del 25% de la base imponible de cada ejercicio, ya que las ventas anuales previstas superan los 60 millones de euros.

Las variables clave del plan de negocio son el volumen de ventas en base a las entregas y los márgenes de las mismas. Tanto una como otra magnitud están condicionadas por el volumen de entregas de viviendas, cuya facturación supone el 80% de la cifra de ventas del Plan y el 76% del margen bruto.

La Sociedad Dominante ha hecho un análisis de sensibilidad del importe a activar de créditos fiscales teniendo en consideración varios escenarios de variación de estas magnitudes en relación con las previstas en el Plan de negocio:

- Variación en el volumen de entregas en un +/- 10%
- Variación en el % de margen bruto de las entregas en un +/- 4%
- La Sociedad Dominante considera que estos son unos escenarios de variación razonables considerando la situación actual del mercado y teniendo en cuenta que:
 - Volumen de entregas: En el plan de negocio utilizado para la estimación de los créditos fiscales a activar ya se aplicó una reducción de un 13% para todos los años en las unidades previstas en las proyecciones internas para el periodo de 7 años contemplado.
 - % de margen: Si bien el escenario más probable es el de incremento del margen bruto por la reducción de los costes financieros de la adquisición de suelo, se ha contemplado también el posible impacto que una reducción en precios de venta o un aumento de costes pudiera tener en el margen de las viviendas.

Los resultados de este análisis se incluyen en esta tabla, en la que se indica el nivel de activación de créditos fiscales que resultaría en cada uno de los escenarios y la diferencia con el importe activado a 31 de diciembre de 2019, 59.543 miles de euros.

(Importes en miles de euros)	Variación en entregas		Variación en % margen	
	-10%	(10%)	+4%	(4%)
Valor créditos fiscales a activar	56.387	62.701	49.071	69.111
Diferencia con importe activado	(3.156)	3.158	(10.472)	9.567

- h)
- i) Para un escenario de mejora en el margen del 2% a través de la reducción del coste financiero de la adquisición de suelo, se llegaría a un importe de activación de 59.543 miles de euros con un cumplimiento del 85% del volumen de entregas.

16.3.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. La Sociedad recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión.

El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende 1.845 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (288 miles de euros), y expediente sancionador (469 miles de euros). Por otra parte, la AEAT planteó en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades.

La Sociedad presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC). Quabit recibió en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, Quabit interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido. Dicha suspensión ha sido concedida por la Audiencia Nacional. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, Quabit ha presentado escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. Se ha presentado escrito de conclusiones en mayo de 2018 y se está a la espera de la resolución de este tribunal.

La Sociedad considera, pese a la resolución denegatoria del TEAC, que no se devengarán pasivos significativos derivados de este proceso, adicionales a los que la Sociedad tiene registrados dentro de la Provisión de responsabilidades del pasivo corriente. Asimismo, estima que no se producirán variaciones en las bases imponibles negativas pendientes de compensar que puedan afectar a los activos por impuesto diferido reconocidos en su Balance a 31 de diciembre de 2019.

17 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

	2019	2018
Venta de suelos	2.287.282	185.000
Venta de edificaciones	94.000	1.042.697
Prestación de servicios	10.801	10.881
	2.392.083	1.238.578

La totalidad de la actividad de la Sociedad se ha llevado a cabo en territorio nacional.

Venta de suelo y edificaciones

Las ventas de suelo se corresponden por un lado a ventas de suelo a terceros o a empresas del grupo.

Las ventas de edificaciones se corresponden principalmente a las entregas de stock de producto terminado. Actualmente la Sociedad no tiene promociones en curso ya que la actividad de las nuevas promociones se realiza a través de sociedades filiales.

Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados se recogen los ingresos resultantes de regularizaciones de cuentas, acuerdos con acreedores, excesos de provisión por litigios y cantidades recibidas derivadas de reclamaciones interpuestas ante administraciones públicas por desacuerdos en liquidaciones de tasas o impuestos. Ni en el año 2019 ni en el año 2018 hay importes individualmente significativos.

18 VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO Y APROVISIONAMIENTOS

La composición del saldo de variación de existencias de productos terminados y en curso de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	2019	2018
Variación de existencias	445.043	2.132.114
Deterioro y reversión del deterioro	(131.022)	(285.281)
	314.021	1.846.833

La composición del saldo de aprovisionamientos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	2019	2018
Compras de materia prima y otros aprovisionamientos	-	45.000
Obras y servicios realizados por terceros	300.140	132.129
Variación de existencias y terrenos	4.617.178	(39.615)
Variación de deterioro de mercaderías y materias primas	(1.826.202)	16.130.754
	3.091.116	16.268.268

La totalidad de las compras realizadas por la Sociedad se han efectuado en territorio nacional.

19 GASTOS POR PRESTACIONES A LOS EMPLEADOS

El desglose del epígrafe “Gastos de personal” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

	2019	2018
Sueldos y salarios	5.695.275	4.891.615
Retribuciones al Consejo de Administración	1.539.735	1.658.000
Indemnizaciones	22.457	23.162
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.048.033	756.749
Otros gastos sociales	157.263	115.869
Total	8.462.763	7.445.395

Dentro del importe de Sueldos y salarios se incluye el importe devengado en el ejercicio 2019 y 2018 correspondiente a pagos basados en acciones del plan de incentivos (Ver nota 11.5).

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, al igual que a 31 de diciembre de 2018, tres son hombres y una es mujer.

A continuación, se detalla el número medio de empleados de la Sociedad:

	Plantilla media	
	2019	2018
Alta Dirección	3	8
Directivos	11	-
Jefes y técnicos	44	38
Administración	21	16
Auxiliares	3	2
Total	82	64

De acuerdo al artículo 260.8 de la Ley de Sociedades de Capital, se detalla información sobre número de empleados por categoría y sexo al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	3	-	6	2
Directivos	7	4	-	-
Jefes y técnicos	22	30	24	21
Administración	8	15	8	11
Auxiliares	1	3	1	2
Total	41	52	39	36

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene empleados con un nivel de discapacidad superior al 33%.

20 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	2019	2018
Intereses de préstamos a empresas del grupo (Nota 23)	89.297	62.996
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 23)	4.481	712
Otros ingresos financieros	267.038	209.805
Ingresos financieros por cancelación de deuda (Nota 15)	134.713	62.856.720
Beneficios cartera de negociación	1.333	217.176
Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 15)	1.393.401	187.842
Total	1.890.263	63.535.251

Los ingresos financieros por cancelación de deuda recogen el impacto en los resultados del año de los efectos de los acuerdos de reestructuración de años anteriores con entidades financieras como consecuencia, bien de los descuentos aplicados, bien de los ajustes del valor de coste amortizado de la deuda calculado en función de la estimación de flujos asociados a dichos acuerdos de reestructuración.

A continuación, se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2019 y 2018:

	2019	2018
Intereses de préstamos y créditos bancarios	2.626.357	2.344.111
Intereses de préstamos con empresas del grupo (Nota 23)	128.985	102.059
Otros gastos financieros	89	21.913
Pérdidas cartera de negociación	10.744	550.672
Total	2.766.175	3.018.755

21 VARIACIÓN DE VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio se han producido resultados negativos por importe de 9 miles de euros (negativos de 333 miles de euros en 2018) por variación del valor razonable de instrumentos financieros en el año 2019 que se han registrado en el resultado financiero de la cuenta de resultados adjunta.

La Sociedad no tiene contratados derivados financieros ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

22 ACUERDOS CONJUNTOS

La Sociedad tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas. Los importes que se muestran a continuación representaban el 100% de los activos y pasivos, y los ingresos y los gastos de la UTEs. Estos importes se han incluido al porcentaje de participación sobre las mismas en el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas.

Nombre	2019						
	% participación	Activos		Pasivos		Ingresos	Gastos
		no corrientes	Activos corrientes	no corrientes	Pasivos corrientes		
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	1.892	-	200.062	-	(207.849)
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580.000	-	7.588.000	-	-
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	70	45.142	-	294	-	-
U.T.E IRIEPAL	70,00%	-	1.169.175	-	1.040.272	-	-

Nombre	2018						
	% participación	Activos		Pasivos		Ingresos	Gastos
		no corrientes	Activos corrientes	no corrientes	Pasivos corrientes		
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	209.751	-	199.874	-	-
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580.000	-	7.588.000	-	-
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	70	45.142	-	294	-	-
U.T.E IRIEPAL	70,00%	-	1.169.175	-	1.040.272	-	-

No se han producido variaciones relevantes ni en la participación en Uniones Temporales de Empresas ni en los resultados de la actividad de las mismas.

23 SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, este último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales. Los saldos y transacciones mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

SALDOS CON PARTES VINCULADAS

	2019							Total
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Personal clave de dirección	UTES	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Notas 6, 7.1 y 7.2)	2.895.288	-	-	-	6.363.533	-	-	9.258.821
Activos financieros corrientes (Notas 6 y 7.2)	-	-	-	323.556	78.549.386	39.320.791	437.894	118.631.627
Deudores comerciales (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.895.288	-	-	323.556	84.912.919	39.320.791	437.894	127.890.448
PASIVO								
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-	13.534.683	-	-	13.534.683
Pasivos financieros corrientes (Nota 14 y 15)	5.672	-	-	80.948	9.194.054	-	77.500	9.358.174
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	600.000	-	-	-	-	600.000
Acreedores Comerciales (Nota 13)	81.585	-	-	48.646	5.501.494	-	-	5.631.725
	87.257	-	600.000	129.594	28.230.231	-	77.500	29.124.582
2018								
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	UTES	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	Total	
ACTIVO								
Activos financieros no corrientes (Notas 6, 7.1 y 7.2)	2.981.124	-	-	10.164.846	-	-	-	13.145.970
Activos financieros corrientes (Notas 6 y 7.2)	-	-	332.342	68.653.747	48.658.801	437.894	-	118.082.784
Deudores comerciales (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.981.124	-	332.342	78.818.593	48.658.801	437.894	-	131.228.754
PASIVO								
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-	6.278.955	-	-	-	6.278.955
Pasivos financieros corrientes (Nota 14 y 15)	85.593	-	1.027	6.148.066	-	77.500	-	6.312.186
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	586.458	-	-	-	-	-	586.458
Acreedores Comerciales (Nota 13)	77.723	-	44.199	5.500.689	-	-	-	5.622.611
	163.316	586.458	45.226	17.927.710	-	77.500	-	18.800.210

TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

En euros	2019					Total
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	
Ventas y prestaciones de servicios	-	-	1.129.050	-	-	1.129.050
Compras y otros gastos:	461.607	-	-	-	-	461.607
<i>Aprovisionamientos</i>	130.557	-	-	-	-	130.557
<i>Otros gastos de explotación</i>	265.260	-	-	-	-	265.260
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	65.790	-	-	-	-	65.790
Adquisición de participaciones	10.618.412	-	-	-	-	10.618.412
Ingresos financieros (nota 20)	-	-	89.297	4.481	-	93.778
Gastos financieros (nota 20)	-	-	128.985	-	-	128.985
Resultado por enajenación de participaciones	-	-	224.698	-	-	224.698
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	1.539.735	-	-	-	1.539.735
Remuneraciones devengadas por el personal de dirección	-	1.498.815	-	-	-	1.498.815

En euros	2018					Total
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Personal clave de dirección	Empresas del grupo	Empresas multigrupo	Empresas asociadas	
Compras y otros gastos:	312.822	-	-	-	-	312.822
<i>Aprovisionamientos</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Otros gastos de explotación</i>	276.247	-	-	-	-	276.247
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	36.575	-	-	-	-	36.575
Ingresos financieros (nota 20)	-	-	62.996	712	-	63.708
Gastos financieros (nota 20)	-	-	102.059	-	-	102.059
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	1.658.000	-	-	-	1.658.000
Remuneraciones devengadas por el personal de dirección	-	1.978.280	-	-	-	1.978.280

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, es decir, sin recoger los efectos de la corrección por deterioro.

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

La mayor parte de este saldo, 2.834 miles de euros corresponden al saldo de la cuenta financiera con sociedades del Grupo Rayet, S.A.U.

Transacciones con partes vinculadas

Compras y otras gastos:

Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes: corresponden, fundamentalmente, a servicios informáticos y de limpieza.

Adquisición de participaciones:

Con fecha 7 de octubre de 2019 se ha completado la adquisición del 82,95% de las acciones de Rayet Construcción, S.A. titularidad de Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo inversiones, S.L.U.(Ver nota 6).

Compromisos con partes vinculadas

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

La Sociedad tienen suscritos diversos contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U por un importe total comprometido de 169 miles de euros.

La Sociedad tiene entregado un anticipo a Grupo Rayet, S.A.U. por importe de 397 miles de euros como señalización de la adquisición de un suelo en Alovera (Guadalajara).

Consejo de Administración

Durante el ejercicio los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad han sido los siguientes:

	2019	2018
Retribución al Consejo de Administración	1.539.735	1.658.000

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Resultados adjunta. Los valores que se recogen en esta tabla corresponden al gasto registrado en el año, que puede diferir de la cantidad realmente satisfecha, en la medida en que ésta difiera de la cantidad provisionada.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 541 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día a la junta general ordinaria de accionistas.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante el año 2019, al igual que durante el año 2018 no se ha satisfecho retribuciones a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2019 han ascendido a 1.499 miles de euros (1.978 miles de euros en 2018). Los importes de 2019 y 2018 recogen únicamente percepciones por retribuciones.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado de acuerdo con su devengo los gastos de personal asociados al Plan de Incentivos por un importe acumulado de 35 miles de euros. (Ver nota 12.5).

Al cierre del ejercicio 2019 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2019, al igual que en 2018, no existían compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2019 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros, cuya prima ha ascendido a 85 miles de euros en el año 2019 (150 miles de euros en el año 2018).

24 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, de precio y del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad y sobre sus necesidades de liquidez.

(a) *Riesgo de mercado*

Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo de variaciones en el valor de sus inversiones en acciones de ciertas sociedades que han sido clasificadas como disponibles para la venta. Sin embargo, dichas acciones no cotizan y, por las razones expuestas en la Nota 8, han sido valoradas a coste.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

Los activos financieros que mantiene la Sociedad corresponden, fundamentalmente, a préstamos y cuentas corrientes a empresas del grupo y multigrupo. En cuanto a los préstamos son de tipo participativo con una retribución asociada a la rentabilidad de las sociedades prestatarias. En cuanto a las cuentas corrientes están retribuidas a tipo 0 en línea con la práctica de mercado para este tipo de instrumentos.

La Sociedad está expuesta al riesgo de tipos de interés que surge de los recursos ajenos. Actualmente la financiación ajena de la Sociedad está tiene contratados tipos fijos de interés, por lo que no existen actualmente riesgos asociados a la fluctuación de los mismos.

Si en el año 2018 los tipos de interés de las deudas con entidades de créditos a tipos variables hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, manteniéndose constantes el resto de variables, el resultado después de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente a esa fecha de cierre, habría sido 680 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (929 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) inferior o superior, respectivamente, como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

(b) *Riesgo de crédito*

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los riesgos máximos de crédito se detallan a continuación:

	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	622.531	2.189.402
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.426.195	4.672.708
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 7.2)	3.188.844	3.289.828
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 7.1)	318.107	353.324
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 25)	18.218.639	7.804.296
Préstamos a empresas del grupo y asociadas	78.518.553	72.833.254
	105.292.869	91.142.812

Este tipo de riesgo se gestiona por grupos y surge de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Instrumentos financieros derivados, Deudores comerciales y Otras cuentas a cobrar, Depósitos con bancos y Otras

instituciones financieras, Préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes se mantienen en entidades financieras con alta calidad crediticia y máxima liquidez de nivel nacional.

En cuanto al riesgo en el epígrafe de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño medio, no poseen calificaciones crediticias independientes, por lo que la Sociedad evalúa este riesgo en base a la posición financiera de cada cliente. Para determinadas transacciones la Sociedad solicita garantías adicionales con el fin de minimizar el riesgo de crédito.

Los préstamos a empresas del grupo y asociadas incluyen préstamos participativos y cuentas corrientes. Las sociedades a las que se ha otorgado esa financiación son propietarias de activos inmobiliarios, o derechos sobre los mismos, que son la garantía de cobrabilidad de estos importes. El saldo corresponde a sociedades filiales y negocios conjuntos, por lo que la Sociedad tiene una influencia significativa en la gestión de las mismas que le permite monitorizar de forma activa la situación de los proyectos que se desarrollan sobre esos activos. El saldo a cobrar mantenido con Grupo Mediterráneo Costa Blanca (ver Nota 12.3) supone un 28,47% de este saldo (un 30,30 % a 31 de diciembre de 2018).

(c) Riesgo por garantías prestadas

La sociedad tiene otorgadas garantías y avales a empresas del grupo actuando como fiador de avales y pólizas de crédito frente a terceros o entidades de crédito de las mismas por un importe máximo de 18.218.639 euros (Nota 25) a 31 de diciembre de 2019 (7.804.296 euros en 2018).

(d) Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento continuo de las previsiones de liquidez de la Sociedad en función de los flujos de efectivo esperados.

Las tablas que se muestran a continuación presentan un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance situación a 31 de diciembre 2019 y 2018, de la "Deuda bancaria", "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar", los importes se han considerado por su valor bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación, se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Al 31 de diciembre de 2019	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	> 3 años
<i>Deuda con recurso</i>	-	10.737.251	14.625.057	49.571.330	13.007.141
<i>Deuda sin recurso</i>	548.142	-	-	-	-
Deudas con instituciones financieras	548.142	10.737.251	14.625.057	49.571.330	13.007.141
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	2.753.302	10.781.381	9.271.554
Otros pasivos financieros	600.000	-	-	-	5.300.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.366.132	4.849.612	221.873	27	5.815.724
Al 31 de diciembre de 2018	Hasta 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	> 3 años
<i>Deuda con recurso</i>	145.890	252.336	9.912.435	15.079.332	52.258.378
<i>Deuda sin recurso</i>	772.733	1.500.000	-	-	-
Deudas con instituciones financieras	918.623	1.752.336	9.912.435	15.079.332	52.258.378
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	6.278.955	6.148.066
Otros pasivos financieros	586.458	-	-	-	2.314.854
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.049.787	1.687.567	223.945	13.422	5.559.339

Los importes mostrados de deudas con instituciones financieras incluyen el importe nominal más intereses a devengar futuros, siendo por tanto importes distintos a los saldos de deuda a coste amortizado que se reflejan en la Nota 16 a 31 de diciembre de 2019.

En cuanto a los flujos de pagos relacionados con deuda con instituciones financieras debe tenerse en consideración lo comentado en la Nota 15 sobre los vencimientos de la misma. Del importe total de pagos, 102 miles de euros se cancelarán con la venta de los activos que garantizan y 73.665 miles de euros se cancelarán mediante pagos de efectivo según calendario de pagos acordado con SAREB y otras instituciones financieras. El desembolso a realizar en 2020 asciende a 11.183 miles de euros (importe nominal más intereses).

Por lo tanto, los pagos estimados del año 2020 totalizan 18 millones de euros (11,2 millones de euros de deuda bancaria, 0,6 millones de euros de otros pasivos financieros y 6,2 millones de euros de acreedores). A este importe habría que sumarle el importe de gastos operativos del año 2020, con una previsión de 15,0 millones de euros. Todos estos pagos totalizan un importe de 33,0 millones de euros.

La Sociedad tiene previsto cubrir estos pagos mediante el saldo inicial de tesorería de 0,6 millones de euros, 2,4 millones de euros de inversiones financieras corrientes y de sus ingresos operativos procedentes, fundamentalmente, de venta de suelos y de la actividad de promoción que se está desarrollando en sus filiales.

25 GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2019 los avales prestados a la Sociedad por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 11.767 miles de euros (12.931 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Asimismo, la Sociedad actúa como fiador de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	2019	2018
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del grupo	17.105.592	6.876.508
Garantías prestadas a empresas asociadas	540.315	540.315
Garantías prestadas a terceros	572.732	387.473
TOTAL	18.218.639	7.804.296

26 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

En la siguiente tabla se detallan los honorarios percibidos por los auditores de cuentas en los años 2018 y 2017.

	2019	2018
Auditoría Cuentas individuales Quabit	110.000	110.000
Auditoría Cuentas Consolidadas Grupo Quabit	82.000	67.384
<i>Total honorarios de auditoría</i>	<i>192.000</i>	<i>177.384</i>
Informes de ratios para acreedores financieros	2.500	-
Otros servicios	28.000	-
<i>Total honorarios por otros servicios</i>	<i>30.500</i>	<i>-</i>
Honorarios totales	222.500	177.384

El grupo nombró en el ejercicio 2018 a la firma de auditoría Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. como nuevos auditores del grupo por un periodo inicial de tres años. Los honorarios por servicios distintos a los de auditoría corresponden a la emisión de informes de ratios para entidades financieras. Estos trabajos deben ser realizados por el auditor de cuentas, según se regula en los contratos de financiación.

27 COMBINACIONES DE NEGOCIO

No se han producido combinaciones de negocio ni en el año 2019 ni en el año 2018.

28 MEDIO AMBIENTE

La Sociedad tiene en cuenta en su actividad promotora habitual, el impacto medio ambiental en la ejecución de sus proyectos inmobiliarios, y como consecuencia de esto los Órganos de Gobierno de la Sociedad considera que, a 31 de diciembre de 2019, no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de dicha actividad, ni contingencias asociadas a asuntos medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión por riesgos y responsabilidades.

Después de las evaluaciones correspondientes, la Sociedad ha considerado no invertir en inmovilizado material ni en activos intangibles destinados a la protección y mejora del medio ambiente a 31 de diciembre de 2019, por no identificarse factores de riesgos que justifiquen realizar inversiones con esta finalidad.

Adicionalmente, la Sociedad realiza estudios de Impacto Ambiental redactados dentro de los Planeamientos Urbanísticos, así como la Calificación Energética de sus promociones, y aplicación de mejoras energéticas derivadas del Código Técnico de la Edificación (paneles solares, mejora de aislamientos térmicos, etc)

Por último, señalar que la sociedad está certificada en la aplicación del sello BREEAM (certificado de construcción sostenible líder a nivel mundial, adaptado a la normativa, idioma y práctica constructiva de España desde el año 2010) en algunas de sus promociones.

29 HECHOS POSTERIORES

No se han producido otros hechos significativos distintos a los ya mencionados expresamente en las notas anteriores desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

30 INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, a continuación, se detallan las situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad por parte de los Administradores.

En concreto, los Consejeros Sres. D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Adjudicación de una obra por parte de la sociedad Quabit Aneto, S.L. en el Sector II-1 "Las Suertes" en el término municipal de Alovera (Guadalajara). • Adjudicación de una obra por parte de la sociedad Quabit Alovera, S.L. en el Sector I-15 en el término municipal de Alovera (Guadalajara).
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Análisis y aprobación de un contrato marco de operaciones vinculadas a suscribir con el accionista de referencia de la compañía.
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Constitución de una sociedad participada conjuntamente, denominada Quabit Bonaire, S.L., entre las sociedades Quabit Alovera, S.L. y Grupo Rayet, S.A.
Grupo Rayet, S.A.	Adquisición de acciones de participadas	Operación de integración de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A. en el grupo de sociedades de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de gestión del ejercicio 2019

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de gestión ha sido realizada por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., en su reunión de 26 de febrero de 2020, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales, que constan de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y notas a las cuentas anuales, así como el Informe de gestión, están firmadas en todas sus hojas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

D. Félix Abánades López

D. Jorge Calvet Spinatsch

D^a. Claudia Pickholz

D. Alberto Pérez Lejonagoitia



RESULTADOS 2019



**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 DE
QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	3
1.1- Hechos significativos del periodo	3
1.2 Principales magnitudes	9
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	9
1.2.2. Magnitudes operativas	9
1.3 Estados financieros	10
1.3.1. Cuenta de Resultados Individual a 31 de diciembre de 2019	10
1.3.2. Balance de Situación Individual a 31 de diciembre de 2019	11
1.4 Áreas de negocio (datos referidos a Grupo Quabit)	13
1.4.1. Promoción residencial	13
1.4.2. Gestión de suelo	14
1.5 Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza	17
1.5.1. Evolución de la acción	17
1.5.2. Accionariado	17
1.6 Órganos de Gobierno	18
2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS	18
3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	18
4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D	18
5. ACCIONES PROPIAS	18
6. EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA	19
7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	19
8. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL	20
9. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO	20
10. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	20
NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO	21

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-Hechos significativos del periodo

Quabit Inmobiliaria, S.A. (Quabit o la Sociedad) desarrolla su actividad tanto directamente como a través de sociedades participadas. Dada la relevancia que tiene la actividad que se desarrolla a través de sociedades filiales, determinadas magnitudes que se incluyen en este Informe de Gestión se referirán al grupo de empresas (el Grupo o Grupo Quabit) para una mejor comprensión de la evolución de los negocios y la situación financiero-patrimonial.

ACTIVIDAD PROMOTORA

Grupo Quabit cuenta a 31 de diciembre de 2019 con 59 promociones en distintas fases de ejecución con un total de 4.158 viviendas y un importe estimado de facturación de 913,8 millones de euros. La cartera de proyectos, su status y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.

- La cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019 (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 1.685 viviendas por un importe total de facturación de 333,6 millones de euros.
- Los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan 2.083 viviendas y 451,7 millones de euros de facturación prevista.
- Durante el año se han entregado 157 viviendas. El número de viviendas en fase de entrega o con obra terminada en trámites de obtención de licencia de primera ocupación asciende a 568 a 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente, hasta el 23 de febrero de 2020 se han entregado 115 viviendas.

ACTIVIDAD INVERSORA EN SUELO EN 2019

En el año 2019 Grupo Quabit ha invertido 16,3 millones de euros en nuevos activos y ha comprometido inversiones por otros 7,1 millones de euros. Estas operaciones corresponden a:

- Compras de suelo con una edificabilidad de 80.301 metros cuadrados de techo (m²t) con potencial de desarrollar más de 730 viviendas. Los suelos están ubicados en el Corredor del Henares, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana y la Costa del Sol.
- Un edificio en Guadalajara para rehabilitar con 60 viviendas y 5.919 m²t.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 31 de diciembre de 2019, 1.137.567 m²t de edificabilidad entre: (1) cartera consolidada (808.269 m²t); (2) obras en curso de ejecución (240.372 m²t); (3) operaciones cerradas de compra de suelo pendientes de incorporar a la cartera (25.992 m²t) y derechos sobre suelo por garantías, con un total de 62.934 m²t.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

El Grupo ha formalizado en 2019 tres nuevas operaciones de financiación para el desarrollo del Plan de Negocio:

- Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% y que devengará un cupón anual del 8,25%. El vencimiento está fijado para abril de 2023. Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos.
- Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado una nueva línea de financiación por importe de 13,8 millones de euros. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%. El vencimiento está fijado para abril de 2023.

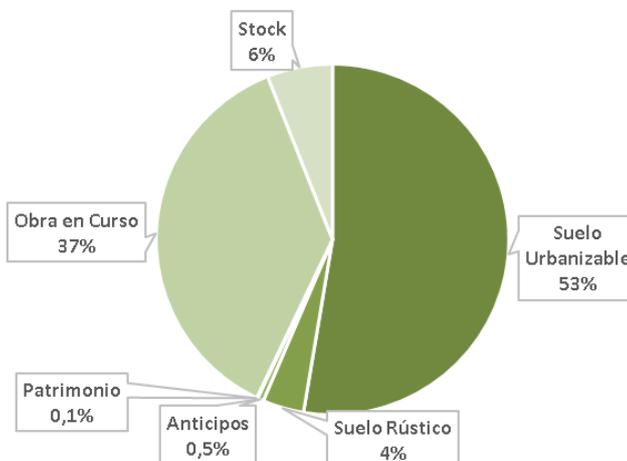
- Línea de Financiación con fondos gestionados por Avenue Europe International Management (“Avenue”).

Adicionalmente a estas operaciones, se han dispuesto 64,9 millones de euros de préstamos promotor de proyectos en fase de obra o finalizados en el año.

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

- El valor de mercado (GAV) (*) de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2019 es de 629,4 millones de euros, con la siguiente composición por tipo de activo .

Desglose del GAV total (629 M€) por tipología



- La evolución del GAV en los últimos años es la siguiente.

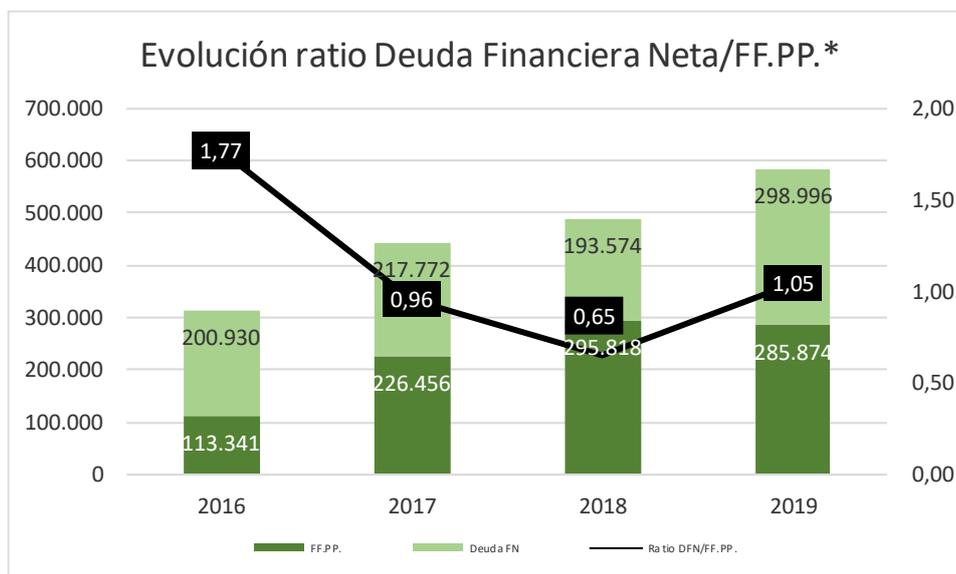
(En miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Suelo	355.160	395.830	351.894	266.512
Obras en curso	232.359	89.142	40.258	5.178
Patrimonio / Inmovilizado	615	696	862	18.350
Stock	37.787	20.461	6.254	8.196
Anticipos	3.447	-	-	-
Total valor de activos	629.368	506.129	399.268	298.236

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

ESTRUCTURA FINANCIERO PATRIMONIAL

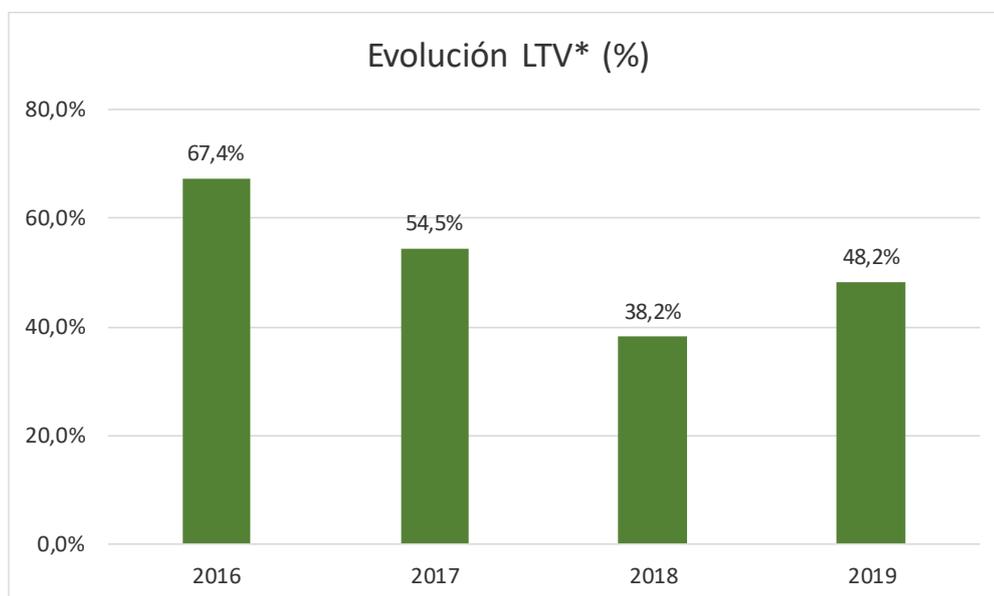
La financiación de las inversiones se ha realizado con un esquema de financiación recursos ajenos/fondos propios que ha mejorado las ratios de estructura financiera del Grupo:

- Evolución del ratio Deuda Financiera Neta/Fondos Propios (DFN/FFPP)



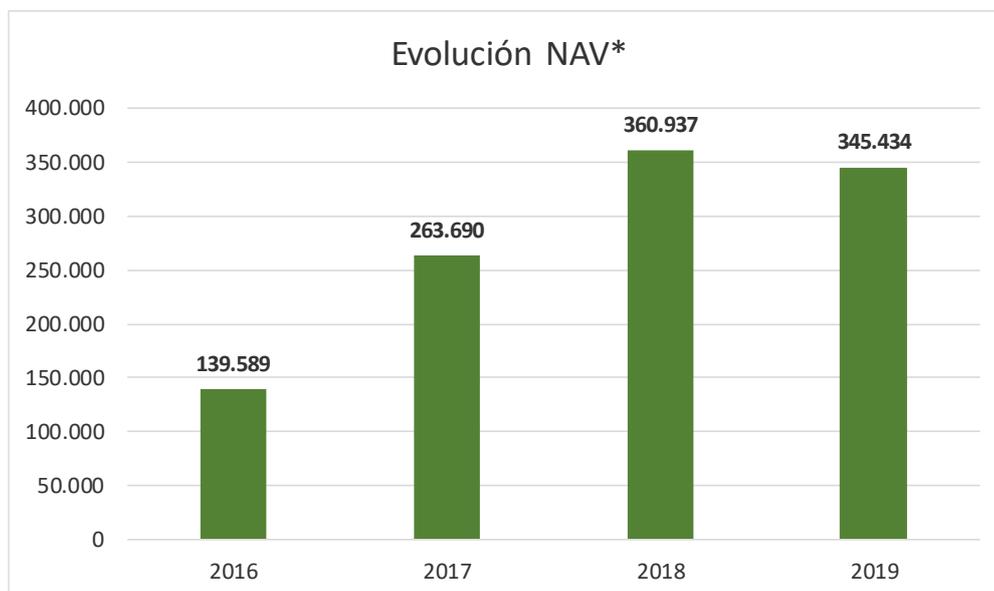
(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- Evolución del ratio Loan to Value (LTV)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- Variación del Net Asset Value (NAV)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO

El 16 de mayo de 2019 el Grupo publicó la actualización de su Plan de Negocio 2018-2022. Las principales estimaciones recogidas en esta actualización del Plan son:

- Entregas de viviendas: 7.200-7.600
- Facturación: 1.700-1.800 millones de euros
- Previsión de que el año 2020 sea el primer ejercicio completo con beneficios operativos, que serán recurrentes a partir de ese año.

INTERNALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

El Grupo ha internalizado la actividad de construcción mediante la compra del 82,95% de Rayet Construcción, filial de sociedades del grupo Rayet.

Fundamento estratégico de la operación:

- Asegurar los plazos de construcción.
- Asegurar el mínimo impacto posible de la inflación de costes de construcción.
- Avanzar en el proceso de industrialización del proceso de construcción.

Sinergias: Está prevista la obtención de sinergias de 30-35 millones de euros:

- Incorporación de márgenes de las obras de construcción que realice la filial para el Grupo.
- Reducción adicional de plazos y costes de construcción.

Importe y desarrollo de la transacción:

- La transacción se ha completado el 7 de octubre de 2019.
- El precio de la adquisición del 82,95% de Rayet Construcción ha sido de 14,4 millones de euros.
- El pago se realiza de la siguiente forma: (i) 5,4 millones de euros mediante compensación de determinadas posiciones deudoras; (ii) 2,7 millones de euros en efectivo y (iii) 6,3 millones de euros mediante la entrega de 3.164.946 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., valoradas a efectos de canje en 2,00 euros/acción.
- El valor razonable de la contraprestación pagada asciende a 10,6 millones de euros teniendo en cuenta el precio de cierre en la fecha que se ha completado la transacción a efectos de valorar las acciones entregadas.

La aprobación de la operación ha estado sujeta a un informe de Fairness Opinion y a una Due Diligence sobre Rayet Construcción. Ambos trabajos han sido llevados a cabo por BDO Auditores, S.L.P.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

Con fecha 19 de junio de 2019 el Grupo comunicó mediante Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la aprobación por parte del Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones propias con la finalidad de atender el plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017, teniendo en cuenta que la autocartera existente a la fecha de publicación del Hecho Relevante se destinaría preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A.

El programa de recompra estaba previsto para la adquisición por Quabit de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de Quabit y por un importe monetario máximo asignado de 6.500 miles de euros.

El programa de recompra ha estado vigente, según lo previsto, hasta 31 de diciembre de 2019 y su gestión ha estado confiada a la sociedad de valores Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A. Se han adquirido un total de 1.711.886 acciones en la ejecución del programa.

GESTIÓN DE COOPERATIVAS. QUABIT STYLE

En Octubre de 2019 Quabit ha lanzado una nueva gestora de cooperativas para promociones de vivienda nueva.

- Viviendas dirigidas a un cliente objetivo con poder adquisitivo medio-alto.
- La previsión es alcanzar velocidad de crucero en dos o tres años con la gestión de unas 500 viviendas anuales, con un valor de venta de 175 millones de euros.
- La gestora centrará su actividad en municipios de Madrid. Actualmente se están gestionando contactos en Alcobendas, San Sebastián de Los Reyes, Alcorcón, Getafe, Móstoles, Alcalá de Henares, Coslada, Rivas, Torrejón de Ardoz y Boadilla del Monte.
- Desde 26 de octubre de 2019 hasta 23 de febrero de 2020 se han realizado 4.332 inscripciones de personas interesadas en cooperativas en estas zonas.

RESULTADOS DEL AÑO 2019 QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados Individual

<i>(en miles de euros)</i>	2019	2018	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	2.392	1.239	93,1%
Variación de existencias y consumo de materias primas	(5.231)	(1.984)	163,7%
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	1.826	(16.131)	111,3%
Gastos de personal y otros ingresos y gastos	(13.290)	(12.173)	9,2%
EBITDA (*)	(14.303)	(28.934)	50,6%
Resultado Financiero	(3.784)	54.656	(106,9%)
Resultado Antes de Impuestos (RAI)	(18.293)	25.607	(171,4%)
Resultado Neto	(8.478)	20.338	(141,7%)

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- Cifra de negocio: Quabit está realizando su actividad de promoción a través de sus sociedades dependientes. Por lo tanto, la cifra de negocio del año se obtiene de la liquidación de su stock de producto terminado, que se ha completado en el año, y las ventas selectivas de suelo. La actividad que desarrolla la Sociedad se centra en el desarrollo de los suelos en cartera, la venta selectiva de algunos de ellos y la actividad de agente urbanizador, que son las actividades que determinarán su futura cifra de negocio.
- El EBITDA negativo recoge principalmente este año el efecto de los costes de estructura del grupo y la baja de existencias vendidas.
- El Resultado financiero es negativo como consecuencia del registro del devengo de intereses a coste amortizado de la deuda con SAREB. En 2018 se recogía el efecto de quitas de deuda y del ajuste del coste amortizado de la deuda bancaria, derivado de la reestimación de los flujos de pago de la misma.
- Con todo lo anterior, el RAI se sitúa en pérdidas de 18,3 millones de euros que, tras recoger el efecto fiscal del movimiento de los activos por impuesto diferido resultan en una pérdida neta de 8,5 millones de euros.

1.2-Principales magnitudes

1.2.1.-Magnitudes económico-financieras de Quabit Inmobiliaria, S.A

Deuda neta con entidades de crédito

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.007	-	-
Deudas con entidades de crédito corriente	75.482	77.156	(2,2%)
TOTAL DEUDA BRUTA	88.499	77.156	14,7%
Tesorería y Equivalentes	(3.045)	(5.177)	(41,2%)
TOTAL DEUDA NETA	85.444	71.979	18,7%

(*) Efectivo y equivalentes más inversiones financieras de disponibilidad inmediata

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación 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, independientemente de cuál sea su vencimiento. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

1.2.2.- Magnitudes operativas

Quabit Inmobiliaria, S.A.

Detalle de la cifra de negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de €)	2019	2018	Variación
Gestión de suelo	2.287	185	1.136,2%
Promoción Residencial	94	1.043	(91,0%)
Otros	11	11	-
TOTAL	2.392	1.239	93,1%

Detalle de Existencias en Quabit Inmobiliaria, S.A.

<i>(En miles de euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Suelo	130.085	132.111	(1,5%)
Promociones terminadas	1.529	1.790	(14,6%)
Anticipos a proveedores	959	562	70,6%
Otras	-	818	(100,0%)
Valor neto contable	132.573	135.281	(14,1%)

Grupo Quabit

Detalle de la promoción residencial

Promoción Residencial (unidades)	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	766	793	(3,4%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	157	190	(17,4%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.685	1.076	56,6%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	180	38	373,7%

(1) Preventas del periodo: Reservas y contratos (netos de anulaciones) firmados durante el periodo.

(2) Escrituras del periodo: Entregas de viviendas.

(3) Cartera de preventas: Reservas y contratos de viviendas a entregar en el futuro (tanto de obra terminada como de promociones en comercialización) a una fecha determinada.

(4) Stock de viviendas terminadas: Viviendas terminadas (con o sin reserva o contrato).

Detalle de la cifra de negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de €)	2019	2018	Variación
Gestión de suelo	1.158	185	525,9%
Promoción Residencial	40.593	39.360	3,1%
Patrimonio en Explotación	11	11	1,1%
Construcción. Obra ejecutada	3.222	-	n.a.
Otros	144	120	20,0%
TOTAL	45.128	39.676	13,7%

Valor de mercado de los activos (GAV) (*)

(En miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018
Suelo	355.160	395.830
Obras en curso	232.359	89.142
Patrimonio / Inmovilizado	615	696
Stock	37.787	20.461
Anticipos	3.447	-
Total valor de activos	629.368	506.129

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

1.3-Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Individual a 31 de diciembre de 2018

(en miles de €)	2019	2018	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	2.392	1.239	93,1%
Aprovisionamientos	(3.091)	(16.268)	(81,0%)
Otros ingresos de explotación	1.155	2.711	(57,4%)
Variación de existencias de ptos. tdos. y en curso	(314)	(1.847)	(83,0%)
Gastos de personal	(8.463)	(7.446)	13,7%
Amortización	(206)	(115)	79,3%
Otros gastos de explotación	(6.201)	(7.215)	(14,1%)
Deterioro y Resultados por venta de inmovilizado	219	(108)	302,9%
Resultado de explotación	(14.509)	(29.049)	50,1%
EBITDA	(14.303)	(28.934)	50,6%
Resultado financiero neto	(3.784)	54.656	(106,9%)
Resultados antes de impuestos	(18.293)	25.607	(171,4%)
Impuestos	9.815	(5.269)	286,3%
Resultado neto	(8.478)	20.338	(141,7%)

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

1.3.2.- Balance de Situación Individual a 31 de diciembre de 2018

(en miles de €)

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	205.093	196.111	4,6%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	132.573	135.281	(2,0%)
Otros	80.149	73.034	9,7%
Total activo corriente	212.722	208.315	2,1%
TOTAL ACTIVO	417.815	404.426	3,3%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2019	31/12/2018	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto	285.014	294.514	(3,2%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	13.007	-	100,0%
Otros	16.485	9.401	75,3%
Total pasivo no corriente	29.492	9.401	213,7%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	75.482	77.156	(2,2%)
Otros	27.827	23.354	19,2%
Total pasivo corriente	103.309	100.510	2,8%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	417.815	404.425	3,3%

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo no corriente (+9,0 millones de euros)

Incremento neto debido fundamentalmente al incremento de los activos por impuesto diferido por el registro de créditos fiscales por importe de 8,5 millones de euros.

Activo corriente (+4,4 millones de euros)

- Disminución en existencias por ventas y variación neta de deterioros (2,7) millones de euros
- Incremento en las inversiones en empresas del grupo (préstamos) +9,5 millones de euros
- Disminución en tesorería y de inversiones líquidas a corto (1,6) millones de euros
- Otros (0,8) millones de euros

La evolución de las distintas partidas de Existencias es la siguiente:

(En miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Suelo	130.085	132.111	(1,5%)
Promociones terminadas	1.529	1.790	(14,6%)
Anticipos a proveedores	959	562	70,6%
Otras	-	818	(100,0%)
Valor neto contable	132.573	135.281	(14,1%)

Patrimonio neto: (-9,5 millones de euros):

Resultado del ejercicio	-8,5 millones de euros
Otras variaciones	-1,0 millones de euros

Pasivo. Deudas con entidades de crédito

A continuación, se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 comparada con la de cierre del ejercicio 2018:

<i>(en miles de euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.007	-	-
Deudas con entidades de crédito corriente	75.482	77.156	(2,2%)
TOTAL DEUDA BRUTA	88.489	77.156	14,7%
Tesorería y Equivalentes	(3.045)	(5.177)	(41,2%)
TOTAL DEUDA NETA	85.445	71.979	18,7%

(*) Efectivo y equivalentes más inversiones financieras de disponibilidad inmediata

Composición de la deuda a 31 de diciembre de 2019

	2019	2020	2021	2022 y posterior	Total
Deuda con recurso	12.681	16.556	45.697	13.007	87.941
Deuda a atender según calendario de pagos	11.884	16.556	45.697	-	74.137
Deuda con otras entidades financieras	797	-	-	13.007	13.804
Deuda sin recurso	548	-	-	-	548
Deuda a atender según calendario de pagos	446	-	-	-	446
Deuda a cancelar en el momento de la venta de los activos	102	-	-	-	102
Total	13.229	16.556	45.697	13.007	88.489

Deuda con recurso: Deuda de la que Quabit Inmobiliaria, S.A. tiene responsabilidad patrimonial universal.

Deuda a atender según calendario de pagos: Deuda con tres entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 73.363 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total (coste amortizado más intereses) de 76.763 miles de euros.

Deuda con otras entidades financieras. En este epígrafe se incluye, principalmente, un préstamo concedido por fondos internacionales: Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado un préstamo por importe de 13.750 miles de euros con vencimiento 4 de abril de 2023. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%.

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.804 miles de euros.

Deuda sin recurso: Deuda en la que la responsabilidad de la Sociedad Dominante queda limitada a los activos que la garantizan.

Parte de esta deuda, 445 miles de euros, ha quedado cancelada con el pago de la misma y el resto será cancelada con la venta de los activos.

1.4-Áreas de negocio (datos referidos a Grupo Quabit)

1.4.1.- Promoción residencial

Promociones en ejecución

Las promociones en ejecución se encuentran en las siguientes fases:

- En entrega: Terminada la obra de edificación y obtenida Licencia de primera ocupación.
- En construcción: Licencia de obra obtenida.
- En comercialización: con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- Pre-comercialización: existe información básica de ventas (como tipologías o calidades) y se genera lista de espera de clientes antes de pasar a la fase de comercialización.
- Diseño: anteproyecto en desarrollo de planta y fachadas, según el programa de necesidades creado por la compañía en base a los análisis de mercado de oferta y demanda.

El detalle de las promociones, la fase en la que se encuentran y su actividad comercial se observa en la siguiente tabla:

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas cartera de promociones	Facturación estimada (miles de €)	Nº de viviendas cartera de preventas
	3	GUADALAJARA	178	29.007	129
	1	MÁLAGA	1	201	1
		STOCK ANTERIOR A 2019	1	470	1
PROMOCIONES TERMINADAS Y EN ESCRITURACIÓN	4		180	29.679	131
	7	GUADALAJARA	573	98.334	312
	7	MADRID	559	118.594	414
	11	MÁLAGA	685	164.985	487
	1	MENORCA	50	30.060	8
	1	ZARAGOZA	36	10.061	36
PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN	27		1.903	422.034	1.257
	4	GUADALAJARA	433	75.966	76
	5	MADRID	322	88.275	156
	4	MÁLAGA	451	117.262	35
	2	VALENCIA	119	20.914	30
PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN	15		1.325	302.417	297
	1	MÁLAGA	35	4.300	0
	1	MENORCA	25	13.493	0
PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN	2		60	17.793	0
	6	GUADALAJARA	523	97.899	0
	2	MADRID	75	12.069	0
	2	MÁLAGA	52	25.513	0
	1	VALENCIA	40	6.489	0
PROMOCIONES EN DISEÑO	11		690	141.970	0
TOTAL	59		4.158	913.892	1.685

Cartera de preventas

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el año 2019 ha sido la siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2018	1.076
Preventas netas del periodo	766
Escrituras del periodo	(157)
Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019	1.685

El importe de venta total de estas 1.685 unidades de la cartera es de 333.642 miles de euros.

Evolución del stock de vivienda terminada

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2019 ha sido la siguiente:

Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2018 (unidades)	38
Viviendas terminadas en 2019 (unidades)	299
Viviendas entregadas en 2019 (unidades)	(157)
Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)	180

Las viviendas terminadas en el año son aquellas que han entrado en el año 2019 en fase de entrega (es decir, se ha terminado la obra de edificación y se ha obtenido la licencia de primera ocupación) y corresponden a 3 promociones en Guadalajara (270 viviendas) y una promoción de 29 viviendas en Casares (Málaga).

Adicionalmente se han terminado en el año 2019 las obras de edificación de otras 388 viviendas en promociones ubicadas en Guadalajara, provincia de Madrid, Zaragoza y Málaga capital y provincia. A 31 de diciembre se estaban realizando los trámites para la obtención de la licencia de primera ocupación (LPO).

El total de unidades entregadas en 2020 hasta el 23 de febrero ha sido de 115 viviendas.

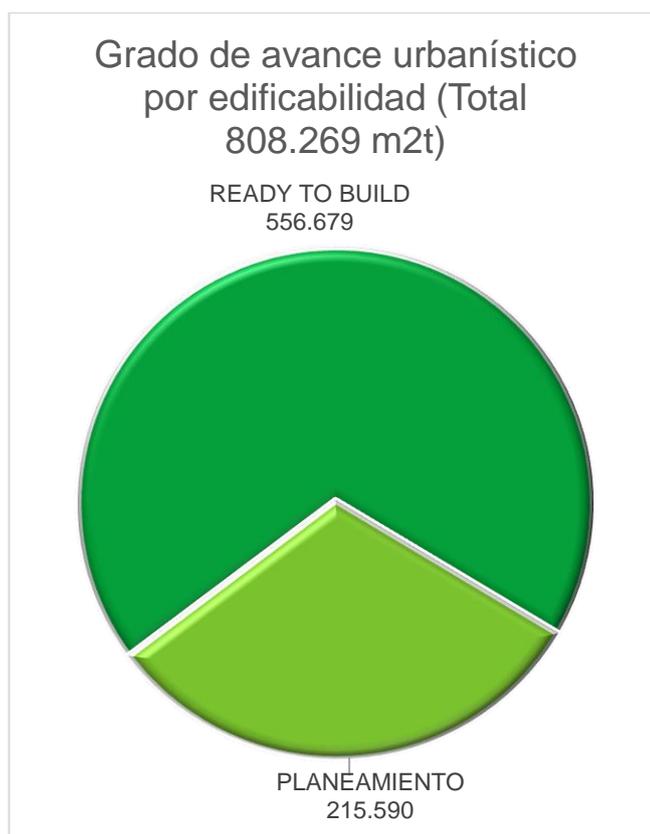
1.4.2.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2019. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2019, (tomando en el caso de las sociedades participadas no integradas por consolidación global los metros y el valor en función del porcentaje de participación en las mismas), se sitúa en 808,3 miles de metros cuadrados de techo edificable, más 5.413 miles de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2019, de 355,2 millones de euros.

En el siguiente gráfico se detalla la distribución de la cartera atendiendo a la siguiente clasificación según su grado de avance urbanístico:

- Suelo rústico: su clasificación no se encuentra destinada al desarrollo urbanístico.
- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo "ready to build": Suelos en los que se pueden realizar los trámites para la obtención de licencia de edificación e inicio de obras.



Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 que corresponde a dichos suelos:

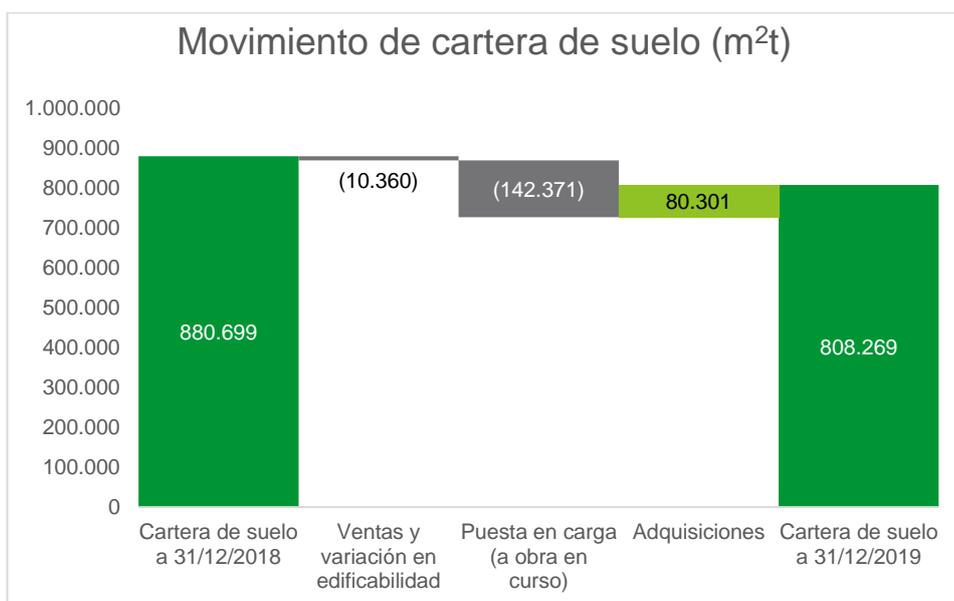
Concepto	Millones de €
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	31,8
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	8,1
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	51,4

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 88.926 m²t .

Sumando estos 88.926 m²t a los 808.269 m²t de la cartera de suelo consolidada y añadiendo la edificabilidad asociada a los proyectos en curso (240.372 m²t), el Grupo gestiona actualmente una cartera de activos (sin incluir el stock de producto terminado) con una edificabilidad total de 1.137.567 m²t.

Movimientos de la cartera de suelo

En el siguiente gráfico se resumen los movimientos de la cartera de suelo durante el año 2019



Ventas de suelo

Las ventas de suelo corresponden tanto a suelos de Grupo Quabit como a la venta de suelo realizada por sociedades participadas o ventas de participaciones de sociedades con suelo en propiedad.

Puesta en carga

Incorporación a obra en curso de los 15 suelos en los que se han iniciado obras de edificación en el año 2019 (en Málaga, Madrid provincia y capital, Baleares, Costa del Sol, Corredor del Henares y Guadalajara).

Adquisiciones:

Durante el año 2019 se han adquirido suelos por un importe total de 10,7 millones de euros, con el siguiente detalle

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m ² t	Viviendas estimadas (unidades)	Facturación estimada (millones de euros)
2	GUADALAJARA	12.463	100	19
1	MADRID	14.600	150	23
1	MALAGA	41.738	380	90
2	VALENCIA	11.500	100	16
6		80.301	730	148

El importe pendiente desembolso de estas operaciones asciende a 4.500 miles de euros.

Adicionalmente se han comprometido compras de suelo por un importe total de 7,1 millones de euros. En la siguiente tabla se resumen las operaciones:

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m ² t	Viviendas estimadas (unidades)	Estimación facturación (millones de euros)
3	GUADALAJARA	25.992	243	40

La señalización de las operaciones ha supuesto un desembolso de 3.447 miles de euros.

1.5-Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.5.1.- Evolución de la acción

La cotización de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha evolucionado desde 1,30 euros a 31 de diciembre de 2018 hasta 1,002 euros a 31 de diciembre de 2019, lo que representa una disminución del 22,95% durante dicho periodo.

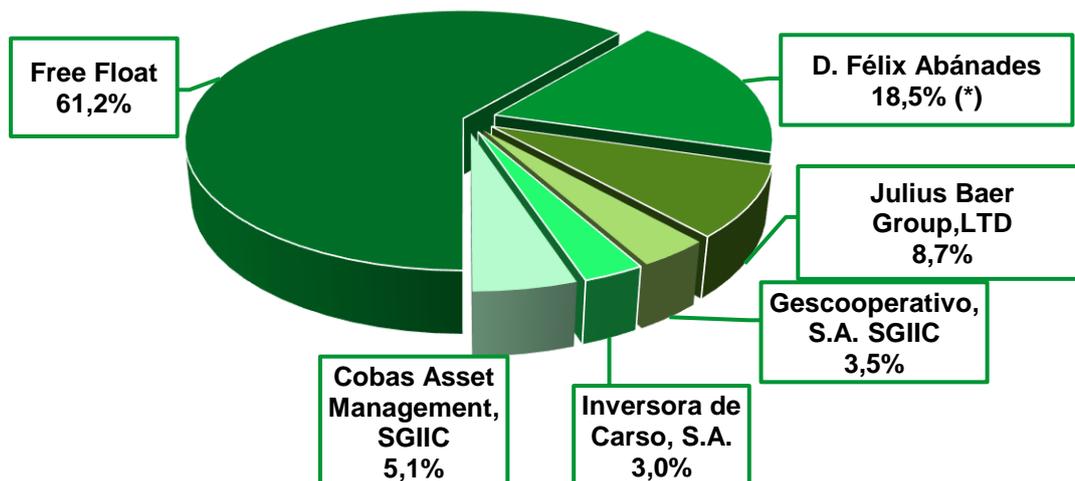
En la siguiente tabla se recogen los parámetros más relevantes del comportamiento del valor en este periodo:

Evolución Bursátil de 31/12/2018a 31/12/2019	
Cotización al cierre 31/12/2018 (€/acción)	1,300
Cotización al cierre 31/12/2019 (€/acción)	1,002
% Variación	(22,92%)
Capitalización bursátil al cierre a 31/12/2019(€)	149.061.220
Cotización máx. cierre (€/acción)	1,5120
Cotización mín. cierre (€/acción)	0,7770
Cotización media ponderada (€/acción)	1,0117
Volumen medio diario de contratación (títulos)	309.612
Títulos negociados en el periodo	78.951.183
Volumen medio diario de contratación (€)	313.246
Efectivo negociado en el periodo (€)	79.877.847
Número total de acciones a 31/12/2019	148.763.693

Las acciones de la Sociedad cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

1.5.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado a 31 de diciembre de 2019:



(*) D. Félix Abánades ostenta un 1,832% adicional a través de instrumentos financieros (0,840% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 20,31%.

Los porcentajes de participación del gráfico anterior se obtienen del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), tomando todas aquellas que han tenido efecto hasta 31 de diciembre de 2019, dato que incluye notificaciones registradas con posterioridad a esa fecha que se refieren a cambios de participación anteriores a 31 de diciembre de 2019.

1.6-Órganos de Gobierno

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión es la que se detalla a continuación:

Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría	Comisión de Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	n.a.	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente	Vocal
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal	Presidenta
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2019.

2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

El contenido de este apartado se incluye en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC; Véase apartado E de ese informe que forma parte de este Informe de Gestión).

3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido acontecimientos relevantes posteriores al cierre del ejercicio.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

5. ACCIONES PROPIAS

Movimientos de la autocartera

En la siguiente tabla se recogen los movimientos de la autocartera durante el año 2019:

(Número de Acciones)	Autocartera
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793
-Compras anteriores a programa de recompra	1.478.991
-Adquisiciones dentro del programa de recompra	1.711.886
-Baja por pago en acciones	(3.164.946)
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019	2.944.724

Las compras anteriores al programa de recompra corresponden a adquisiciones de acciones realizadas en el mercado continuo desde el 1 de enero de 2019 hasta el 19 de junio de 2019, fecha en que Quabit anunció mediante un Hecho Relevante la puesta en marcha de un programa de recompra.

El programa de recompra de acciones tenía duración hasta el 31 de diciembre de 2019, fecha en que terminaron sus efectos. Durante su periodo de vigencia se adquirieron 1.711.886 acciones con un desembolso de 1.681.643

euros.

Quabit ha internalizado en el año 2019 el proceso de construcción mediante la adquisición del 82,95% de la sociedad Rayet Construcción, S.A.(actualmente Quabit Construcción, S.A.) Parte del precio de compra se ha atendido mediante la entrega de 3.164.946 acciones de la autocartera.

Adicionalmente a los 2.944.724 que aparecen en la tabla anterior, Quabit es titular indirecto de otras 435.315 acciones cuyo titular directo es Quabit Construcción, S.A.

6. EVOLUCIÓN DE PLANTILLA

A continuación se muestra la evolución de plantilla final del grupo en relación con el año 2019

31.12.2019

	Numero de personas empleadas al final del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	3	-	3
Directivos	7	4	11
Jefes y técnicos	22	30	52
Administración	8	15	23
Auxiliares	1	3	4
Total	41	52	93

31.12.2018

	Numero de personas empleadas al final del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	6	2	8
Jefes y técnicos	24	21	45
Administración	8	11	19
Auxiliares	1	2	3
Total	39	36	75

7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se incluye información relativa al periodo medio de pago a proveedores

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	32
Ratio de operaciones pagadas	55	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	60	77
	Importe	Importe
Total pagos realizados	5.528.598	24.215.571
Total pagos pendientes	1.522.192	1.033.542

8. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

La información requerida según lo establecido en el artículo 540 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital), que ha sido modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte de este Informe de Gestión (Ver apartado 8, siguiente).

9. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), que forma parte de este Informe de Gestión, se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de Quabit Inmobiliaria, S.A. (www.grupoquabit.com)

10. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Aprobación de la política general de Responsabilidad Social Corporativa

La Sociedad Dominante publica, a través de su página web (www.gupoquabit.com), su política general de Responsabilidad Social Corporativa y la memoria anual de actividades en esta materia.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión Consolidado elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2017.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Grupo Quabit utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los últimos estados financieros auditados, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios y magnitudes de estructura financiera (*)		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
		Descripción	(En miles de euros)	
			31/12/2019	31/12/2018
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(12.740)	(25.479)
		Amortización	1.471	173
		EBITDA	(11.269)	(25.306)
Fondos Propios	Es el patrimonio neto según los estados financieros.		31/12/2019	31/12/2018
		Total patrimonio neto	285.874	295.818
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		31/12/2019	31/12/2018
		Deudas con ent. De crédito - No corriente	13.007	5.945
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	311.389	211.749
		Deuda financiera bruta	324.396	217.694
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos activos líquidos		31/12/2019	31/12/2018
		Deuda financiera bruta	324.396	217.694
		Activos líquidos	(25.400)	(24.120)
		Deuda financiera neta	298.996	193.574
Activos líquidos	Activos de liquidez inmediata		31/12/2019	31/12/2018
		Efectivo y otros activos líquidos	22.978	21.132
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	2.422	2.988
		Activos líquidos	25.400	24.120
GAV consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
Loan to value	Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
NAV	Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante del Grupo QUABIT más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		

(*) Estados financieros consolidados en todas las magnitudes menos el EBITDA calculado sobre estados financieros individuales.

Gross Assets Value (GAV) (En miles de euros)	Real 31.12.2019	Real 31.12.2018	Real 31.12.2017
<i>Suelo en sociedades consolidadas por integración global</i>	338.835	378.455	334.459
<i>Suelo en sociedades participadas</i>	16.325	17.375	17.435
Total suelo	355.160	395.830	351.894
Obra en curso	232.359	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	615	696	862
Stock	37.787	20.461	6.254
Anticipos compras pendientes formalizar	3.447	-	-
Total valor de mercado de los activos (1)	629.368	506.129	399.268
Deuda financiera bruta	324.396	217.694	254.928
Proveedores Suelo	4.500	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	(25.400)	(24.120)	(37.156)
Deuda financiera neta (2)	303.496	193.574	217.772
LTV (2)/(1)	48,2%	38,2%	54,5%

Net Assets Value (NAV) (En miles de euros)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	281.071	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas en activos:	64.363	69.143	40.477
NAV consolidado	345.434	360.937	263.690
Efecto fiscal plusvalías	(16.091)	(17.286)	(10.119)
NNAV consolidado	329.343	343.651	253.571

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A96911482]

Denominación Social:

[**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**]

Domicilio social:

[C/POETA JOAN MARACALL, N.º1, 16º (MADRID)]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
03/07/2018	74.381.846,50	148.763.693	148.763.693

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí
 No

Se hace constar que la escritura de aumento de capital otorgada en fecha 3 de julio de 2018 fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 24 de julio de 2018.

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
GRUPO RAYET, S.A.U.	9,76	0,00	0,00	0,00	9,76
JULIUS BAER GROUP, LTD	0,00	8,74	0,00	0,00	8,74
KAIROS INTERNATIONAL SICAV	5,99	0,00	0,00	0,00	5,99
RESTABLO INVERSIONES, S.L.U	5,35	0,00	0,00	0,00	5,35
COBAS ASSET MANAGEMENT SGIIC, S.A.	0,00	5,06	0,00	0,00	5,06
KAIROS PEGASUS FUND, S.A.	4,01	0,00	0,00	0,00	4,01
GESCOOPERATIVO S.A., S.G.I.I.C.	3,52	0,00	0,00	0,00	3,52
COBAS SELECCIÓN, FI	3,08	0,00	0,00	0,00	3,08

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
Sin datos				

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

Durante el ejercicio 2019 los hitos más relevantes acaecidos en cuanto a la estructura accionarial de Quabit Inmobiliaria, S.A. han sido los siguientes:

- El máximo accionista de la compañía, D. Félix Abánades López, incrementó su participación indirecta desde el 16,7% hasta el 18,5%.
- Hay dos nuevos accionistas de referencia:
 - Gescooperativo S.A., S.G.I.I.C. comunicó el pasado 26 de septiembre en la CNMV que había superado el 3% del capital (3,52%).
 - Grupo Carso comunicó el pasado 2 de enero de 2020 que había alcanzado el 3,08% del capital (la fecha en la que superó dicho nivel fue el 24 de diciembre de 2019).
- 2 accionistas de referencia que bajaron del 3% según los registros de la CNMV (Sankar Real Estate S.L. y Christy, JR Alexander Charles).
- Uno de los accionistas de referencia, COBAS AM superó el 5% el 30 de abril de 2019 según los registros de la CNMV, situando su participación accionarial en el 5,1% desde el 4,9% que ostentaba a cierre del ejercicio 2018.
- Uno de los accionistas de referencia, Julius Baer, redujo, según los registros de la CNMV, su participación desde el 9,8% hasta el 8,74%.
- Durante la segunda mitad del año la compañía realizó un Programa de Recompra con la finalidad de atender el Plan de Incentivos. Con motivo del Programa Quabit Inmobiliaria adquirió 1,7 millones de acciones propias.
- La estructura accionarial de la compañía no ha sufrido cambios relevantes a nivel de número de accionistas ni de localización geográfica ni a nivel del free-float (el número de accionistas sigue siendo > 15.000, la base accionarial continúa siendo mayoritariamente española y el free-float se ha mantenido en el rango del 60-65%).

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	3,37	15,11	0,99	0,84	20,31	0,00	0,00
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00
DON JORGE CALVET SPINATSCH	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	20,35
--	-------

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	GRUPO RAYET, S.A.U.	D. Félix Abánades López es el Administrador Único de Grupo Rayet, S.A.U.
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	GRUPO RAYET, S.A.U.	D. Alberto Pérez Lejonagoitia es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[] Sí
[] No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
GRUPO RAYET, S.A.U., QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	9,76	En fecha 24 de octubre de 2019, la Sociedad procedió a presentar en el Registro Mercantil de Madrid una instancia al objeto de dar publicidad frente a terceros al pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionista Grupo Rayet, S.A.U. relativo a las limitaciones a la transmisión de las acciones de Quabit a entregar a su accionista Grupo Rayet, S.A. como consecuencia de la venta de una sociedad filial. A efectos de dar	7 de octubre de 2020

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
		cumplimiento a las disposiciones legales, la celebración y el contenido del pacto parasocial referido fueron debidamente comunicados y publicados mediante un hecho relevante remitido previamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 8 de octubre de 2019 (con número de registro 282402).	

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

Durante el ejercicio 2019 no se ha producido ninguna modificación o ruptura del citado pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionistas Grupo Rayet, S.A.U.

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
2.944.724	435.315	2,27

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	435.315

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total	435.315

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

La sociedad hace constar que durante el ejercicio 2019:

- 1- Adquirió 1.478.991 acciones propias en el contexto del contrato de gestión discrecional de autocarera entre el 2 de enero y el 18 de junio de 2019.
- 2- Puso en marcha un Programa de Recompra de Acciones con el que adquirió 1.711.886 acciones propias entre el 19 de junio y el 31 de diciembre de 2019.
- 3- Traspasó 3.164.946 acciones propias para afrontar un porcentaje del pago de la adquisición de Rayet Construcción S.A.
- 4- Recibió 435.315 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. propiedad de Rayet Construcción S.A.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de 27 de junio de 2019, adoptó en su punto Tercero del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

3.1 Autorizar al Consejo de Administración para 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, con los siguientes requisitos y en las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) El Informe de Gestión a emitir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá como mínimo los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, 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 (5) años a partir del día de adopción de este acuerdo.

3.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocarera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 en los términos que han sido finalmente implantados por el Consejo de Administración celebrado el 28 de junio de 2018, desarrollado, formalizado y ejecutado por el Consejo de Administración en virtud de la delegación de facultades acordada por la referida Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017; todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

3.3 Autorizar a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de este acuerdo.

3.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018.

3.5 Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el uso de la autorización conferida en el presente acuerdo y para su completa ejecución y desarrollo; pudiendo delegar estas facultades en el Presidente y Consejero Delegado, en el Secretario no Consejero o en la Vicesecretaria no Consejera del Consejo de Administración, o en cualquier otra persona con la amplitud que el Consejo de Administración estime conveniente.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	61,20

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

[] Sí
[√] No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[] Sí
[√] No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. En este sentido, el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de la compañía, establece que La Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, tendrá competencia para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que las normas y los Estatutos Sociales reserven a su decisión y, en general, sobre todas las materias que, dentro de su ámbito legal de competencia, se le sometan, a instancia del Consejo de Administración y de los propios accionistas en los supuestos y en la forma previstos legal y estatutariamente.

Con carácter meramente enunciativo y no limitativo, es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- b) El nombramiento, reelección y separación de los administradores, determinando el número que deberá integrar el órgano de administración y ratificando o revocando, en su caso, los nombramientos por cooptación; así como el de los auditores de cuentas y, en su caso, liquidadores, y el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- c) La modificación de los estatutos sociales.
- d) El aumento y la reducción del capital social, así como la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital y la emisión de bonos, obligaciones y otros valores análogos, convertibles o no, pudiendo autorizar al Consejo de Administración para realizar dichas emisiones.
- e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.
- f) La determinación de la retribución de los Administradores conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en la legislación vigente.
- g) La determinación de la retribución de los Administradores consistente en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas o que estén referenciados al valor de las acciones.
- h) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- i) La disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación.
- j) La modificación y aprobación del presente Reglamento y cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los Estatutos, así como la adopción de acuerdos sobre cualquier asunto que le sea sometido por el Consejo de Administración de la Sociedad y la aprobación de las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y, en particular, las siguientes:
 - La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas, presumiéndose el carácter esencial de las actividades cuando el volumen de la operación supere el veinticinco (25) por ciento del total de activos del balance;
 - La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, presumiéndose su carácter esencial cuando el volumen de la operación supere el veinticinco (25) por ciento del total de activos del balance;
 - Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- k) La dispensa a los consejeros del deber de evitar situaciones de conflicto de interés, según lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de los Estatutos Sociales, La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión o escisión, o la cesión global de activo y pasivo, el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2017	29,20	6,35	0,00	0,00	35,55
De los que Capital flotante	6,08	6,35	0,00	0,00	12,43
15/11/2017	29,76	7,47	0,00	0,00	37,23
De los que Capital flotante	7,53	7,47	0,00	0,00	15,00
28/06/2018	28,42	28,22	0,00	0,00	56,64
De los que Capital flotante	5,26	28,22	0,00	0,00	33,48
27/06/2019	24,80	26,01	0,00	0,00	50,81
De los que Capital flotante	1,75	26,01	0,00	0,00	27,76

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[] Sí
[] No

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)
n/a En la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 27 de junio de 2019 no resultó aprobado, por no someterse finalmente a votación, el acuerdo correspondiente al punto 7 del Orden del día relativo a la "Aprobación del plazo de quince días para la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de conformidad con el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital", al no haberse alcanzado la mayoría suficiente por no encontrarse presente o representado más de dos tercios del capital social con derecho a voto.	N.A.

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	100
Número de acciones necesarias para votar a distancia	100

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La página web de la sociedad es <http://www.grupoquabit.com>. Asimismo, se puede acceder al contenido de gobierno corporativo en el siguiente link:<http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	4

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		Dominical	CONSEJERO	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE CALVET SPINATSCH		Independiente	VICEPRESIDENTE	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ		Independiente	CONSEJERO	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	4
----------------------------	---

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO	Cursó estudios de Ciencias Económicas y Administración de Empresas 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. 6 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.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	25,00

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		Estrategia y Control. En la actualidad es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	25,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON 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 Delegado, 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 Orange, S.A., Consejo en el que sigue participando en la actualidad. Socio fundador de Jenner Renewables, S.L.
DOÑA 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. Ocupa el cargo de consejera independiente, además de en la propia Sociedad, en Corporación Financiera Alba, S.A.

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	50,00

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	50,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	25,00	25,00	25,00	25,00

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Quabit cuenta con una Política de Igualdad, Diversidad y Conciliación, basada en el respeto a la individualidad de las personas, en el reconocimiento de su heterogeneidad, y en la eliminación de cualquier conducta excluyente y discriminatoria.

Durante el ejercicio 2019 se ha seguido con la actualización de medidas concretas a implantar en relación con la Política de Igualdad, Diversidad y Conciliación, así como el seguimiento de éstas, reportando periódicamente a la comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

Asimismo, Quabit ha continuado durante el pasado ejercicio con la implementación de las medidas comprometidas en materia de:

- Paridad entre mujeres y hombres
- Medidas de Conciliación de la vida personal y familiar
- Formación a los empleados

En este sentido cabe destacar que Quabit fue una de las primeras empresas de Madrid no vinculadas estrechamente con la Administración en organizar e impartir a todos sus empleados una sesión informativa sobre igualdad, impartida en diciembre de 2018.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

El artículo 19.4 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explicará los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

En particular, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velará para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El número de Consejeras en la Sociedad no es ni escaso ni nulo, por lo que este apartado no le resulta de aplicación.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

No se han producido incorporaciones al Consejo en 2019, por lo que no se ha debido poner en activo la política de selección de consejeros.
En la actualidad, la Sociedad cuenta con un 25% de Consejeras, por lo que está en línea con la consecución del objetivo señalado para 2020.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

- Sí
- No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	La Sociedad ha delegado en el Sr. D. Félix Abánades López todas las facultades relativas al cargo de Presidente del Consejo de Administración, así como todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.
JORGE CALVET SPINATSCH	La Sociedad ha delegado en el Sr. D. Jorge Calvet Spinatsch las facultades relativas al cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, Consejero Coordinador y Presidente de la Comisión de Auditoría.
CLAUDIA PICKHOLZ	La Sociedad ha delegado en la Sra. D ^a Claudia Pickholz todas las facultades relativas a su cargo de Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como las funciones de Presidenta de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
COMISIÓN DE AUDITORÍA	La Sociedad ha regulado las facultades y el funcionamiento de dicha Comisión de conformidad con lo mencionado en el Apartado C.2 del presente informe.
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	La Sociedad ha regulado las facultades y el funcionamiento de dicha Comisión de conformidad con lo mencionado en el Apartado C.2 del presente informe.
COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	La Sociedad ha regulado las facultades y el funcionamiento de dicha Comisión de conformidad con lo mencionado en el Apartado C.2 del presente informe.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	BULWIN INVESTMENTS, S.A.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FINANCE, S.A. (ANTES QUABIT ASSETS, S.A.)	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PREMIER, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CASARES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SANT FELIU, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CORREDOR HENARES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALCARRIA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT DISTRITO CENTRO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT HORTALEZA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MONCLOA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT REMATE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SURESTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 2, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT REMATE LAS CAÑAS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 1, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES GUADALIX, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 3, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 1, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 2, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 3, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SUP-R6, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES SAN LAMBERTO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	CONSEJERO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALOVERA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT LAS LOMAS DE FLAMENCO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT MÁLAGA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL FASE CUATRO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA TERCERA FASE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA CENTAURO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA FASE 1, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MENORCA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PANGLAO INVESTMENTS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT EL VADO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PALMACES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT NARANJO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TEIDE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑALARA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT VELETA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALMANZOR, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ANETO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES, S.L.U.,	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES CENTRO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES LEVANTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES SUR, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES MADRID, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES VALENCIA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	B2R PROPTECH, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES ESTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FINANCE ASSETS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT GREGAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PONIENTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SIROCO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TERRAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MISTRAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CIERZO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TRAMONTANA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	STYLE LIVING GESTIÓN, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT BONAIRE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	CORPORACION FINANCIERA ALBA, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.2 f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, formar parte de más de ocho (8) consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejos de Sociedades familiares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	1.354
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	Director General
DON RUBÉN BERNAT ENGUÍDANOS	Director Financiero Corporativo
DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN	Secretario General Jurídico y del Consejo de Administración
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	
	1.452

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

Descripción modificaciones

En fecha 27 de junio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad, siguiendo todas las recomendaciones de buen gobierno, aprobó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración en relación con la distribución de competencias entre la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Auditoría, al objeto de lograr su adaptación al contenido de la Ley de Sociedades de Capital, así como a las Guías Técnicas publicadas por la CNMV en relación con las citadas comisiones. Dicha modificación afectó, entre otras cuestiones, a la atribución a la Comisión de Auditoría de la competencia para decidir acerca de operaciones vinculadas que, hasta la fecha, había sido competencia de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la compañía.

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procesos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros, así como los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos se encuentran ampliamente regulados en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, en sus artículos 19, 20, 21, y 23. Asimismo, el artículo 22 del citado Reglamento regula el cese de los Consejeros.

Por su parte, el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones.

Dentro de este Plan de actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones.

Durante la discusión por parte del Consejo, de la labor del Presidente y del/ de los Consejero/s Delegado/s no podrán hallarse presentes ni el Presidente ni el/los Consejero/s Delegado/s, según corresponda, debiendo asumir la dirección de los debates, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, el Vicepresidente del Consejo, en su defecto, el Consejero que sea designado a tal efecto por el Consejo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

La evaluación anual del Consejo detectó la necesidad de mejorar los siguientes aspectos:

- Promover activamente una mayor dedicación del Consejo de Administración al debate y a temas estratégicos y dedicar al menos un Consejo al año para tratar monográficamente su plan estratégico;
- Implantar definitivamente la política de control y gestión de riesgos de la compañía; e
- Incrementar el número de Consejeras.

Ello ha llevado a que en 2019 se incluya en los órdenes del día del Consejo un punto recurrente sobre seguimiento de tareas encomendadas por el Consejo, a que se iniciase el proceso de selección de nuevos consejeros independientes en previsión de que el 7 de febrero de 2020 perderían tal condición los actuales consejeros independientes por el transcurso de 12 años desde su fecha de nombramiento inicial, a que se completase, contando con asesores externos, la revisión del Plan de Sucesión del Presidente y Consejero Delegado, y a la aprobación definitiva de la política de control y gestión de riesgos.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El proceso de evaluación, tomando como referencia comparativa las indicaciones contenidas en el "Índice Spencer Stuart de Consejos de Administración" en su 22ª edición, analizó el funcionamiento del Consejo de Administración de Quabit durante el ejercicio 2018, teniendo en cuenta su composición, la Información que reciben los Consejeros, los Programas de Orientación/Formación de los Consejeros, el Orden del Día de las reuniones, la dedicación a los temas de estrategia en el Consejo, el diseño del mapa global de riesgos, la compensación de poderes en el seno del Consejo, las reuniones de consejeros independientes y el funcionamiento de las Comisiones (incluyendo su composición y funciones).

También procedió a realizar un análisis comparativo del Consejo de Administración de Quabit con respecto al resto de Consejos de Administración de sociedades cotizadas, atendiendo a factores tales como tamaño, tipología de consejeros, perfil de los Presidentes Ejecutivos y Consejeros Delegados, remuneración de los consejeros (tanto externos como ejecutivos).

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

n/a

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 22.2 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros Dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros Dominicales.

Asimismo, el apartado 5 del citado artículo 22, establece que los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- . Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.
- . Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- . Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- . Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procuraran transferir su representación a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos sólo podrán transferir su representación a otro consejero no ejecutivo. La representación deberá ser conferida por escrito y con carácter especial para cada sesión.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	1
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	8
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	9
Número de reuniones de COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	3
Número de reuniones de COMISIÓN EJECUTIVA	0

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	97,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	11
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

En el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, se establece que el Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Adicionalmente a lo anterior, la compañía colabora muy estrechamente y de forma continua con los auditores de la compañía, quienes son invitados de forma sistemática y con carácter previo a la formulación de los estados financieros al objeto de poder solventar y clarificar cualquier género de duda o controversia en relación con dichas cuentas anuales individuales y consolidadas.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

En el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración se establece que la Comisión de Auditoría de la Sociedad tendrá entre sus competencias las siguientes:

- 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 la Comisión, 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.
- 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.
- Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente; la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.
- La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Asimismo, tiene entre sus competencias 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.
 - Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran
 - Supervisar 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.
 - Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la Sociedad.

Igualmente, la Sociedad tiene aprobada una Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores institucionales y Asesores de voto al objeto de procurar tutelar, proteger y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, de los inversores institucionales y de los mercados en general en el marco de la defensa del interés social.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	33	0	33
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	11,32	0,00	11,32

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	10,53	10,53

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, correo electrónico, u otros medios de comunicación telemática con una antelación no menor de cinco (5) días de la fecha de celebración del Consejo, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. Asimismo, se establece que la convocatoria incluirá el Orden del Día de la sesión y se acompañará de la información escrita relevante para la adopción de las decisiones.

No obstante, cuando, a juicio del Presidente, circunstancias excepcionales así lo exijan se podrá convocar al consejo por teléfono, fax o por correo electrónico sin observar el plazo de preaviso anteriormente recogido, y sin acompañar la citada información, advirtiendo a los Consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

Por su parte, el artículo 9.4 del Reglamento del Consejo establece que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente.

Finalmente, el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros tendrán el deber de exigir y el derecho de recabar de la Sociedad la información que sea necesaria y adecuada para el diligente desempeño de su cargo.

A tal efecto, los Consejeros, se hallan investidos de las más amplias facultades para la obtención de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales de la Sociedad.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio del derecho de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información u ofreciéndoles los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí
 No

Explique las reglas

Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, entre otros supuestos, en los siguientes casos:

- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nominamientos y Retribuciones.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

En algunos contratos de financiación suscritos por la Sociedad que estaban vigentes en el ejercicio 2019, se establecía como causa de vencimiento anticipado de los tramos de liquidez concedidos por algunas entidades financiadoras, y con ello, de los contratos suscritos, el hecho de que se produzca un Cambio de Control en la Sociedad, salvo que estuviera provocado por la ejecución de garantías reales.

A estos efectos, "Cambio de Control" significa el supuesto en el que cualquier persona física o jurídica, distinta del accionista de referencia, adquiera el control de la Sociedad, entendiéndose por control lo recogido en el artículo 42 del Código de Comercio.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente y Secretario del Consejo de Administración	Acuerdo contractual con el Presidente consistente en una Indemnización de dos (2) anualidades por extinción de su contrato por decisión del Consejo de Administración sin causa justa, o motivado por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad previstas en el contrato o por un cambio de control en la sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato. La indemnización será de dos (2) anualidades del salario fijo. Acuerdo contractual con el Secretario consistente en indemnizaciones de entre una anualidad y media anualidad del salario durante los años en que, por tratarse de una incorporación reciente procedente de otra empresa su indemnización legal en caso de despido o por cambio de control no llegue a alcanzar el importe equivalente y hasta tanto no se supere dicho nivel.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
----------------------------	------

% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión se detallan la Memoria Anual que se publica anualmente en la página web de la compañía.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JORGE CALVET SPINATSCH
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/03/2013

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

En relación con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión se detallan la Memoria Anual que se publica anualmente en la página web de la compañía

COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	100,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa es un órgano interno permanente, con funciones consultivas y facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, que está presidida por la Consejera Independiente D^a Claudia Pickholz, y en el que participan como vocales las personas que en cada caso ostenten la Dirección General de Negocios, la Dirección de Recursos Humanos, la Dirección de Marketing y Comunicación, y la Dirección de Relación con Inversores.

La Comisión podrá solicitar la presencia en sus reuniones de otros directivos o personal de la sociedad que juzgue conveniente, podrá contar con la presencia de las personas que ocupen el cargo de Secretario o Vicesecretario del Consejo, a efectos de que presten su asesoramiento y levanten acta de las reuniones. Entre sus competencias estarán las siguientes:

- La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad y de las políticas corporativas adoptadas por el consejo, haciendo especial hincapié en la prevención de conductas ilegales.
- La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas a través del impulso y control de cumplimiento del Plan de comunicación con accionistas e inversores. En él se contienen las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con accionistas, empleados y proveedores.
- La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés; el seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento; y la revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés y en especial de la política de igualdad, diversidad y conciliación.
- La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, así como la coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Las actuaciones más importantes durante el ejercicio 2019 se han referido principalmente a la revisión y validación del informe de seguimiento de la implantación del Plan de Igualdad en la compañía, revisión sobre el cumplimiento, seguimiento e implementación de la política de comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de voto de la compañía, revisión y aprobación de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa correspondiente al año 2018 e información y ratificación de acuerdos y contratos de patrocinio aprobados por el Comité de Dirección y suscritos por la Sociedad.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	33,33
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	33,33

% de consejeros otros externos	0,00
--------------------------------	------

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012, establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión, que ha seguido en suspenso durante 2018. Habida cuenta de que el reducido número de Consejeros no justifica la activación de la Comisión Ejecutiva, se ha designado un Comité de Dirección presidido por el Presidente del Consejo y del que forman parte tres directivos (el Director General, el Director Financiero Corporativo y el Secretario General Jurídico) que se reúne con periodicidad quincenal desde el mes de septiembre de 2018.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	1	40,00	1	40,00	1	40,00	0	0,00
COMISIÓN EJECUTIVA	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN EJECUTIVA:

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012 establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión. Durante el ejercicio 2019 no ha habido modificaciones en relación con dicho reglamento, el cual se encuentra disponible en el domicilio social de la compañía. Finalmente, dado que esta Comisión sigue en suspenso no se ha elaborado ningún informe anual sobre las actividades de la misma.

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración al objeto fundamentalmente de derivar a la Comisión de Auditoría algunas competencias que anteriormente estaban atribuidas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Auditoría durante el ejercicio anterior.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

Por su parte, el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece extensamente la regulación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración

al objeto de derivar a la Comisión de Auditoría algunas competencias que anteriormente estaban atribuidas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio anterior.

COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a aprobar un Reglamento que regula el funcionamiento de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa. Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Responsabilidad Social Corporativa durante el ejercicio anterior. En la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa solo está presente una persona que también forma parte del Consejo, tratándose de su Presidenta D^a Claudia Pickholz (Consejera Independiente). Como el resto de los 5 integrantes de dicha Comisión no son Consejeros, únicamente hay una Consejera, pero como también forma parte de la misma la responsable de marketing y comunicación, se ha indicado que el 40% de sus integrantes son mujeres.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

El procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas se establece extensamente regulado en el Manual de Operaciones Vinculadas vigente y aprobado por el Consejo de Administración de la compañía.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	9.932
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	Comercial	Otras	4
GRUPO RAYET, S.A.U.	EL BalcÓN DE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	13
GRUPO RAYET, S.A.U.	EL BalcÓN DE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Otras	19
GRUPO RAYET, S.A.U.	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Otras	18
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALCARRIA, S.L.U.	Comercial	Otras	21
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT CORREDOR DE HENARES, S.L.U.	Comercial	Otras	3
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT TORREJÓN VP FASE 1, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2.829
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PEÑUELA VL FASE 1, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	325
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT TORREJÓN VP FASE 2, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2.588
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PEÑUELA VL FASE 2, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	27

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MALAGA CENTAURO, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	93
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	1.382
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.	Comercial	Otras	7
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2.686
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALOVERA, S.L.U.	Comercial	Otras	11
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALOVERA, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	1.165
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PALMACES, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PALMACES, S.L.U.	Comercial	Otras	5
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ANETO, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	714
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ANETO, S.L.U.	Comercial	Otras	
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT VELETA, S.L.U.	Comercial	Otras	2
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT VELETA, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	4.670
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALMANZOR, S.L.U.	Comercial	Otras	1
GRUPO RAYET, S.A.U.	PANGLAO INVESTMENTS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	26
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT BONAIRE, S.L.	Comercial	Otras	3
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT GREGAL, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	412
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT SIROCO, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	113

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT SIROCO, S.L.U.	Comercial	Otras	4
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Compras de bienes terminados o no	66
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otras	10.884
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	131

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos se encuentran recogidos en el artículo 28 y 36 del Reglamento del Consejo de Administración, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil y a disposición pública en la página Web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la propia sociedad.

Asimismo, todos los Consejeros y los Directivos de la Sociedad y de cualesquiera sociedades dependientes y pertenecientes al mismo grupo, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y el Código de Comercio, están sometidos a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 21 de julio de 2006, modificado por el Consejo de Administración con fecha 27 junio de 2007 y actualizado en sesiones del Consejo de Administración de fechas 12 de noviembre de 2009, 20 de diciembre de 2016 y 27 de junio de 2019. El mismo se encuentra igualmente a disposición del público en la página web de la Sociedad y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de lo establecido en el mencionado Reglamento Interno de Conducta, las personas afectadas por dicho Reglamento (entre las que se encuentran los Consejeros y Directivos del Grupo) deben comunicar por escrito al Responsable de Cumplimiento (que será el Secretario del Consejo de Administración) cualquier operación que tenga por objeto los valores de la Sociedad, ya sea realizada por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente. Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta contiene un apartado dedicado a las normas sobre conflicto de interés.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

El sistema de control de riesgos implantado por el Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad, se desglosa en dos grandes apartados:

- Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información Financiera. Explicado en el apartado F de este informe, y cuya política fue aprobada durante el ejercicio 2019 por la Sociedad.
- Estructura de un conjunto de actividades, políticas y comportamientos para la identificación de riesgos y su actuación sobre los mismos, la cual se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

Asimismo, durante el año 2019 se ha seguido implantando un Sistema de Gestión de Compliance que consiste en la evaluación, gestión y seguimiento de riesgos normativos, especialmente penales, de acuerdo a la normativa española y los estándares UNE-ISO 19600 Sistemas de Gestión de Compliance, UNE 19601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal y UNE-ISO 31000 Gestión del riesgo.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

El órgano de la sociedad responsable de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos es la Comisión de Auditoría. En este sentido, el artículo 16.c)6 del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad, en relación con la Política de Control y Gestión de riesgos establece lo siguiente:

La política de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

- Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales...) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- 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.

Por su parte, el Sistema de Gestión de Compliance se diseña y supervisa por el Responsable de Cumplimiento nombrado por el Consejo de Administración (en adelante, el "Compliance Officer") de acuerdo al artículo 31 bis 2^a y la Unidad de Compliance como equipo de apoyo. La ejecución de los controles de Compliance se lleva a cabo por cada una de las áreas y el estado de implementación de los mismos se informa semestralmente al Consejo de Administración y al Comité de Dirección.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

Los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio son los siguientes:

A) RIESGOS FINANCIEROS:

- Riesgo de precio;
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable;
- Riesgo de valoración de existencias;
- Riesgos de crédito;
- Riesgos de liquidez;
- Impacto en la demanda;
- Riesgos de pasivos contingentes;
- Nivel de endeudamiento financiero del Grupo;
- Riesgo relativo a las restricciones a la libre distribución de dividendos;
- Il liquidez de las inversiones inmobiliarias;
- Riesgo relativo a la financiación de las inversiones comprometidas;
- Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado;
- Riesgo relativo a la subcontratación;
- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en España;

- Riesgo de solvencia;
 - Riesgos asociados a la financiación de proyectos;
 - Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios; y
 - Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios.
- B) RIESGOS NO FINANCIEROS:
- Inexistencia de una política de evaluación de proveedores;
 - Alta competitividad en el sector inmobiliario;
 - Carácter cíclico del sector inmobiliario;
 - Dependencia de determinado personal clave;
 - Pérdidas derivadas de bienes no asegurados;
 - Existencia de empresas participadas;
 - Riesgos inherentes a la promoción;
 - Riesgo relativo a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos;
 - Emisión de información financiera errónea o poco precisa; y
 - Riesgos derivados de deterioros en la construcción.
- C) RIESGOS FISCALES
- Riesgos asociados a la fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios;
 - Riesgo de Compliance;
 - Riesgo de Análisis Técnico;
 - Riesgo de Implementación;
 - Riesgo de Comunicación Interna;
 - Riesgo Externo; y
 - Riesgo de Comunicación Externa.
- D) TECNOLÓGICOS
- Ciberataque; y
 - Adaptación a la transformación digital.
- E) LEGALES
- Cambios sustanciales en las leyes;
 - Riesgos penales de las personas jurídicas; y
 - Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- F) SOCIALES
- Cambios en las prestaciones requeridas por los consumidores.
- G) MEDIOAMBIENTALES
- Sujeción a disposiciones medioambientales.
- H) POLÍTICOS
- Inestabilidad política; y
 - Políticas anti-construcción.
- I) REPUTACIONALES
- Riesgo de opiniones negativas.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

La Sociedad cuenta con un nivel de riesgo tolerable respecto de cada uno de los riesgos individualmente identificado, incluido en fiscal, así como concretas medidas previstas para mitigar el impacto en caso de que se materialice dicho riesgo.

La mayor parte de los riesgos que afectan a la actividad son de carácter exógeno, por lo que la valoración se realiza teniendo en cuenta:

- . Cómo pueden afectar los distintos elementos de riesgo en las decisiones para abordar o no un proyecto determinado.
- . Cuáles son las decisiones necesarias para llegar a una adecuada estructura financiera

Desde el punto de vista del cumplimiento normativo, el Sistema de Gestión de Compliance incluye en su evaluación de riesgos todos los delitos con responsabilidad penal para las personas jurídicas, entre los cuales los delitos contra la Hacienda Pública. Quabit tiene tolerancia cero ante cualquier tipo de riesgo penal.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Pérdidas derivadas de procedimientos legales: Durante el ejercicio se han producido los efectos derivados de sentencias desfavorables en algunos litigios en los que el Grupo estaba incurso.

Funcionamiento de los sistemas de control: Si bien se han producido estas sentencias desfavorables, el impacto económico de su acaecimiento se ha visto reducido dado que en años anteriores se habían registrado provisiones por riesgos y responsabilidades en función de las estimaciones de ocurrencia.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: Durante el ejercicio se han producido los efectos derivados de la pérdida de valor de los activos de la compañía.

Desde el punto de vista del Sistema de Gestión de Compliance Penal, no consta materialización de riesgos penales.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

Durante el año 2019 se mantiene el perfil de riesgo del Grupo y se consideran los riesgos más relevantes:

- Riesgos financieros: Por los impactos en la demanda y en los costes.
- Riesgos inherentes a la promoción y la previsión de evolución de los precios inmobiliarios.
- Riesgos relativos a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos.

Como resultado de la evaluación de riesgos penales y normativos, se elabora un Plan de Acción con controles que se pueden implantar en Quabit para mitigar los riesgos identificados. Este Plan de Acción se eleva al Consejo de Administración para su estudio, aprobación e informe periódico del estado de implementación.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El modelo de responsabilidades del SCIIF de Quabit y sus sociedades dependientes (en adelante "Grupo Quabit" o "el grupo") se basa en un modelo que implica a todos los niveles de la organización y a todo el personal del Grupo. Los principales órganos / funciones y responsabilidades relativas a la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; su implantación; y su supervisión se resumen a continuación:

Consejo de Administración:

La aprobación y supervisión del SCIIF es responsabilidad del Consejo de Administración en tanto en cuanto es competencia del mismo la determinación de las políticas de control y gestión de riesgos incluidos los financieros y la supervisión de los sistemas internos de información y control (art. 5.5 n Reglamento del Consejo de Administración). Según su reglamento, el Consejo de Administración del Grupo es el responsable de:

- i. La formulación de las Cuentas Anuales y su presentación a la Junta general (Art. 5.5 e del Reglamento del Consejo de Administración).
- ii. La Determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control (Art. 5.5 n del Reglamento del Consejo de Administración).
- iii. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la sociedad periódicamente (Art. 5.5 p del Reglamento del Consejo de Administración).
- iv. El Consejo de Administración, responsable último de la supervisión del SCIIF, deberá establecer la estructura organizativa necesaria que permita su seguimiento mediante la delegación de dicha competencia en la Comisión de Auditoría y Control. (Art. 5.5 n y Art. 16 c del Reglamento del Consejo de Administración).

Comisión de Auditoría y Control (la "CAC"):

La supervisión del SCIIF es competencia de la CAC en tanto en cuanto tiene delegada la competencia de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada (Art. 16 c.1 y Art. 16 c.2 Reglamento del Consejo de Administración). A tal efecto la CAC formada por miembros del Consejo de Administración, desarrollará las funciones en materia de supervisión de la gestión de riesgos y de la información financiera que le sean delegadas de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración.

De esta manera, la CAC debe asegurar el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera Corporativa y demás departamentos y áreas relativas al SCIIF según se establece en la Política SCIIF del Grupo.

Para garantizar la obtención de una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la CAC es responsable de:

- i. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, 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 (Art. 16 c 1 ii del Reglamento del Consejo de Administración).
- ii. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada (Art. 16 c.1 iii del Reglamento del Consejo de Administración).
- iii. 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. (Art. 16 c.2 i del Reglamento del Consejo de Administración).
- iv. Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. (Art. 16 c.2 ii del Reglamento del Consejo de Administración).
- v. Supervisar las actividades de auditoría interna y externa. (Art. 16 c.3, Art. 16 c.5 y Art. 2.1 ii del Reglamento del Consejo de Administración).
- vi. Informar al Consejo de Administración sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. La CAC 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. (Art. 16.c.4 i del Reglamento del Consejo de Administración).
- vii. La política de control y gestión de riesgos, incluyendo los financieros y 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. (Art. 16.c.6 del Reglamento del Consejo de Administración).

Dirección Financiera Corporativa:

La Dirección Financiera Corporativa del Grupo es la responsable de elaborar la información financiera del Grupo y tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SCIIF según se establece en la Política SCIIF del grupo:

- i. El diseño, implantación, monitorización y monitorización del SCIIF.
- ii. Informar sobre el funcionamiento del SCIIF a la CAC.

Dirección de Control interno y Auditoría Interna:

De acuerdo con el Art. 16 c.5 Reglamento del Consejo de Administración la función de Auditoría Interna velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Es por ello que tiene encomendada la supervisión del funcionamiento integral del SCIIF que se realizará principalmente a través de:

- Planificación de auditorías del SCIIF como parte de la supervisión delegada por parte de la CAC.
- Reporte y comunicación de los resultados a la CAC y a la Dirección Financiera Corporativa.
- Seguimiento de recomendaciones y planes de mejora.

Departamentos y Áreas del Grupo implicados en la elaboración de información financiera:

El Grupo considera la transparencia de la información financiera una obligación de todos los profesionales del grupo (Art. 8 Código Ético). Por tanto, la gestión de riesgos en general y los riesgos de control interno sobre la información financiera en particular, es una tarea integral que afecta a toda la compañía. Debido a ello, es obligación de todos los profesionales del grupo la ejecución de los controles establecidos en el SCIIF en aras de garantizar la transparencia y la integridad de la información financiera del grupo. (Art. 8.33 y 8.34 Código Ético). Todos los empleados son responsables de la identificación de riesgos y ejecución de los controles en sus respectivas áreas de responsabilidad.

Concretamente, las funciones y responsabilidades de los departamentos y áreas implicadas dentro del SCIIF son las siguientes según se establece en la Política SCIIF del grupo:

Responsables de procesos

- Identificar los riesgos que puedan afectar a la Información Financiera en sus procesos.
- Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos.
- Asegurarse de que los controles están funcionando y se están ejecutando en tiempo y forma según el modelo establecido.
- Reportar sobre el diseño y funcionamiento del control interno en sus procesos a la Dirección Financiera Corporativa.
- Resolución de incidencias en sus procesos.

Ejecutores y supervisores de controles

- Ejecutar /Supervisar los controles bajo su responsabilidad.
- Informar sobre las incidencias que se produzcan.
- Colaborar con el Responsable de Proceso en el reporte a la Dirección Financiera Corporativa.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:**

i. El Diseño y revisión de la estructura organizativa, así como la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad es realizado por el Consejo de Administración, por medio del Consejero Delegado y de la Comisión de Nombramientos y retribuciones (la "CNR"). El Consejero Delegado y la CNR tienen competencia para proponer el nombramiento, reelección y cese de puestos de alta dirección. Es competencia del Consejero Delegado determinar la distribución de tareas y funciones, velando por que exista una adecuada segregación de funciones, así como unos sistemas de coordinación entre los diferentes departamentos que garanticen la eficiencia de las operaciones.

ii. La Dirección de Organización y de Recursos Humanos de Quabit evalúa periódicamente la estructura organizativa de la entidad y propone a los órganos de la Sociedad correspondientes los cambios según la necesidad del negocio.

La estructura organizativa y responsabilidades en relación con el SCIIF vienen determinadas en la Política del SCIIF aprobada por el Consejo de Administración a propuesta de la CAC. Esta política se desarrolla a través del Manual de Control Interno de la Información Financiera y del Manual de Supervisión del SCIIF.

iii. La difusión de la estructura organizativa del grupo se realiza a través de la página web de la sociedad donde están publicados los perfiles del equipo directivo.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:**

El Grupo Quabit cuenta con los siguiente documentos:

Código Ético:

El Consejo de Administración de Quabit aprobó en noviembre de 2018 un Código Ético aplicable a todos los empleados, directivos, consejeros y colaboradores, con mención al registro de operaciones y elaboración de la información financiera, como se indica a continuación:

"8.1. En el Grupo Quabit informamos de forma veraz, adecuada, útil y congruente sobre nuestros programas y actuaciones. La transparencia en la información que deba ser objeto de divulgación es un principio básico que rige nuestra actividad. 8.2. La falta de integridad en la comunicación de la información contraviene no solo la normativa vigente, sino también el presente Código Ético y otras normas internas del Grupo Quabit. 8.3. La información económico-financiera del Grupo Quabit, en especial las cuentas anuales y la información financiera periódicamente publicada por la Sociedad conforme a la normativa aplicable en su condición de sociedad cotizada, deben reflejar fielmente su realidad económica, financiera y patrimonial, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean aplicables, garantizando así la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la normativa aplicable. Dichos principios deberán aplicarse análogamente a la información financiera y de gestión o las Medidas Alternativas de Rendimiento que publique la Sociedad. 8.4. A estos efectos, los Profesionales deberán facilitar los detalles necesarios y precisos que permitan el registro de las operaciones, proceder a dicho registro y elaborar la información financiera y no financiera mencionada en el párrafo precedente de forma que se logre dicho adecuado reflejo para lo que ningún Profesional ocultará o distorsionará la información de los registros e informes contables del Grupo Quabit, que será completa, precisa y veraz."

El órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones es el Compliance Officer, transmitiendo, en su caso, las comunicaciones relacionadas con la información financiera a la CAC.

El Código Ético está accesible para todos los empleados, incluidos los directivos y miembros de órganos internos, a través de la página web (www.grupoquabit.com/accionistas-e-inversores/etica-y-cumplimiento). Asimismo, se entrega físicamente a todos los nuevos empleados en su incorporación como empleado de la Sociedad. La Sociedad promueve con carácter obligatorio la realización de un curso presencial sobre el Código Ético en el que se explican los compromisos y obligaciones con y de nuestros profesionales y las relaciones con terceros.

Manual de ética y compliance:

El manual de ética y compliance fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 13 de noviembre de 2018. El objetivo del Sistema de Gestión de Compliance de la Sociedad es establecer un marco de actuación para sus empleados cuya conducta responda a la legislación vigente, con especial referencia a la legislación que establece y desarrolla la responsabilidad penal de las personas jurídicas, el buen gobierno corporativo, los principios éticos de la organización y la responsabilidad social corporativa.

Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 20 de Diciembre de 2016 y establece los criterios de actuación y comportamiento en relación con:

- Operaciones con valores emitidos por Quabit
- Normas de actuación en relación con la información privilegiada
- Criterios organizativos en materia de autocartera
- Normas de conflicto de interés

El Reglamento Interno de Conducta es de aplicación a Administradores y Directivos y todo personal relevante, asesores externos, en general a cualquier persona que tenga acceso a cualquier tipo de información privilegiada de la sociedad.

El órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones es el Compliance Officer, transmitiendo en su caso, las comunicaciones relacionadas con la información financiera a la CAC.

El Reglamento Interno de Conducta está accesible para todos los empleados, incluidos los directivos y miembros de órganos internos, a través de la página web (www.grupoquabit.com/accionistas-e-inversores/estatutos-y-reglamentos).

Política de Compliance Penal:

La citada política es un documento resumen de la información que se le transmite a los empleados en relación con el Sistema de Gestión de Compliance implantado y del Manual de Ética y Compliance de la compañía. Fue aprobada por el Consejo de Administración de Quabit con fecha 16 de diciembre de 2019.

Política contra la Corrupción y el Fraude:

Se trata de una nueva política dentro del Sistema de Gestión de Compliance Penal en la que se establecen instrucciones dirigidas a todos el personal en relación con las interacciones con funcionarios públicos, aceptación y realización de regalos y obsequios, patrocinios y donaciones, conflictos de interés. Fue aprobada por el Consejo de Administración de Quabit con fecha 16 de diciembre de 2019.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:**

En la voluntad de prevenir irregularidades y dar una adecuada respuesta ante cualquier duda, discrepancia o irregularidad en el cumplimiento de la legalidad vigente, normativa interna y ética empresarial, así como colaborar en la vigilancia del cumplimiento del conjunto de las normas aplicables al Grupo Quabit y a sus empleados, directivos, miembros del Consejo de Administración o terceros con los que nos relacionamos, Quabit habilitó un Canal Ético como cauce de comunicación y conocimiento.

El Canal Ético es un medio de comunicación confidencial gestionado por el Compliance Officer que garantizará la máxima confidencialidad, tanto de las investigaciones como de la identidad de los denunciantes y denunciados, para que todas las personas vinculadas al Grupo Quabit cuenten con un cauce adecuado para realizar consultas y comunicaciones de aquellos comportamientos que puedan conllevar alguna irregularidad y permite la comunicación de forma confidencial de sugerencias, consultas y denuncias relacionadas con riesgos y posibles incumplimientos de la legalidad, de las normas de comportamiento del Código Ético, entre las que se encuentran las irregularidades de naturaleza financiera y contable, y demás normas internas adoptadas voluntariamente por el Grupo Quabit, así como cualesquiera situaciones o hechos contrarios a la ética empresarial del Grupo Quabit.

El Canal Ético es accesible a todos los empleados del Grupo Quabit, incluidos los directivos y miembros de órganos internos, y terceras partes que colaboran con el Grupo Quabit a través de la página web de la sociedad (www.grupoquabit.com/accionistas-e-inversores/etica-y-cumplimiento), de forma personal y verbal o mediante carta o nota dirigida al Compliance Officer.

El funcionamiento del Canal Ético está reglado por un procedimiento interno, aprobado por el Consejo de Administración con fecha 13 de noviembre de 2018 y su supervisión corresponde al Consejo de Administración que tienen delegadas las facultades de gestión al Compliance Officer. Este Canal Ético incluye las comunicaciones de riesgos o incumplimientos relacionados con la información financiera e irregularidades de naturaleza financiera y contable. El Compliance Officer transmitirá estas comunicaciones relacionadas con la información financiera al Comité de Auditoría.

En 2019 no se han recibido comunicaciones relacionadas con la información financiera.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

La Dirección de Organización y Recursos Humanos de la Sociedad y la Dirección Financiera Corporativa desarrollan conjuntamente planes de formación para todo el personal involucrado en la elaboración y supervisión de los Estados Financieros del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad.

El Plan de Formación recoge específicamente los niveles de experiencia y formación del personal de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019 el personal de la Dirección Financiera Corporativa ha asistido a las siguientes jornadas de formación:

- Sistema de gestión de Compliance.
- Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales.
- Ciberseguridad.
- Actualización y novedades en normativa contable y fiscal.
- Nuevas obligaciones de reporting financiero para sociedades cotizadas europeas.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado:**

El proceso de identificación de riesgos de la información financiera se describe en el "Manual de control interno de la Información Financiera". Se realiza un análisis bajo criterios cuantitativos y cualitativos de los epígrafes del Balance de situación y la cuenta de resultados del grupo que da lugar a la identificación de los procesos y subprocesos con impacto potencial en la elaboración de la información financiera.

Los criterios cuantitativos se determinan de acuerdo con parámetros orientativos para determinar la materialidad que establece el BOICAC. Los criterios cualitativos se determinan de acuerdo a 11 aspectos para cada epígrafe del Balance de situación y cuenta de resultados.

El proceso de evaluación de riesgos se realiza anualmente a principios de cada ejercicio utilizando los Estados Financieros publicados del ejercicio anterior con el fin de utilizarlo como alcance para la monitorización y supervisión a realizar durante el ejercicio.

Como resultado de esta evaluación se obtiene una matriz de identificación de riesgos (matriz de scoping), donde se identifican las áreas de riesgo para priorizar y supervisar los procesos y controles relevantes que mitigan los riesgos detectados en este análisis.

Las acciones que se realicen para mitigar o erradicar riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera se plasman en la Matriz de Riesgos y Controles de manera que quede constancia del proceso de evaluación de riesgos.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:**

De acuerdo con el "Manual de control interno de la Información Financiera" el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera en tanto en cuanto la Matriz de Riesgos y Controles del grupo contiene para cada actividad de control identificada la identificación de los objetivos que persigue en el proceso de elaboración de la información financiera conforme la siguientes definiciones:

- Existencia y ocurrencia: Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Valoración: Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Derechos y obligaciones: La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.
- Corte de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- Presentación, desglose y comparabilidad: Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.

La actualización se realiza bien cuando hay variaciones relevantes en la operativa del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad, en la medida en que sean transacciones que requieran de un procedimiento especial de identificación de riesgos en la información financiera o bien cuando surgen recomendaciones derivadas del proceso de supervisión y revisión de la estructura del SCIIF durante el ejercicio.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

El Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad mantiene un registro societario actualizado que recoge la totalidad de las participaciones del citado Grupo, cualquiera que sea su naturaleza, ya sean directas o indirectas, así como cualquier entidad en la que el Grupo tenga la capacidad de ejercer el control independientemente de la forma jurídica a través de la cual se obtenga el control de acuerdo a los criterios previstos en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 10 y 11), y el resto de normativa contable nacional.

El perímetro de consolidación de la Sociedad es determinado de forma trimestral por la Dirección Económico-financiera, en función de la información que proviene a través de sus archivos de la Dirección Jurídica, y validado por esta última.

De manera adicional el perímetro de consolidación se revisa y analiza a la hora de realizar el proceso de consolidación, tal y como se explica en el procedimiento que la Sociedad mantiene para dicho fin.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

El proceso de identificación de riesgos de la información financiera tiene en consideración los riesgos principales comprendidos en el Sistema de gestión de riesgos del grupo. En ese sentido, se consideran de especial relevancia a efectos de valorar los posibles impactos en la información financiera, los riesgos de naturaleza financiera y no financiera, legales incluidos los fiscales (por la concurrencia de distintas figuras tributarias en las operaciones inmobiliarias y por los cambios legislativos en el Impuesto de Sociedades), sociales, medioambientales, políticos y reputacionales operativos según se describe en el apartado E de este informe.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de identificación de riesgos y el scoping de riesgos es realizado por la Dirección Financiera Corporativa bajo supervisión de la Comisión de Auditoría y Control.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración es responsabilidad del Consejo de Administración la aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la sociedad periódicamente. A su vez, la CAC tiene la competencia de supervisar

el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, así como de 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.

Asimismo, es responsabilidad de la CAC informar con carácter previo a su aprobación por el Consejo, sobre la información financiera que por su condición de cotizada la Sociedad deba hacer pública periódicamente, asegurándose que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales.

A tal efecto, la Dirección Financiera Corporativa en representación del Comité de Dirección revisa, aprueba y presenta a la CAC de forma previa a su aprobación por el Consejo, tanto las Cuentas Anuales como la información financiera periódica. Asimismo se advierte a la CAC de los principales juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones que pudieran afectar de forma material a los estados financieros.

La estructura del SCIF de Quabit tiene como referencia el modelo COSO 2013 y las pautas establecidas en el Informe del Grupo de Trabajo de la CNMV sobre el Control Interno de la información financiera en las entidades cotizadas de 2010.

El grupo cuenta con la descripción de todos los procesos con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera, así como una descripción detallada de los riesgos y controles. La estructura de controles se basa en controles generales (entorno de control) y controles de proceso (actividades de control).

Los controles generales a su vez se distinguen en Entity Level Control y Controles Generales sobre Sistemas de Información.

Los controles por proceso se encuentran descritos en la Matriz de Riesgos y Controles, documento en el que se identifican para cada proceso/subproceso los riesgos inherentes, los objetivos de la información financiera en los que estos riesgos inciden (afirmaciones) y los controles clave diseñados para mitigarlos, incluyendo todos los elementos del control. Cada proceso cuenta con un responsable de proceso encargado de certificar que los controles pertenecientes a los procesos de su responsabilidad están actualizados y funcionan de manera efectiva e informar a la Dirección Financiera Corporativa que no existen problemas de funcionamiento o, por lo contrario, indican las incidencias ocurridas en el periodo.

A 31 de diciembre de 2019 la estructura de controles de proceso asciende a 52 controles clave y 9 procesos con impacto material en la elaboración de la información financiera.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Dirección de Sistemas, en dependencia de la Dirección de Organización, es la responsable de los Sistemas de Información y de las telecomunicaciones para toda la organización. Dentro de sus funciones está la definición y seguimiento de las políticas y estándares de seguridad para aplicaciones e infraestructuras, entre los que se incluye el control interno en el ámbito de las tecnologías de la Información y de los Controles Generales sobre Sistemas de Información.

Adicionalmente los Servicios de Sistemas del auditor externo, realizan con una periodicidad anual, un diagnóstico de los sistemas informáticos, comunicando las debilidades encontradas a la Dirección de Sistemas para su subsanación.

En la actualidad la gestión, mantenimiento y Servicio de los Sistemas de Información se encuentran externalizados a una compañía especializada, contando de manera presencial y permanente la Sociedad con personal y equipo cualificado de la sociedad contratada.

La compañía mantiene un procedimiento que contempla la política de seguridad de la compañía tanto en lo que se refiere a los sistemas de reproducción y grabación de la información, como a la seguridad física de los equipos de sistemas.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La subcontratación de actividades con impacto relevante en el proceso de elaboración de información financiera, es estudiada y realizada por la Dirección Financiera y dependiendo de la complejidad, alcance y cuantía de la propuesta requiere de determinados niveles de aprobación, siendo estos aprobados finalmente, si la relevancia lo determina, por el Consejo de Administración previa recomendación de la Comisión de Auditoría y Control, como es el caso de la elección del valorador de los activos inmobiliarios.

Normalmente la subcontratación de este tipo de servicios se realiza a las principales sociedades del mercado en cuanto a reputación y calidad en sus trabajos, considerando como uno de los principales aspectos a considerar la propuesta económica ofertada.

Los resultados o informes de las contrataciones en materia contable, fiscal o legal se supervisan por los responsables de la Dirección Económico Financiera y la Dirección de Asesoría Jurídica u otras direcciones en caso de considerarse necesario.

Por último cuando la Sociedad utiliza los servicios de un experto independiente se asegura la competencia y capacitación técnica y legal e independencia de los profesionales contratados. Sobre los informes del experto independiente, el Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad tiene implementadas actividades de control y personal capacitado, para validar la razonabilidad de las conclusiones del mismo, garantizando en todo momento una supervisión última por parte de la Dirección del grupo.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección de Control interno y Auditoría tiene la responsabilidad del mantenimiento, actualización e interpretación de las políticas contables de la compañía.

Este mantenimiento consiste en:

- a) Definir las políticas contables del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad;
- b) Analizar las operaciones y transacciones singulares realizadas o que prevé realizar el grupo para determinar su adecuado tratamiento contable de acuerdo con las políticas contables del Grupo;
- c) Realizar un seguimiento de la nueva normativa en el IASB, y de PGC;
- d) Resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier sociedad del Grupo.

Anualmente, se realiza la compilación de las actualizaciones en materia contable y de normativa para analizar su impacto para, en los casos en que éste sea relevante, y distribuirla a través de la organización e informarla a los Órganos de Gobierno.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección de Control y Auditoría contrasta con asesores externos el entendimiento de las nuevas normas.

Trimestralmente se analizan las operaciones más relevantes realizadas por el grupo cuyo tratamiento contable tiene un impacto significativo en la información financiera a publicar.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El grupo de sociedades del que la Sociedad es matriz comparte el mismo aplicativo de contabilidad y gestión financiera lo que facilita el análisis individual de sus estados financieros y el proceso de consolidación. Dicho proceso y esquema consigue centralizar en un único sistema toda la información correspondiente a la contabilidad de los estados financieros individuales de las filiales que conforman el citado Grupo, así como las notas o desgloses necesarios para la elaboración de las cuentas anuales. El sistema es gestionado centralizadamente y utiliza un único Plan de Cuentas.

Mediante este sistema se produce una carga homogénea de datos que permite integrar los Estados Financieros Individuales en la herramienta de consolidación propia en la que se lleva a cabo el proceso de consolidación y que permite construir los Estados Financieros Consolidados bajo criterios de integridad y fiabilidad. Toda la información financiera a publicar a los mercados, incluidas las cuentas anuales consolidadas e individuales, se elabora a partir de la información que se obtiene de esta herramienta de consolidación.

Todo el proceso de formulación de cuentas anuales está supervisado por la CAC, la cual supervisa los trabajos de auditoría externa e interna y supervisa el proceso de elaboración de información financiera revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables, previamente a su formulación por el Consejo de Administración.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La supervisión del SCIIF por parte de la Comisión de Auditoría y Control se instrumenta a través de las siguientes actividades:

- Análisis de la información económico financiera y/o cualquier otra información no financiera regulada, entre las que se incluye el Informe Anual de Gobierno Corporativo, y del proceso de elaboración de la misma, previas a su publicación al mercado.
- Supervisión de las actividades realizadas por la función de auditoría interna.
- Supervisión de los trabajos del auditor de cuentas de la sociedad, así como velar por su independencia.
- Análisis del informe anual de Evaluación presentado por la Dirección de Control Interno y Auditoría, que es la dirección encargada de prestar apoyo a la Comisión de Auditoría y Control en su labor de supervisión del SCIIF.

En relación con el SCIIF, las actividades de supervisión del sistema se recogen en un manual de supervisión del SCIIF para el aseguramiento de la eficacia y el adecuado mantenimiento, actualización y evaluación del SCIIF en el que se encargan a la función de auditoría interna las siguientes actuaciones con periodicidad anual:

- Supervisión del modelo mediante el testeo de la ejecución y/o diseño de los controles.
- Supervisión del diseño del SCIIF por la mediante la evaluación de controles para determinar si son efectivos y cubren los riesgos para los que están diseñados.

Las actuaciones anteriores se enmarcarán en el plan anual de auditoría interna que es a su vez aprobado por la misma Comisión de Auditoría y Control. Los resultados de las actuaciones se comunicarán tanto a la Comisión de Auditoría y Control como a la propia Dirección financiera Corporativa para el establecimiento de planes de acción.

Adicionalmente y con periodicidad anual, coincidiendo con la formulación de las Cuentas Anuales, el Director de Control Interno y Auditoría elabora un informe de evaluación del funcionamiento del SCIIF, que dirige a la Comisión de Auditoría y Control, que recoge los siguientes aspectos:

- Avances en la formalización del sistema
- Incidencias detectadas en el funcionamiento del SCIIF
- Actualización de las debilidades de control interno puestas de manifiesto por el auditor externo
- Grado de ejecución de las actuaciones previstas para el año anterior.
- Planificación de actividades específicas de mejora en el SCIIF para el año en curso.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Los auditores comunican a la Sociedad las debilidades de control interno que se pudieran haber puesto de manifiesto en el desarrollo de su trabajo.

El auditor externo mantiene reuniones periódicas con la Dirección Financiera Corporativa y con la Dirección de Control Interno y Auditoría, tanto para la obtención de información como para comunicar las potenciales debilidades de control que fuesen detectadas, en su caso, en el desarrollo de su actividad. Eventualmente presentan un informe resumen de esas debilidades que, tras la discusión con la Dirección Financiera Corporativa y la Dirección de Control interno y auditoría, se eleva a la CAC. La Sociedad pretende que este informe se convierta en un producto adicional de la auditoría y, por tanto, tenga una periodicidad, al menos, anual.

La CAC trata en sus reuniones las eventuales debilidades de control que pudieran afectar a los estados financieros, requiriendo en su caso a las áreas afectadas, entre ellas a la Dirección de Control Interno y Auditoría, la información necesaria, para evaluar los efectos que pudieran producirse sobre los estados financieros.

La CAC se reúne con los auditores externos a fin de revisar las cuentas anuales individuales y consolidadas que el Consejo de Administración ha de remitir al mercado y a sus órganos de supervisión.

F.6. Otra información relevante.

No aplica.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo información relativa al SCIIF incluida en este apartado del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019 elaborada por la Dirección de la Sociedad. El informe de revisión se anexa en este documento.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple [] Explique [X]

La Sociedad ha transmitido y publicado puntualmente todo lo acontecido en el desarrollo de su Junta General de Accionistas del año 2019 a través de diversos canales de comunicación, si bien dicha transmisión no se ha producido en directo a través de su página web por streaming o o procedimientos tecnológicos similares.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

[La Sociedad cuenta con cuatro (4) Consejeros a 31 de diciembre de 2019.]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:
- a) Sea concreta y verificable.
 - b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
 - c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionarias que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [] No aplicable []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) 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.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar 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.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo 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 sobre independencia de los auditores.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) 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.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

En relación con el Apartado A.11 se hace constar expresamente que se ha incluido en el cálculo del capital flotante la participación del accionista SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. ya que la Sociedad ha tenido conocimiento de que su participación estaba por debajo del umbral del 3% a fecha 31 de diciembre de 2019. Asimismo, se ha excluido del cálculo del capital flotante la participación del accionista INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C.V. que se declaró a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el mes de enero de 2020.

En relación con el Apartado B.4 se hace constar que se ha modificado la información publicada el año anterior, en relación con el capital flotante asignado al porcentaje de presencia física y al porcentaje en representación, debido a que se han ajustado las cifras estimadas anteriormente.

En relación con el Apartado C.1.8, la Sociedad hace constar que no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo de Administración procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales porque no existe ningún accionista que se encuentre en dicha situación, y de los demás ninguno ha solicitado formalmente tal designación.

En relación con el Apartado C.1.25, la Sociedad hace constar que el número de reuniones que ha mantenido la Comisión Ejecutiva ha sido 0 porque dicha Comisión ha seguido en suspenso durante el ejercicio 2019.

Tal como se ha indicado en los puntos C.2.1 y C.2.3 de este Informe, los Estatutos Sociales, en su artículo 25, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 15, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de 3 miembros, la mayoría de los cuales deberán tener carácter no ejecutivo, integrando la misma los Consejeros D. Félix Abánades López, D. Jorge Calvet Spinatsch y D. Alberto Pérez Lejonagoitia. Dicha Comisión Ejecutiva se encuentra inactiva desde el ejercicio 2013, estando previsto que durante el ejercicio 2018, teniendo en cuenta la fase de expansión en la que actualmente se encuentra inmersa la Sociedad, se reactivase su funcionamiento. Sin embargo, dado el reducido número de consejeros y la naturaleza de las tareas que debían abordarse en el ámbito de la comisión, se juzgó preferible que el personal de dirección asumiese funciones similares a las de dicha comisión tenía encomendadas en el Reglamento del Consejo de Administración, y se constituyó en octubre de 2018 un Comité de Dirección integrado por el Presidente del Consejo, en tanto que Consejero Delegado, el Director General, el Director Financiero Corporativo y el Secretario General Jurídico. Dicho Comité de Dirección se reúne quincenalmente y tiene encomendadas, entre otras cuestiones, la revisión del curso ordinario de los negocios, el control presupuestario y la aprobación de operaciones que no estén reservadas al Consejo de Administración. Dicho Comité de Dirección se reunió un total de 19 veces durante el ejercicio 2019 con plena asistencia de sus integrantes, siempre con carácter presencial, a las reuniones.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[26/02/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No



Quabit Inmobiliaria S.A.

Informe de auditor referido a la "Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)" de Quabit Inmobiliaria S.A. correspondiente al ejercicio 2019



Informe de auditor referido a la “Información Relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)” de Quabit Inmobiliaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2019

A los administradores:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 23 de septiembre de 2019, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la “Información relativa al SCIIF” incluida en el Apartado “F” del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante, IAGC) de Quabit Inmobiliaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2019, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2019 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la Información y evaluación de si incluye la totalidad del contenido mínimo recogido en el apartado correspondiente, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC.
2. Preguntas al personal encargado de la preparación de la Información detallada en el punto anterior con el fin de: (a) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (b) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (c) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la Información detallada en el punto 1) anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la Información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación a revisar pudiera comprender informes al respecto preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la Información detallada en el punto 1) anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comité de auditoría y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados, en relación al SCIIF, y la Información detallada en el punto 1) anterior.
6. Obtención de una carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado, que ha de estar adecuadamente firmada por el máximo responsable ejecutivo de la entidad que a su vez sea miembro del Consejo de Administración y por el máximo responsable en la entidad de la preparación de la Información detallada en el punto 1) anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 5/2013 de la CNMV de fecha 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificada por la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2015 y la Circular nº 2/2018 de 12 de junio de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

PricewaterhouseCoopers Auditores S.L.



Fernando Chamosa

28 de febrero de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Num. 01/20/01436

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
----------------------------------	---

Valoración de existencias	
----------------------------------	--

<p>Las existencias del Grupo detalladas en la nota 11 comprenden principalmente terrenos y promociones en curso localizados en territorio nacional, constituyendo un 75,4% de los activos a 31 de diciembre de 2019.</p>	
--	--

<p>El Grupo, según se describe en la nota 2.12 valora las existencias al coste de adquisición o producción o al valor de mercado, el menor de los dos. Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes aplicando estándares de valoración ampliamente aceptados de acuerdo a lo indicado en dicha nota.</p>	
---	--

<p>Teniendo en cuenta la relevancia del epígrafe de existencias para las cuentas anuales consolidadas adjuntas y el grado de estimaciones y juicios que conlleva la valoración de este tipo de activos hacen que la misma sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.</p>	
--	--

<p>Hemos obtenido las valoraciones realizadas por el experto valorador independiente de la dirección, realizando entre otros los siguientes procedimientos:</p>	
---	--

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.• Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada por el experto en su valoración.• Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.• Comprobación, a través del entendimiento de su evolución y la involucración de nuestros expertos internos del área de valoraciones inmobiliarias, de la adecuación de las principales hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado. | |
|--|--|

<p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p>	
--	--

<p>En la realización de nuestros procedimientos, hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que las estimaciones y conclusiones de la dirección del Grupo respecto a la valoración de las existencias son coherentes con la información actualmente disponible.</p>	
---	--

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos**

Los activos por impuestos diferidos del Grupo detallados en la nota 21 ascienden a 61.829 miles de euros constituyendo un 8,4% de los activos a 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente a ello, tal y como se indica en la nota 27, existen créditos fiscales adicionales no activados por importe neto de aproximadamente 151 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

El Grupo, según se describe en la nota 2.19 reconoce los activos por impuestos diferidos en la medida en que es probable que vaya a disponer de beneficios fiscales futuros que garanticen la recuperación de los mismos.

En base a este criterio, la Sociedad dominante evalúa, en la fecha de cierre de cada ejercicio, los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente para proceder a darlos de baja si ya no resulta probable su recuperación o proceder a su registro siempre que resulte probable que el grupo fiscal disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Teniendo en cuenta la relevancia del epígrafe de activos por impuestos diferidos para las cuentas anuales consolidadas adjuntas y el grado de estimaciones y juicios que conlleva la evaluación de las proyecciones de los resultados esperados, hacen que la misma sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos obtenido las proyecciones de ganancias fiscales futuras estimadas elaboradas por la dirección de la Sociedad dominante, realizando entre otros los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la razonabilidad de la metodología empleada por la Dirección de la Sociedad dominante en la construcción de las proyecciones económicas utilizadas y su concordancia con la normativa fiscal aplicable, involucrando para esto último a nuestros expertos internos del área fiscal.
- Evaluación de la razonabilidad de las proyecciones consideradas para los ejercicios futuros en función de la evolución esperada del mercado inmobiliario español de acuerdo con distintas publicaciones sectoriales de reconocido prestigio.
- Comparación de las estimaciones incluidas en las proyecciones del Grupo en ejercicios anteriores frente a los resultados alcanzados, evaluando el impacto de las desviaciones en dichas proyecciones.
- Comprobación de la congruencia de las estimaciones de ingresos, costes y plazos de desarrollo de la cartera inmobiliaria con la evidencia obtenida en los procedimientos de auditoría llevados a cabo sobre dicha área y con información pública suministrada por el Grupo.
- Comprobación de la congruencia de las estimaciones sobre la estructura de financiación y tipos de interés aplicables con los acuerdos de financiación cerrados con distintas entidades.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

De los procedimientos realizados, hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría para corroborar las estimaciones realizadas por el Grupo sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 28 de febrero de 2020.

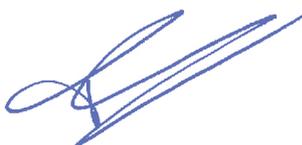
Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados al Grupo se describen en la nota 35 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

28 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01103

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

Índice de las cuentas anuales consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes

Nota	Pág.
Balances de situación consolidados	4
Cuentas de resultados consolidadas	6
Estados de resultado global consolidado	7
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	8
Estados de flujos de efectivo consolidados	9
Notas a las cuentas anuales consolidadas	
1 Información general	10
2 Resumen de las principales políticas contables	
2.1. Bases de presentación	14
2.2. Principios de consolidación	15
2.3. Información financiera por segmentos	17
2.4. Transacciones en moneda extranjera	17
2.5. Inmovilizado material	28
2.6. Inversiones inmobiliarias	29
2.7. Activos intangibles	29
2.8. Costes por intereses	21
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	21
2.10. Activos financieros	22
2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura	23
2.12. Existencias	24
2.13. Cuentas comerciales a cobrar	26
2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	26
2.15. Capital social	26
2.16. Subvenciones oficiales	27
2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	27
2.18. Recursos ajenos	27
2.19. Impuestos corrientes y diferidos	28
2.20. Prestaciones a los empleados	28
2.21. Provisiones	29
2.22. Reconocimiento de ingresos	29
2.23. Arrendamientos	30
2.24. Contratos de construcción	31
2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	31
2.26. Distribución de dividendos	31
2.27. Medio ambiente	32
2.28. Combinaciones de negocio	32
2.29. Comparación de la información	32
2.30. Transacciones con partes vinculadas	33
2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados	33
2.32. Resultado de explotación	33
2.33. Activos y Pasivos corrientes	33
3 Gestión del riesgo financiero	34
3.1. Factores de riesgo financiero	34
3.2. Gestión del riesgo de capital	36
4 Estimaciones y juicios contables	37
5 Información financiera por segmentos	39
6 Combinaciones de negocios	43
7 Inmovilizado material	44
8 Activos intangibles	46

Nota		Pág.
9	Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	48
10	Activos financieros	51
11	Existencias	56
12	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	60
13	Efectivo y equivalentes al efectivo	61
14	Contratos de construcción	61
15	Capital social, prima de emisión y acciones propias	62
16	Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio	68
17	Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante	69
18	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	69
19	Recursos ajenos	70
20	Administraciones públicas	82
21	Impuestos diferidos	82
22	Provisiones y otros pasivos	85
23	Importe neto de la cifra de negocio y otros ingresos de explotación	86
24	Otros gastos de explotación	87
25	Gastos de personal e información de plantilla	87
26	Ingresos y gastos financieros	88
27	Impuesto sobre las ganancias	88
28	Ganancias por acción	95
29	Contingencias	95
30	Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas	99
31	Uniones temporales de empresas (UTEs)	103
32	Arrendamientos	104
33	Medio ambiente	104
34	Hechos posteriores	105
35	Honorarios de auditores de cuentas	105
36	Información legal relativa al Consejo de Administración	106
	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación	107
	Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación	107
	Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación	110
	Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación	111

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	8	21.083.768	11.405.984
Inmovilizado material	7	2.155.374	1.521.979
Activo por derecho de uso	32	934.241	-
Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	9	2.814.103	2.820.678
Activos financieros no corrientes	10	5.366.067	5.204.314
Activos por impuestos diferidos	21	61.829.427	52.395.965
Total activo no corriente		94.182.980	73.348.920
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	11	551.579.905	426.525.140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	42.844.659	34.921.602
Activos financieros corrientes	10	15.198.646	12.928.873
Administraciones Públicas deudoras	20	2.524.297	10.901.399
Otros activos corrientes	12	2.649.398	1.018.563
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	22.977.616	21.131.847
Total activo corriente		637.774.521	507.427.424
TOTAL ACTIVO		731.957.501	580.776.344

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	15	74.381.847	74.381.847
Prima de emisión de acciones	15	179.717.193	179.717.193
Acciones propias	15	(4.534.153)	(5.292.531)
Otros instrumentos de patrimonio	15	859.250	864.535
Reservas indisponibles	16	7.942.031	5.908.232
Otras reservas	16	31.843.676	29.399.424
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	28	(9.138.988)	6.815.364
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		281.070.856	291.794.064
Intereses minoritarios		4.803.127	4.024.346
Total patrimonio neto		285.873.983	295.818.410
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		19.872	19.872
Deudas con entidades de crédito	19.1	13.007.141	5.944.799
Pasivos financieros no corrientes	19.2	11.017.802	7.970.500
Pasivos por impuestos diferidos	21	2.237.372	1.673.233
Provisiones para riesgos y gastos	22	3.493.421	2.609.568
Total pasivo no corriente		29.775.608	18.217.972
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	19.1	311.388.987	211.749.286
Pasivos financieros corrientes	19.2	2.708.556	2.977.523
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18	52.409.276	25.300.956
Anticipos de clientes	11	43.283.527	19.990.302
Administraciones Públicas acreedoras	20	1.569.464	2.102.090
Otros pasivos corrientes	22	4.948.100	4.619.805
Total pasivo corriente		416.307.910	266.739.962
TOTAL PASIVO		446.083.518	284.957.934
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		731.957.501	580.776.344

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE 2019 y 2018

(En Euros)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocio	23	45.127.681	39.675.522
Aprovisionamientos		(31.968.701)	(32.714.516)
Otros ingresos de explotación	23	2.241.635	12.783.666
Variación de las provisiones de tráfico		4.895.589	(16.003.078)
Gastos de personal	25	(9.525.484)	(7.445.395)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	8	219.153	(105.627)
Amortización	7, 8 y 32	(1.471.042)	(173.143)
Otros gastos de explotación	24	(22.187.355)	(21.494.678)
Resultados por venta de inmovilizado		(71.624)	(2.321)
Resultado de explotación		(12.740.148)	(25.479.570)
Ingresos financieros	26	20.135.140	56.697.734
Gastos financieros	26	(26.057.801)	(18.796.668)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		650.374	197.955
Resultado financiero neto		(5.272.287)	38.099.021
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9	(6.575)	(27.184)
Resultados antes de impuestos		(18.019.010)	12.592.267
Impuestos	27	8.787.748	(5.813.657)
Resultado neto		(9.231.262)	6.778.610
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	28	(9.138.988)	6.815.364
Intereses minoritarios		(92.274)	(36.754)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	28	(0,063)	0,052
Diluidas	28	(0,060)	0,050

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (En Euros)

	31/12/2019			31/12/2018		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	(9.138.988)	(92.274)	(9.231.262)	6.815.364	(36.754)	6.778.610
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	(9.138.988)	(92.274)	(9.231.262)	6.815.364	(36.754)	6.778.610

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En Euros)

	Capital Social (Nota 15)	Prima de emisión de acciones (Nota 15)	Acciones Propias (Nota 15)	Reservas Indisponibles (Nota 16)	Otras Reservas (Nota 16)	Otros Instrumentos de Patrimonio (Nota 15)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 16)	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	55.317.099	129.522.951	(237.318)	4.159.535	19.902.290	215.368	14.333.229	3.243.084	226.456.238
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	6.815.364	(36.754)	6.778.610
Aplicación de resultado (Nota 16)	-	-	-	1.748.697	12.584.532	-	(14.333.229)	-	-
Ampliación de capital (Nota 15.1)	19.064.748	50.194.242	-	-	(3.130.759)	-	-	-	66.128.231
Operaciones de autocartera (Nota 15.3)	-	-	(5.055.213)	-	43.361	-	-	-	(5.011.852)
Emisión de otros instrumentos financieros (Nota 15.4)	-	-	-	-	-	649.167	-	-	649.167
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	818.016	818.016
Saldos al 31 de diciembre de 2018	74.381.847	179.717.193	(5.292.531)	5.908.232	29.399.424	864.535	6.815.364	4.024.346	295.818.410
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	(9.138.988)	(92.274)	(9.231.262)
Aplicación de resultado (Nota 16)	-	-	-	2.033.799	4.781.565	-	(6.815.364)	-	-
Operaciones de autocartera (Nota 15.3)	-	-	758.378	-	(2.129.636)	-	-	-	(1.371.258)
Emisión de otros instrumentos financieros (Nota 15.4)	-	-	-	-	-	(5.285)	-	-	(5.285)
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	(207.677)	-	-	871.055	663.378
Saldos al 31 de diciembre de 2019	74.381.847	179.717.193	(4.534.153)	7.942.031	31.843.676	859.250	(9.138.988)	4.803.127	285.873.983

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 de diciembre de 2019 y 2018
(EN EUROS)**

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>	-		
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(18.019.010)	12.592.267
Ajustes al resultado:			
Amortización y deterioro de activos no corrientes	6 y 8	1.251.889	278.770
Deterioro de activos y variación de provisiones		(4.895.589)	16.003.078
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	23	(535.805)	(10.350.230)
Resultado financiero neto	26	5.272.287	(38.099.021)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	6 y 8	71.624	2.321
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	9	6.575	27.184
Resultado ajustado		(16.848.028)	(19.545.631)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	20	8.296.720	7.847.837
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		8.296.720	7.847.837
Existencias y pagos anticipados	11	(100.275.742)	(90.203.980)
De cuentas a cobrar y depósitos	12	148.272	(1.629.611)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	11 y 18	37.185.090	18.966.093
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		(62.942.380)	(72.867.498)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(71.493.689)	(84.565.292)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	-		
Inversión neta en combinaciones de negocio*		(1.999.145)	-
Inversión en Activos financieros	10	(4.150.949)	(3.851.939)
Inversión en Inmovilizado material y otros activos intangibles	6 y 8	(1.177.601)	(797.696)
Desinversión de Activos financieros y otras inversiones	10	2.671.090	540.000
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		(4.656.605)	(4.109.635)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	-		
Intereses pagados	19.1	(3.215.369)	(607.776)
Amortización financiación con entidades de crédito	19.1	(29.351.150)	(53.092.492)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	19.1	113.237.967	62.608.088
Obtención de otra financiación	19.2	918.476	1.808.729
Ampliación y/o Reducción de capital social	15	-	66.946.247
Operaciones de autocartera	15	(3.593.861)	(5.011.852)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		77.996.063	72.650.944
<u>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>	13	1.845.769	(16.023.983)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	13	21.131.847	37.155.830
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	13	22.977.616	21.131.847

*Incluye el efecto neto del pago en efectivo y la incorporación al grupo de la tesorería a fecha de adquisición de la sociedad adquirida.

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

1. Información general

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 cuenta con un grupo (en adelante, el grupo), formado por ochenta y tres sociedades (setenta y una en 2018): Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, setenta y seis sociedades dependientes (sesenta y tres en 2018), tres asociadas (tres en 2018), y tres acuerdos conjuntos (cuatro en 2018). Adicionalmente, el grupo participa conjuntamente en once uniones temporales de empresas (en adelante UTEs).

A efectos de la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios de consolidación aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo se detallan en la Nota 2.2.

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 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 participación patrimonial.

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

Las inversiones en patrimonio inferiores al 20% del capital en otras entidades sobre las que no tienen influencia significativa se detallan en la Nota 10, como "Activos financieros a valor razonable".

La Sociedad Dominante, Quabit Inmobiliaria, S.A., se constituyó en España, el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Posteriormente, en la Junta General de Accionistas de fecha 22 de junio de 2010, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Inmobiliaria, S.A., y el cambio del domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle del Poeta Joan Maragall (antes Capitán Haya), nº 1, 28020, Madrid. El domicilio social y fiscal antes de dicha aprobación estaba situado en la Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- 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.
- 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.
- 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.

- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
- 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 en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.
- La realización de actividades de gestión urbanística, así como, actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

La actividad del grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo. Durante el último trimestre del año se ha desarrollado también la actividad de construcción (a través de Quabit Construcción, S.A.)

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.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración el 26 de febrero de 2020 y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No se prevé que se incluyan modificaciones a las mismas. Las Cuentas Anuales Consolidadas del año 2018 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2019.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Año 2019

a) Altas en el perímetro de consolidación:

Los cambios en el perímetro de consolidación que se produjeron durante el ejercicio 2019 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

- *Quabit Bonaire, S.L.:* Con fecha 3 de abril de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Alovera, S.L.U. en un 66,20%, que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 90,01%, y por el socio externo (la sociedad vinculada Grupo Rayet, S.A.U.) en un 33,80%

- *Quabit Gregal, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Poniente, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una

aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Siroco, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Terral, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Mistral, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Cierzo, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Tramontana, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- Quabit Construcción, S.A. (anteriormente denominada Rayet Construcción, S.A.): Con fecha 7 de octubre de 2019 se completó la adquisición del 82,95% de las acciones de esta sociedad por parte de la Sociedad Dominante. (Ver Nota 6). Adicionalmente, se incorporan al grupo las sociedades dependientes de Quabit Construcción, S.A.: Rayet Construcción Internacional, S.R.L., Rayet Construcción Valencia, S.L.U. y Rayet Construcción Panamá, S.L. (ver Anexo I), así como siete UTEs (ver Anexo IV).

- Style Living Gestión, S.L.U.: con fecha 21 de octubre de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

b) Cambios en el porcentaje de participación:

- *Iberactivos Inmobiliarios, S.L.*: Con fecha 15 de febrero de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 98,85% al 86,50%. Adicionalmente con fecha 1 de agosto de 2019 se realizó una ampliación de capital por compensación de créditos y a su vez una reducción de capital social por aplicación de reservas mediante la cual el porcentaje de participación pasa a ser del 86,50% al 92,04%.

- *Landscape Larcovi, S.L.*: Con fecha 15 de febrero de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 50,00% al 37,50%.

- *Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.* Con fecha 15 de febrero de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 99,56% al 99,31%.

c) Bajas en el perímetro de consolidación:

-*Landscape Gestión de Activos, S.L.*: Con fecha 16 de octubre de 2019 se completó con el mandamiento del Registro Mercantil de Madrid la extinción de esta sociedad sobre la que se mantenía una participación del 50% en el capital social. La sociedad se encontraba en concurso de acreedores que concluyó con la declaración de la extinción de la misma.

Año 2018

Los cambios en el perímetro de consolidación que se produjeron durante el ejercicio 2018 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

a) Altas en el perímetro de consolidación:

- *Quabit Aneto, S.L.U.*: Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Veleta, S.L.U.*: Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Almanzor, S.L.U.*: Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Teide, S.L.U.*: Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Peñalara, S.L.U.*: Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Naranjo, S.L.U.*: Con fecha 16 de febrero de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Global Quabit, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mepsuta, S.L.), que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Freehold Properties, S.L.U.*: Con fecha 15 de marzo de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 10.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.*: Con fecha 27 de marzo de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.*: Con fecha 27 de marzo de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.*: Con fecha 27 de marzo de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Panglao Investments, S.L.U.*: Con fecha 6 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de esta sociedad por importe de 2.814.350 euros.

- *Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.*: Con fecha 3 de octubre de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.*: Con fecha 3 de octubre de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.*: Con fecha 3 de octubre de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Quabit Freehold Properties, S.L.U. que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *B2R PROPTECH, S.L.U.*: Con fecha 3 de octubre de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Finance Assets, S.L.U.*: Con fecha 4 de diciembre de 2018 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Quabit Finance, S.A. al 100%.

b) Bajas en el perímetro de consolidación:

- *Nova Panorámica, S.L.*: Con fecha 20 de febrero de 2018 se completó con el mandamiento del Registro Mercantil de Valencia la extinción de esta sociedad sobre la que se mantenía una participación del 50% en el capital social. La sociedad se encontraba en concurso de acreedores que concluyó con la declaración de la extinción de la misma y por tanto la salida del perímetro de consolidación.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas Cuentas Anuales Consolidadas.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

2.1. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo al 31 de diciembre de 2019 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 31 de diciembre de 2019.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado bajo el enfoque del coste histórico, excepto para las inversiones inmobiliarias y determinados instrumentos financieros, que se reconocen por su valor razonable.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

El Grupo ha aplicado en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas las nuevas normas aplicables por primera vez en este ejercicio, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas de ejercicios anteriores.

- **NIIF 16 – Arrendamientos:** Con fecha 1 de enero de 2019 entró en vigor esta norma que sustituye a la NIC 17. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único para todos los arrendamientos y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la actual NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos. A tal efecto los arrendatarios reconocen un activo por derecho de usos de un

activo y un pasivo por arrendamiento que refleje los pagos futuros por arrendamiento. Se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses

El Grupo tiene contratos de arrendamiento operativo por las oficinas de representación y su sede central en Madrid, lo que ha supuesto a 1 de enero de 2019 un incremento de activos intangibles por importe de 1.278 miles de euros (Ver nota 32) y pasivos financieros corrientes y no corrientes por arrendamiento (ver nota 19.2) por las obligaciones de pago futuras por el mismo importe. El grupo no tiene contratos de arrendamiento financiero ni a fecha de entrada en vigor de la norma ni a 31 de diciembre de 2019.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

2.2. Principios de consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que la Sociedad Dominante ejerce control y por tanto tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de la participada, que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto, tiene exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y tiene la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles, de forma directa o indirecta por la Sociedad Dominante. Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global a partir de la fecha en que se produce la toma de control por parte del grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que se produce la pérdida del mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el grupo, cuando se produce la toma de control, se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los Socios externos. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

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.

(b) Intereses Minoritarios

Para las adquisiciones de Intereses Minoritarios, la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se deduce del patrimonio neto. Las ganancias y/o pérdidas que resulten de la venta de Intereses Minoritarios se reconocen igualmente en el patrimonio neto.

(c) Acuerdos conjuntos

Los acuerdos conjuntos son negocios conjuntos que se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste.

La participación del grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de los acuerdos conjuntos se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del grupo en las pérdidas de un acuerdo conjunto es igual o superior al importe de la participación en la misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el grupo y sus acuerdos conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación del grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el grupo, se modifican las políticas contables de los acuerdos conjuntos.

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de participación.

(d) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del grupo en asociadas incluye el fondo de comercio o revalorización de activos (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificados en la adquisición.

La participación del grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a dicha adquisición, se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior al importe de la participación en la misma, incluido cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el grupo reconoce pérdidas hasta el importe máximo que le correspondería en base al porcentaje de su participación sobre el déficit patrimonial menos las plusvalías tácitas de los activos de dicha sociedad.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el grupo y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada.

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 participación.

(e) Uniones temporales de empresas (UTEs)

Tiene la consideración de unión temporal de empresas (UTE) el sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado, para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro.

La parte proporcional de las partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados y de los flujos de efectivo de la UTE se integran en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada de la entidad partícipe en función de su porcentaje de participación.

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

(f) Ejercicio anual de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Los estados financieros utilizados en el proceso de consolidación son, en todos los casos, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

2.3. 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.
- Construcción
- Unidad Corporativa

2.4. Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante y del grupo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

(c) Entidades del grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (i) Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;
- (ii) los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio medios (a menos que esta media no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio

neto.

En consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras, y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto de los accionistas. Cuando se vende, esas diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta.

Los ajustes al fondo de comercio y al valor razonable que surgen en la adquisición de una entidad extranjera se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre.

2.5. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas. El coste puede incluir también ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de inmovilizado material traspasadas desde el patrimonio neto.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los terrenos no se amortizan. La amortización de otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

	<u>Años de vida útil</u>
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-8
Otro inmovilizado material	4-10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

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. El Grupo revisa anualmente si un elemento del inmovilizado material ha deteriorado su valor en libros con relación al valor 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.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L., ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Las valoraciones en ambos años 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) del Red Book edición 2017.

El "Valor de Mercado" se define como "la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción" (Definición de la edición las IVSC 2017).

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable del inmovilizado material (oficinas para uso propio) es la del método de comparación. Esta metodología consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones recientes del mercado. Para aplicarlo se homogeneizan los testigos utilizados en base al conocimiento del activo, el mercado local y los testigos seleccionados.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada.

2.6. Inversiones inmobiliarias

El grupo no tiene inversiones inmobiliarias a fecha de cierre del ejercicio 2019 ni 2018, si bien, se clasifican como inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que 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, que representa el valor en un mercado abierto determinado anualmente por valoradores externos. El valor razonable se basa en precios de un mercado activo, que se ajustan, en caso necesario, en función de las diferencias en la naturaleza, localización y condición del activo correspondiente.

En el caso de inmuebles construidos por el grupo, durante el período en el que está en construcción se aplican criterios similares a los descritos en la Nota 2.5 sobre el inmovilizado material. Al finalizar dicho período las inversiones inmobiliarias resultantes se valorarán de acuerdo a los criterios descritos en el párrafo anterior y la diferencia entre el valor razonable en dicha fecha y el coste, se reconoce en el epígrafe de "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable" en la cuenta de resultados consolidada.

Cuando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Cuando un inmueble clasificado como existencias es transferido a inversión inmobiliaria, la diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su valor contable se reconoce en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable".

2.7. Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables y sin apariencia física que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por el grupo. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede valorarse de manera fiable y se estima probable obtener beneficios económicos futuros. Generalmente, los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El grupo tiene reconocidos los siguientes tipos de activos intangibles:

(a) Derechos de agente urbanizador

Los activos intangibles incluidos dentro del epígrafe "Derechos de Agente Urbanizador" se corresponden a la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la U.T.E. Esta U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores "SNP Polígonos Entorno a Iriepal" y "SNP de Taracena". El criterio utilizado para el cálculo de la amortización es el grado de ejecución de las obras de urbanización que está previsto que sea de un máximo de 3 años (Ver Nota 8).

Cuando el valor de mercado de estos derechos 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 activo intangible, reduciendo el importe de la inversión por el deterioro irreversible hasta el valor actual del activo intangible (ver Nota 2.9).

El “Valor de Mercado” se define como “la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción” (Definición de las IVS que han entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resultan aplicables desde su publicación en julio de 2019).

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L.P., ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Las valoraciones en ambos años de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas con la base de “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) en el Red Book, cuya versión más reciente ha entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resulta aplicable desde su publicación en octubre de 2019.

En el caso concreto de la UTE Iriepal, por tratarse de vivienda con un régimen de protección, se ha realizado el cálculo del Valor Máximo Legal del suelo, protección de precio tasado. Iriepal, que se encuentra en el ATPMS área Geográfica 2 se determina el Valor Máximo Legal del Suelo mediante Decreto 3/2004 Art.28,7 donde se dice que *“el valor de los terrenos sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje del 20% como regla general y el 25% en el caso de viviendas de precio tasado (el caso de este suelo en concreto), del valor del m²c de la vivienda y demás dependencias de protección pública”*.

Así pues, en este caso el valor se determina como el 25% del valor de los ingresos de la promoción, que se calculan mediante los módulos legales de venta que permite la legislación y se descuenta el coste de la urbanización a ejecutar.

(b) Fondo de Comercio

El grupo reconoce un Fondo de Comercio cuando existe una combinación de negocios y en aplicación del método de adquisición surge una diferencia positiva entre el valor razonable de la contraprestación pagada y el valor neto de los activos y pasivos identificables y adquiridos en la combinación descontando las participaciones no dominantes.

El fondo de comercio no se amortiza, pero se comprueba anualmente el deterioro del valor o si se identifican cambios en las circunstancias que indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro del valor acumuladas, las cuales no se revierten en ejercicios posteriores.

(c) Contratos con clientes

El grupo tiene reconocidos Contratos con clientes surgidos en la combinación de negocios con Rayet Construcción, S.A. por la cartera de obras a fecha de adquisición. El grupo reconoce este activo intangible separadamente del Fondo de Comercio al tratarse de un activo separable o surgido de acuerdos vinculantes, al controlar el activo para obtener beneficios económicos futuros para la entidad y el coste del mismo puede ser medido de forma fiable.

El coste del activo ha sido determinado por su valor razonable utilizando técnicas de valoración aceptadas por el mercado. A tal efecto se ha contratado a expertos independientes, BDO Auditores, S.L., que ha llevado a cabo la valoración de la cartera de contratos de Rayet Construcción, S.A. a fecha de adquisición (7 de octubre de 2019). La metodología aplicada en la valoración de la cartera de contratos es el Método del Exceso de Beneficios Multiperiodo (MEEM).

El MEEM es la metodología generalmente aceptada en el mercado para la valoración de los activos que generan ingresos a través de la contribución de otros activos (activos contribuidores), puesto que los activos

intangibles no generan flujos de caja de forma individual. Este método requiere una proyección de ingresos y gastos futuros atribuibles al activo intangible y que cubra la vida útil restante del activo. De los beneficios proyectados, se restan los retornos exigidos por el uso de otros activos materiales e intangibles (“return on” y “return of”) que contribuyen a la generación de los beneficios proyectados (activos contribuidores). Una vez deducidos los retornos exigidos por los activos contribuidores, el valor actualizado neto (calculado a través de una tasa de descuento apropiada y ajustado por el beneficio fiscal de la amortización -BFA) de los beneficios futuros de los activos a la fecha de valoración es el valor razonable del activo intangible.

En la valoración de los activos intangibles identificados, se han considerado las proyecciones financieras correspondientes al plan de negocio por Quabit como base para el análisis económico y fijación del precio de la Combinación de negocios.

Los activos por Contratos con clientes se amortizan durante la vida útil de los mismos en función del grado de ejecución de los mismo que viene determinado por los ingresos reconocidos.

(d) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de tres años.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

(e) Propiedad Industrial

La propiedad industrial se presenta por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de tres años.

2.8. Costes por intereses

Los costes por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo cualificado, entre los que se incluyen las inversiones inmobiliarias y las existencias que consisten en la construcción de promociones inmobiliarias, se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o para su futura venta previstos que por lo general necesitan de un periodo de tiempo superior a un año.

Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren y por aplicación del método de coste efectivo.

2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos tangibles e intangibles sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones, al menos una vez al año y siempre que exista indicios de deterioro, a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Asimismo, los activos no financieros tangibles e intangibles que no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro, al menos una vez al año, y siempre que exista indicios de deterioro de valor.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable con el límite del importe en libros de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores.

2.10. Activos financieros

Desde el 1 de enero de 2018 el grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías en función del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. El Grupo determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros que se valoran a valor razonable

Los activos financieros a valor razonable son activos financieros mantenidos para negociar o bien tales como activos financieros no derivados de valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio sin influencia significativa. Las adquisiciones y enajenaciones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el grupo se compromete a adquirir o vender el activo.

Los derivados que sean designados como derivados especulativos o como coberturas de flujos de efectivo, también se clasifican en esta categoría (Ver Nota 2.11).

(b) Activos financieros que se valoran a coste amortizado

Los activos financieros que se valoran a coste amortizado comprenden préstamos y cuentas a cobrar y otros activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

Valoración inicial y posterior de los activos financieros:

- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se llevan a resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Se contabilizan posteriormente por su valor razonable.

Para los instrumentos de patrimonio neto, se reconoce la pérdida o ganancia en la cuenta de resultados.

Las inversiones en patrimonio de sociedades inferiores al 20% y donde la Sociedad Dominante no posee influencia significativa se valoran por su coste, minorado en su caso por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas del efecto impositivo.

- Los activos financieros que se valoran a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más en este caso los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

En el caso de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio del grupo para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo del activo. Hay tres categorías de valoración:

- Si los activos se mantienen para el cobro de los flujos de efectivo contractuales, cuando esos flujos solo representan solo pagos de principal e intereses, posteriormente se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.
- Si los activos se mantienen para el cobro de los flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando esos flujos solo representan solo pagos de principal e intereses, posteriormente se contabilizan por su valor razonable con cambios a otro resultado global.
- Los activos que no cumplen los criterios anteriores se reconocen a valor razonable con cambios en resultados.

Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro de "Ingresos/Gastos financieros" en el ejercicio en que surgen. Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la Cuenta de Resultados Consolidada dentro de "Ingresos financieros" cuando se establece el derecho del grupo a recibir el pago. Asimismo, dichos ingresos se incluyen dentro de los flujos de inversión del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Las pruebas de pérdidas por deterioro del valor de las cuentas a cobrar se describen en la Nota 2.13.

2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en cada cierre contable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente eficaces para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se muestran dentro de los fondos propios en el Estado de Resultado Global Consolidado. El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como un activo o pasivo corriente.

a) Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

Los importes acumulados en el patrimonio neto se llevan a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista que se está cubriendo tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de permutas de tipo de interés que cubren recursos ajenos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados consolidada dentro de "Gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende o cuando no cumple los requisitos exigidos para contabilidad de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista es reconocida finalmente en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se lleva inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

b) Derivados a valor razonable a través de resultados que se contabilizan como a valor razonable con cambios en resultados

Cuando un derivado no cumple los requisitos necesarios para la contabilidad de coberturas. Los cambios en el valor razonable se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada, dentro de Resultado Financiero.

2.12. Existencias

Las existencias propiedad del grupo se componen de suelo (bien mantenidos para su venta o para su incorporación en el proceso de producción), promociones en curso de desarrollo o construcción y promociones terminadas, y se valoran al coste de adquisición / producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

El Grupo considera que las existencias no cumplen con los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversión inmobiliaria.

El coste de adquisición comprende el precio de la contraprestación pagada consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el coste de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. Se incluyen los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones, cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

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 los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

En el coste de producción se incluyen los costes directamente imputables (certificaciones de obra, honorarios facultativos, etc.). También se incluye la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción.

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias cuando el plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones. Se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición, desarrollo o construcción de existencias.

El grupo traspasa el coste de los suelos a promociones en curso al comienzo de las obras de la promoción y posteriormente traspasa a promociones terminadas los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la construcción esté terminada.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, 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 las existencias. Cuando exista una clara evidencia de un incremento en el valor mercado, se revertirá el importe de la provisión de tal manera que el valor en libros de las existencias sea el menor entre el coste y el valor de mercado.

El “Valor de Mercado” se define como “la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción” (Definición de las IVS que han entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resultan aplicables desde su publicación en julio de 2019).

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L.P., ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Las valoraciones en ambos años de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas con la base de “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) en el Red Book, cuya versión más reciente ha entrado en vigor el 31 de enero de 2020, aunque resulta aplicable desde su publicación en octubre de 2019.

Se han utilizado distintos métodos de valoración para obtener el valor de mercado en función de las tipologías y situación de cada una de las tipologías de existencias:

- Método de comparación: este método consiste en obtener precios observables en un mercado activo o precios de operaciones recientes del mercado. Para aplicarlo se homogeneizan los testigos utilizados en base al conocimiento del activo, el mercado local y los testigos seleccionados.

Este método se utiliza para aquellas Existencias que no precisan de desarrollo adicional (promociones terminadas) y aquellas que requieren instrumentos de planeamiento no aprobados (suelos rústicos).

- Método residual dinámico: este método consiste en estimar el valor del producto final, apoyándose en el método de comparación y el principio de mayor y mejor uso, planteado como un flujo de caja, restando de este valor los costes de desarrollo que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., y aplicando una tasa de descuento para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de venta estimados por el valorador. A estos efectos (i) se ha considerado la edificabilidad de los solares y la situación urbanística de los mismos; (ii) se ha determinado una tasa de descuento basada en una prima de riesgo y tasa libre de riesgo que se aplican al flujo de caja, según la ubicación y la situación urbanística de los solares y el producto a desarrollar.

Esta metodología se ha utilizado principalmente para la valoración de suelos en planeamiento y urbanización, es decir, para aquellos activos que requieren de un desarrollo hasta su conversión en producto terminado sobre una base que permite la predictibilidad de la generación de flujos futuros de caja.

En el caso de la obra en curso, existen dos vías básicas para determinar su valor: (i) como sumatorio del valor del terreno más los costes ejecutados hasta la fecha de valoración; o (ii) como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas). Para la estimación de

valor de la obra en curso de Quabit, el valor se ha determinado aplicando la primera de las vías, usándose la segunda como forma de contraste de los resultados obtenidos. Dado que el período de desarrollo de la obra en curso es corto, no se ha aplicado tasa de descuento.

En cuanto a las hipótesis clave para la aplicación del método residual son:

- Ingresos: La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- Tasa de descuento: construida a partir de una tasa libre de riesgo basada en las expectativas de rentabilidad de la deuda pública en el horizonte temporal de la valoración. A esta tasa se le añade una prima de riesgo y se aplican bonificaciones y penalizaciones.
- Valores Máximos Legales: este método consiste en obtener los valores de los suelos que legalmente se pueden aplicar para la transmisión de los mismos cuando se destinen, o estén calificados, como para vivienda de protección. Cada Comunidad Autónoma, excepto Madrid que liberalizó el valor del suelo, establece el valor de cada suelo como un porcentaje (según su régimen de protección) de los ingresos esperados y descontando los costes de urbanización oportunos pendientes de ejecutar para la obtención de un suelo finalista. Así pues, si el valor de suelo calculado por el método residual es superior al Valor Máximo Legal, se opta por este último.

2.13. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, más costes de la transacción y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en concurso o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe del deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidados dentro de "Variaciones de las provisiones de tráfico". Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconoce como partidas al haber de "Variaciones de las provisiones de tráfico".

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el Balance de Situación Consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.15. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los importes obtenidos.

Cuando cualquier entidad del grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.16. Subvenciones oficiales

Las subvenciones oficiales se reconocen por su valor razonable cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y el grupo cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones oficiales relacionadas con costes se difieren y se reconocen en la cuenta de resultados consolidados durante el período necesario para correlacionarlas con los costes que pretenden compensar.

Las subvenciones oficiales relacionadas con la adquisición de inmovilizado material se incluyen en pasivos no corrientes como subvenciones oficiales diferidas y se abonan en la cuenta de resultados consolidados sobre una base lineal durante las vidas útiles esperadas de los correspondientes activos.

2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costes en los que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.18. Recursos ajenos

En este epígrafe se incluyen las Deudas con entidades financieras y Otras Deudas no comerciales que se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados consolidados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Si de la revisión de los pagos futuros estimados existen cambios en dichas estimaciones, se produce un ajuste del saldo del pasivo valorado a coste amortizado (considerando el valor actual de los pagos futuros revisados aplicando el tipo de interés efectivo original), imputándose en la Cuenta de resultados consolidada del ejercicio la diferencia que surge de este ajuste.

Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción el préstamo en la medida que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. La comisión de capitaliza como un gasto anticipado y se amortiza en el periodo al que se refiera la disponibilidad del préstamo.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financieros que se ha cancelado o cedido a otras partes y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos de explotación.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

Se clasifican como pasivos corrientes a menos que el grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance, excepto por las deudas destinadas a

la financiación de existencias que se clasifican como pasivos corrientes de acuerdo al ciclo de explotación de la empresa y la clasificación de los activos que las garantizan (Nota 19).

2.19. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la Cuenta de Resultados, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos aprobados en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales, que garanticen la recuperación de los mismos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe un derecho legal para dicha compensación, y dichas posiciones están referidas al impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y recaen en la misma entidad o Grupo fiscal.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes y asociadas, excepto en aquellos casos en que el grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

2.20. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

Pagos basados en acciones

El grupo tiene concedido un plan de incentivos a empleados consistente en la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El valor razonable de las acciones concedidas se reconoce como gasto del ejercicio con contrapartida en Patrimonio Neto. El importe reconocido se determina por referencia a la estimación de del valor razonable de las acciones y el número de acciones estimadas que se vayan a consolidar teniendo en cuenta las condiciones de cumplimiento del plan y el número de empleados que tendrán derecho a la entrega de las acciones.

El gasto total se reconoce durante el periodo para la irrevocabilidad, que es el periodo durante el cual tienen que satisfacerse todas las condiciones especificadas para la irrevocabilidad de la concesión. Al final de cada

ejercicio, la entidad revisa sus estimaciones del número de acciones que se espera que se vayan a consolidar. El impacto de la revisión de las estimaciones originales se reconoce en el resultado del ejercicio con el correspondiente ajuste al patrimonio neto.

2.21. Provisiones

Las provisiones para costes de litigios se reconocen cuando el grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.22. Reconocimiento de ingresos

El grupo adoptó la NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes a partir del 1 de enero de 2018. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del grupo que generalmente vienen determinadas en el precio de la transacción acordado en el contrato de compraventa. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del grupo.

El Grupo reconoce los ingresos cuando se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades del grupo, tal y como se describe a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla el grupo son los siguientes:

(a) Ingresos por arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como gasto.

(b) Ingresos por ventas de inmuebles. Se reconocen cuando se traspa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando el control sobre el inmueble se ha transferido al cliente. Las propiedades no tienen uso alternativo para el grupo debido a las restricciones contractuales. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.

(c) Ingresos por venta de terrenos y solares. Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien y se traspa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir.

(d) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la Nota 2.24.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

2.23. Arrendamientos

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019. Hasta 31 de diciembre de 2018 los arrendamientos se han contabilizado según la NIC 17. Según se establece en la NIIF 16, existe un modelo contable único para todos los arrendamientos. Un arrendamiento es un contrato que otorga un derecho de uso durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. En aquellos contratos en los que el grupo actúa como arrendatario, se reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de realizar pagos durante el plazo del arrendamiento.

El plazo de arrendamiento de los diferentes contratos se ha determinado como el periodo no cancelable de cada uno de los arrendamientos. El derecho de uso se mide inicialmente a coste y posteriormente se valora al coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro; y ajustado para cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento resultante de una modificación o reevaluación del arrendamiento. Los activos por derecho de uso se amortizan linealmente durante el plazo del arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se miden a los valores actuales de los pagos futuros por arrendamiento. A efectos de transición, el grupo no ha reexpresado ninguna cifra comparativa de años anteriores. El grupo ha valorado el derecho de uso inicial del activo por una cantidad igual al pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019 para todos nuestros contratos de arrendamiento. El impacto más significativo de la aplicación del nuevo estándar para el grupo ha sido el reconocimiento de nuevos activos dentro del epígrafe Activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para los arrendamientos operativos de alquileres de las oficinas centrales y oficinas de representación.

Los pasivos por arrendamiento reconocidos al 1 de enero de 2019 se han realizado por el mismo importe de los compromisos de arrendamiento operativo desglosados en las cuentas anuales consolidadas del grupo al 31 de diciembre de 2018.

Hasta 31 de diciembre de 2018 el grupo seguía la siguiente clasificación:

(a) Cuando una entidad del grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento, al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El elemento de interés del coste financiero se carga en la cuenta de resultados consolidada durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el grupo no existen arrendamientos financieros de inmovilizado material.

(b) Cuando una entidad del grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados consolidada sobre una base lineal durante el período de arrendamiento. Véase nota 32 de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

(c) Cuando una entidad del grupo es el arrendador

Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de las inversiones inmobiliarias en el activo no corriente del Balance de Situación Consolidado.

2.24. Contratos de construcción

Los costes de los contratos se reconocen cuando se incurre en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Las modificaciones en los trabajos de construcción, las reclamaciones y los pagos en concepto de incentivo se incluyen en los ingresos del contrato en la medida en que se hayan acordado con el cliente y siempre que puedan medirse de forma fiable.

El Grupo aplica el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costes del contrato incurridos en la fecha del Balance de Situación Consolidado como un porcentaje de los costes estimados totales para cada contrato. Los costes incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costes del contrato para determinar el porcentaje de realización. Se presentan como existencias, pagos anticipados y otros activos, dependiendo de su naturaleza.

El Grupo presenta como activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La “Obra ejecutada pendiente de certificar” y las retenciones sobre facturas a clientes se incluye en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

El Grupo presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas), dentro del epígrafe “Otros pasivos corrientes” en el Balance de Situación Consolidado.

2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como activos disponibles para la venta y se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costes para la venta si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.

2.26. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.27. Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. No obstante, el grupo reconoce provisiones medioambientales según los criterios mencionados en la Nota 2.21.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

Dada la actividad a la que se dedica el grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por ese motivo no se incluyen desglose en estas cuentas anuales consolidadas.

2.28. Combinaciones de negocio

Una combinación de negocios es la unión de entidades o negocios separados en una única entidad que informa. El resultado de una combinación de negocios es que la entidad adquiriente obtenga el control de las entidades adquiridas. El Grupo utiliza el método de adquisición para la contabilización de las combinaciones de negocio.

El coste de la combinación de negocios será la suma de los valores razonables, en el momento de la adquisición, de los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio neto emitidos.

La entidad adquiriente distribuirá, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida. La diferencia entre ambos dará lugar a un fondo de comercio si el primero supera lo segundo, o una ganancia en caso contrario.

La adquiriente puede establecer la contabilización inicial de una combinación de negocios, reconociendo los valores razonables de los activos, pasivos y pasivos contingentes como valores provisionales sobre los que reconocerá cualquier ajuste sobre los mismos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Estos ajustes se realizarán de forma retroactiva. Transcurrido este período, los ajustes a las valoraciones iniciales se reconocerán retroactivamente como correcciones de errores.

El grupo reconoce cualquier participación no dominante por la parte proporcional de la participación no dominante en los activos netos identificables adquiridos una vez valorados estos por su valor razonable.

Los gastos incurridos en la combinación de negocios se registran como gastos en el ejercicio en el que se incurren.

Las relaciones preexistentes entre la adquirente y la adquirida se entienden canceladas desde la fecha de adquisición y el grupo reconoce una ganancia o pérdida por la diferencia entre su valor razonable y el valor de mercado de una transacción similar.

La información comparativa presentada para los ejercicios anteriores al momento de completar la contabilización inicial de la combinación, se presentará como si la misma se hubiese completado en la fecha de adquisición.

2.29. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras a 31 de diciembre de 2019, las correspondientes a 31 de diciembre de 2018.

A efectos comparativos, con fecha 1 de enero de 2019 entró en vigor la NIIF 16 sobre arrendamientos que obliga a reconocer activos y pasivos por arrendamientos (Ver nota 2.1). A tal efecto, el grupo ha reconocido a 1 de enero de 2019 activos por importe de 1.278 miles de euros en el epígrafe Activos por derecho de uso (Ver nota 32) y pasivos por importe de 1.278 miles de euros en el epígrafe de Pasivos financieros Corrientes y No Corrientes (Ver nota 19.2) que no estaban reconocidos a 31 de diciembre de 2018.

2.30. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados y documentados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

En los estados de flujos de efectivos consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades operativas del grupo.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos.

2.32. Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones financieras, de los gastos financieros y de cambios en el valor de instrumentos financieros.

2.33 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	2019	2018
Existencias ciclo corto	245.612.969	97.152.790
Existencias ciclo largo	305.966.936	329.372.350
Total Existencias	551.579.905	426.525.140
Deuda con entidades de crédito con vencimiento < 12 meses (ver nota 19)	162.634.738	30.272.769
Deuda con entidades de crédito con vencimiento > 12 meses (ver nota 19)	161.761.390	187.421.316
Total Deudas con entidades de crédito	324.396.128	217.694.085

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, de precio y de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del grupo.

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de variaciones en el valor de sus inversiones en acciones de ciertas sociedades que han sido clasificadas activos financieros a valor razonable. Sin embargo, dichas acciones no cotizan y, por las razones expuestas en la Nota 10, han sido valoradas a coste.

El Grupo también está expuesto al riesgo de variaciones en el valor razonable de sus inversiones financieras donde se invierten excesos de tesorería que han sido clasificadas como activos financieros a valor razonable. El perfil de inversiones para estas operaciones ha sido conservador con el objetivo de mantener el capital. Estas inversiones han sido valoradas a valor razonable por el valor de cotización de estos activos a la fecha de cierre de ejercicio.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo está expuesto al riesgo de tipos de interés que surge de los recursos ajenos a corto plazo, fundamentalmente. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del grupo consiste en mantener prácticamente la integridad de sus recursos ajenos en instrumentos con los tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si en el año 2019 los tipos de interés de las deudas con entidades de crédito a tipo variable hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, manteniéndose constantes el resto de variables, el resultado después de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente al cierre del ejercicio, habría sido 130 miles de euros inferior o superior, respectivamente (763 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2018), como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

Respecto al resto de los pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar no existen riesgos de tipos de interés en la medida en que la mayor parte corresponde a préstamos participativos de socios minoritarios y de acuerdos conjuntos. No hay otros pasivos referenciados al Euribor a 31 de diciembre de 2019.

(b) Riesgo de crédito

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)	22.977.616	21.131.847
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12)	42.844.659	34.921.602
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	16.698.164	13.103.127
	82.520.439	69.156.576

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. Los grupos clasificados son: de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, instrumentos financieros derivados, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, depósitos

con bancos e instituciones financieras, préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

El Efectivo y otros activos líquidos equivalentes no presentan riesgos especiales. Los saldos se mantienen en entidades financieras con alta calidad crediticia y máxima liquidez de nivel nacional que no presentan riesgos especiales.

Los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño pequeño o mediano, no poseen calificaciones independientes, por lo que el grupo realiza una evaluación individualizada de este riesgo teniendo en cuenta principalmente la posición financiera del cliente. Para ciertas transacciones, el grupo solicita garantías con la finalidad de minimizar el riesgo de crédito. El saldo de Deudores en el ejercicio 2019 y 2018 incluye 25.777 miles de euros adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. a la sociedad filial Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. En la Nota 29 (Contingencias) de estas cuentas anuales consolidadas se detalla la situación del procedimiento judicial en que se encuentra esta cantidad a cobrar. Este importe se encuentra garantizado con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado con saldo deudor con EGUSA. El resto de los saldos deudores corresponde a las cantidades pendientes de cobro de los contratos de venta de viviendas. No suponen riesgo en cuanto a que corresponden a cantidades a cobrar a cuenta de entregas futuras de viviendas, entregas que no se producirían en el caso del incumplimiento de pago por parte del cliente. El Grupo no ha registrado, por tanto, ningún ingreso en relación con estas cantidades, que tienen su contrapartida en el pasivo en el epígrafe Anticipos de clientes.

En cuanto a los activos financieros, el grupo hace una evaluación periódica de la situación de solvencia de los terceros prestatarios y depositarios y del valor de los bienes y derechos que son garantes de los préstamos concedidos a acuerdos conjuntos y a asociadas.

(c) Riesgo por garantías prestadas

El Grupo tiene otorgadas garantías y avales actuando como fiador de avales y pólizas de crédito frente a terceros o entidades de crédito de las mismas por un importe máximo de 1.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (927 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) (Ver nota 22.3).

(d) Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento continuo de las previsiones de liquidez del grupo en función de los flujos de efectivo esperados.

Las tablas que se muestran a continuación presentan un análisis de los pagos contractuales recogidos en los principales epígrafes del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la "Deuda con entidades de crédito", "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar". Los importes se han considerado por su valor bruto, esto es, sin considerar las coberturas financieras existentes.

A continuación, se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Agregado	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
A 31 de diciembre de 2019				
Deudas con instituciones financieras	8.653.691	169.734.383	192.015.575	-
Otros pasivos financieros	149.560	448.680	336.001	12.792.117
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.952.831	16.649.823	6.481.497	325.125
Administraciones públicas	1.542.384	27.080	-	-
Compromisos de inversión	-	3.676.000	-	-

A 31 de diciembre de 2018	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años
Deudas con instituciones financieras	981.000	32.068.126	242.773.733	-
Otros pasivos financieros	662.669	-	-	2.314.854
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.072.475	9.185.561	3.984.270	58.650
Compromisos de inversión	-	2.600.000	-	-

Los importes mostrados de deudas con instituciones financieras incluyen el importe nominal más intereses a devengar futuros, siendo por tanto importes distintos a los saldos de deuda a coste amortizado que se reflejan en la Nota 19.

En cuanto a los flujos de pagos relacionados con deuda con instituciones financieras debe tenerse en consideración lo comentado en la Nota 19 sobre los vencimientos de la misma. Del importe total de pagos, 228 millones de euros se cancelarán con la venta de los activos que garantizan la deuda correspondiendo principalmente a préstamos suelo y promotor; 58,7 millones de euros se cancelarán mediante pagos de efectivo que se encuentran acompañados a las entregas previstas de los activos que lo garantizan entre los que se incluyen las obligaciones emitidas y préstamo con otras entidades financieras; 80,9 millones de euros a atender según calendario de pagos acordado con SAREB y otras instituciones financieras. Tal como se indica en dicha Nota el desembolso a realizar en el año 2020 para la cancelación de la deuda bancaria no asociada a la venta de activos, asciende a 20,4 millones de euros (nominal más intereses).

Por lo tanto, los pagos estimados del año 2020 totalizan 71,9 millones de euros : (i) 20,4 millones de euros de deuda bancaria; (ii) 47,8 millones de euros de acreedores y otros pasivos y (iii) 3,7 millones de euros de compras de suelo comprometido. Los vencimientos de los restantes 150 millones de euros de deuda bancaria corresponden a deuda que se escritura la entrega de las viviendas a la que están asociados. A este importe hay que sumarle el importe a pagar por gastos operativos del año 2020, con una previsión de 15 millones de euros. Todos estos conceptos representan una previsión de pagos para el año 2020 de 86,9 millones de euros. Los costes asociados a las promociones en curso se cubrirán con financiación vía préstamo promotor.

El Grupo tiene previsto cubrir estos pagos y realizar nuevas inversiones mediante el saldo inicial de tesorería de 23,0 millones de euros, las disposiciones de préstamo promotor y con la tesorería operativa resultante de sus operaciones (entrega de promociones y venta de suelo), neta de las cancelaciones de deuda asociada a la venta de activos.

3.2. Gestión del riesgo de capital

Los objetivos del grupo, en relación con la gestión del capital, son procurar un rendimiento a los accionistas, manteniendo una estructura óptima de capital y reducir su coste.

En la siguiente tabla se detalla el peso de la financiación propia y ajena en la estructura financiera del grupo. La deuda financiera reduce su peso en relación con el que tenía a 31 de diciembre de 2018.

	2019		2018	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Patrimonio Neto	285.874	49%	295.818	60%
Deuda financiera neta	301.419	51%	196.562	40%

El esquema de financiación de las inversiones del año 2019 ha redundado en un incremento de la financiación ajena sobre la propia.

Asimismo, el saldo de la deuda financiera neta se incrementa principalmente por las disposiciones de préstamo promotor para el desarrollo de la obra en curso de promociones y de la obtención de nueva financiación o bien disposición de las líneas de financiación existentes para compras de suelo.

El Grupo reforzó su patrimonio con las diversas ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante realizadas en el ejercicio 2018 que no se han producido en el ejercicio 2019 (ver nota 15).

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables en cada circunstancia.

El Grupo hace estimaciones y juicios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

(a) Reconocimiento de ingresos

El Grupo evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la Nota 2.22, prestando especial atención a los análisis de transmisión del control de los inmuebles.

El Grupo reconoce los ingresos para los contratos de construcción por el método del porcentaje de realización según se describe en la Nota 2.24, a tal efecto se realiza una estimación del margen esperado al finalizar el contrato que se va reconociendo a lo largo de la duración del contrato.

(b) Estimación de valores razonables

(b.1) existencias, inmovilizado material y activos intangibles, cuando no tienen un mercado activo (Ver Notas 2.5, 2.7 y 2.12).

(b.2) Instrumentos financieros cuando se trata de instrumentos no cotizados (Ver Notas 2.10 y 2.11).

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

- Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

- Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

A 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos valorados a valor razonable están clasificados en el nivel 3 dentro de la jerarquía de valoración.

(c) Provisiones

El Grupo hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia del grupo en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

(c.1) Provisiones relacionadas con activos financieros (ver Nota 2.10).

(c.2) Provisiones por deterioro de inmovilizado material, activo intangible, y existencias (ver Notas 2.5, 2.7 y 2.12).

(c.3) Provisiones relacionadas con cuentas comerciales a cobrar (ver Nota 2.13).

(c.4) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 2.21).

(d) Vida útil

El Grupo estima la vida útil de los activos de inmovilizado material e intangible con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 2.5 y 2.7).

(e) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 2.12).

(f) Impuestos diferidos de activo

El Grupo realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 2.19).

(g) Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como, las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

El valor razonable de los nuevos pasivos sobre los que se ha producido un cambio significativo, con motivo de la limitación de recurso, se ha estimado a partir del valor razonable de los activos sujetos de dicha limitación (ver Nota 19).

El valor razonable estimado para los activos intangibles, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias se efectúa sobre las bases indicadas en las Notas 2.5, 2.6, 2.7 y 2.12, que corresponden a la jerarquía de nivel 3, ver la definición del nivel 3 en el apartado (b) de esta Nota.

h) Valoración de instrumentos a coste amortizado: estimación de flujos de caja

Para valorar los instrumentos financieros a coste amortizado el grupo revisa periódicamente las estimaciones de flujo de caja consideradas en dicha valoración, imputando en Cuenta de resultados consolidada del ejercicio cualquier variación que se produzca en dichas estimaciones (ver Nota 2.18).

i) Plan de incentivos

Para determinar los cargos en la Cuenta de resultados consolidada por este concepto, el grupo realiza distintas estimaciones, incluyendo el nivel de cumplimiento del plan, la permanencia de los beneficiarios del mismo, así como también la valoración de las acciones a entregar en el marco de este plan (ver Nota 2.20).

5. Información financiera por segmentos

El Grupo estructura la información financiera por segmentos en función de las distintas líneas de negocio teniendo en cuenta la naturaleza de los productos. El comité de dirección del grupo compuesto por el CEO, Director Financiero Corporativo, Director General y Director de Asesoría Jurídica, examina el rendimiento del mismo para llevar a cabo la toma de decisiones según se expone a continuación. A tal efecto, el grupo ha centrado su actividad en los últimos años en la promoción inmobiliaria y la gestión y venta de suelo. En el último trimestre del año 2019 se ha añadido la actividad de gestión de cooperativas y se ha internalizado la construcción de promociones a través de la adquisición del 82.95% de la sociedad Quabit Construcción, S.A., que también realiza actividad constructora a clientes externos al Grupo, estas dos líneas de actividad aparecen como nuevos segmentos de negocio en relación con los existentes en el año 2018. Asimismo, actualmente no se desarrolla actividad patrimonial, por lo que dicho segmento de actividad no aparece recogido en el año 2019. Por lo tanto, las líneas básicas de negocio son las siguientes:

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. Los ingresos de esta actividad corresponden a ventas de suelo o a ingresos como agente urbanizador.

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Adicionalmente, se incluirán aquí los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción hasta el momento en que adquieran entidad propia para ser analizadas en un segmento separado.

C. Construcción. Incluye las actividades de construcción tanto para las promociones del grupo como para clientes externos. La actividad constructora se desarrolla en obras de edificación, obras de urbanización y, en menor medida, obra civil. Los datos que parecen en este segmento en el año 2018 corresponden a la actividad de patrimonio en renta y recogía en el año 2018 ingresos residuales de esta actividad.

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 refacturaciones se atribuyen a una unidad corporativa.

Ajustes entre segmentos: En esta columna se recogen los ajustes entre segmentos (Construcción con suelo y promoción). Los ajustes corresponden a: (i) en Resultados a las transacciones realizadas entre el segmento de construcción y los de promoción y suelo en el periodo transcurrido desde el 7 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019 y (ii) en el Balance, los saldos mantenidos entre segmentos a 31 de diciembre de 2019.

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 de diciembre de 2019

CONCEPTO	A	B	C	D	AJUSTES ENTRE SEGMENTOS	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO						
INGRESOS ORDINARIOS						
<i>Ventas</i>	1.158.232	40.592.994	13.090.094	-	(9.713.639)	45.127.681
Total ingresos	1.158.232	40.592.994	13.090.094	-	(9.713.639)	45.127.681
Aprovisionamientos	148.804	(31.172.902)	(9.275.112)	-	8.330.509	(31.968.701)
Otros ingresos de explotación	-	530.520	-	1.711.115	-	2.241.635
Variación de las provisiones de tráfico	1.417.048	3.513.257	-	(34.716)	-	4.895.589
Gastos del personal	-	-	(1.062.721)	(8.462.763)	-	(9.525.484)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	219.153	-	219.153
Amortización	-	-	(3.529)	(1.467.513)	-	(1.471.042)
Otros gastos de explotación	(4.972.657)	(10.083.688)	(1.196.993)	(5.934.017)	-	(22.187.355)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(71.624)	-	(71.624)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(2.248.573)	3.380.181	1.551.739	(14.040.365)	(1.383.130)	(12.740.148)
Ingresos financieros	9.664.704	9.869.240	94.475	506.721	-	20.135.140
Gastos financieros	(9.905.719)	(10.026.376)	(207.464)	(5.918.242)	-	(26.057.801)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	57.345	593.029	-	650.374
Resultado financiero neto	(241.015)	(157.136)	(55.644)	(4.818.492)	-	(5.272.287)
Resultado de inversiones en asociadas	(6.575)	-	-	-	-	(6.575)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.496.163)	3.223.045	1.496.095	(18.858.857)	(1.383.130)	(18.019.010)
BALANCE						
Inmovilizado material y activos intangibles	11.522.153	-	80.170	12.571.060	-	24.173.383
Existencias	305.939.936	245.612.969	27.000	-	-	551.579.905
Resto	35.740.206	5.204.527	21.714.119	105.188.477	(11.643.116)	156.204.213
TOTAL ACTIVO	353.202.295	250.817.496	21.821.289	117.759.537	(11.643.116)	731.957.501
Pasivos del segmento	198.952.592	197.677.768	18.591.014	42.505.260	(11.643.116)	446.083.518
TOTAL PASIVO	198.952.592	197.677.768	18.591.014	42.505.260	(11.643.116)	446.083.518

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 de diciembre de 2018

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO					
INGRESOS ORDINARIOS					
<i>Ventas externas</i>	185.000	39.359.647	10.881	119.994	39.675.522
Total ingresos	185.000	39.359.647	10.881	119.994	39.675.522
Aprovisionamientos	(249.574)	(32.454.061)	(10.881)	-	(32.714.516)
Otros ingresos de explotación	11.605.306	-	-	1.178.360	12.783.666
Variación de las provisiones de tráfico	(15.646.148)	-	-	(356.930)	(16.003.078)
Gastos del personal	-	-	-	(7.445.395)	(7.445.395)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(105.627)	(105.627)
Amortización	(163.170)	(5.536)	-	(4.437)	(173.143)
Otros gastos de explotación	(4.622.742)	(9.639.875)	-	(7.232.061)	(21.494.678)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(2.321)	(2.321)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(8.891.328)	(2.739.825)	-	(13.848.417)	(25.479.570)
Ingresos financieros	51.013.281	5.684.453	-	-	56.697.734
Gastos financieros	(9.969.786)	(5.959.758)	-	(2.867.124)	(18.796.668)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	197.955	197.955
Resultado financiero neto	41.043.495	(275.305)	-	(2.669.169)	38.099.021
Resultado de inversiones en asociadas	(27.184)	-	-	-	(27.184)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	32.124.983	(3.015.130)	-	(16.517.586)	12.592.267
BALANCE					
Inmovilizado material, activos intangibles y activos por derecho de uso	12.183.393	413.380	-	331.190	12.927.963
Existencias	329.372.350	97.152.790	-	-	426.525.140
Resto	39.916.347	9.143.874	-	92.263.020	141.323.241
TOTAL ACTIVO	381.472.090	106.710.044	-	92.594.210	580.776.344
Pasivos del segmento	195.135.867	55.951.268	-	33.870.799	284.957.934
TOTAL PASIVO	195.135.867	55.951.268	-	33.870.799	284.957.934

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el grupo no mantiene activos en el exterior por importe significativo.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Año 2019

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	1.417.048	3.513.257	-	(34.716)	4.895.589
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	219.153	219.153
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	57.345	593.029	650.374
Total	1.417.048	3.513.257	57.345	777.466	5.765.116

Año 2018

Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(15.646.148)	-	-	(356.930)	(16.003.078)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	-	-	(105.627)	(105.627)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	197.955	197.955
Total	(15.646.148)	-	-	(264.602)	(15.910.750)

6. Combinaciones de negocio

Con fecha 7 de octubre de 2019 se completó la adquisición del 82,95% del capital social de la empresa constructora Rayet Construcción, S.A., (posteriormente denominada Quabit Construcción, S.A.) La adquisición supone la integración vertical de la fase de construcción dentro del ciclo inmobiliario con el objetivo de minorar costes y agilizar los plazos de construcción, lo que supone sinergias operativas y financieras para cumplir con los objetivos comprometidos en el plan de negocio del grupo.

El precio pactado por el 82,95% de las acciones asciende a 14.368.873 euros, el cual ha sido satisfecho en un 30% en efectivo y en un 70% en acciones de la Sociedad Dominante valoradas a 2 euros/acción. El valor razonable de la contraprestación pagada ha ascendido a 10.618.412 euros teniendo en cuenta la entrega de 3.164.946 acciones valoradas al valor de cotización de la acción de Quabit Inmobiliaria, S.A. a cierre de mercado en la fecha de adquisición que ascendía a 0,815 euros/acción, un pago en efectivo de 2.619.157 euros y la liquidación de la posición acreedora de los vendedores con la sociedad, que ha sido asumida por la Sociedad Dominante.

El acuerdo de adquisición contempla garantías de los vendedores sobre posibles contingencias y litigios que surjan en un momento posterior a la fecha de adquisición que no están provisionados porque no se puede determinar su valor con fiabilidad y que excedan de forma acumulada el importe de 130 miles de euros e importe máximo de 2.600 miles de euros o individualmente considerados, exceden de 26 miles de euros. Adicionalmente se contemplan garantías adicionales para el cobro de la cantidad adeudada por los vendedores a la adquirente (ver nota 30).

El valor razonable de las acciones entregadas como parte de la contraprestación pagada por Quabit Construcción, S.A. se basa en el precio de cotización al cierre en la fecha de adquisición, esto es 0,815 euros por acción.

Los activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición a 7 de octubre de 2019 son los siguientes:

	Valor Contable	Activos identificados	Valor Razonable
Intangibles	-	2.063	2.063
<i>Cartera de obra</i>	-	2.063	2.063
Activos fijos	80		80
Inversiones empresas del grupo a largo plazo	4.056		4.056
Inversiones financieras a largo plazo	9		9
Activos por impuestos diferidos	-	516	516
Activo no corriente	4.145	2.579	6.724
Existencias	27		27
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.466		10.466
Inversiones empresas del grupo a corto plazo	3.433		3.433
Inversiones financieras a corto plazo	211		211
Efectivo y equivalentes	620		620
Activo corriente	14.757	-	14.757
Total activo	18.902	2.579	21.481
Provisiones a largo plazo	1.205		1.205
Otras deudas a largo plazo	603		603
Pasivos por impuestos diferidos	-	516	516
Pasivo no corriente	1.808	516	2.324
Provisiones a corto plazo	817		817
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.379		2.379
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.082		12.082
Pasivo corriente	15.278	-	15.278
Total pasivo	17.086	516	17.602
Activos netos adquiridos	1.816	2.063	3.879
Intereses minoritarios (17,05%)			661
Fondo de comercio residual			7.401

El Grupo ha reconocido por su valor razonable los activos identificados adquiridos que cumplen con los requisitos de reconocimiento de acuerdo a la NIC 38 (ver Nota 8). Rayet Construcción tenía, a la fecha de adquisición, suscritos contratos con clientes distintos de las empresas del grupo Quabit, para la gestión de la construcción de obras, que le generarán facturación y beneficio económico entre octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2021. Esta cartera de obras ha sido valorada a la fecha de adquisición resultando un valor razonable de 2.063 miles de euros.

El fondo de comercio es atribuible a la organización de la plantilla y la rentabilidad de cartera de obras que Rayet Construcción, S.A. tenía firmada a la fecha de adquisición con Quabit. Esta cartera de obras ha sido contabilizada como una relación preexistente entre la adquirente y la adquirida según las NIIF 3, que no permite su reconocimiento a valor razonable como activo intangible por relaciones con clientes. La valoración a la fecha de adquisición de estos contratos asciende a 2.083 miles de euros, no resultando ningún ajuste por la diferencia entre el valor actual de mercado de dichos contratos y el valor por el que están firmados.

El Grupo reconoce las participaciones no dominantes por la parte proporcional de la participación no dominante en los activos netos identificables adquiridos, a tal efecto ha reconocido intereses minoritarios por un importe de 661 miles de euros como resultado de aplicar el 17,05% sobre el valor razonable de los activos y pasivos adquiridos.

La aportación de Quabit Construcción, S.A. al Grupo por el periodo comprendido entre el 7 de octubre de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.415 miles de euros de Resultado Neto y 13.090 miles de euros de Importe Neto de Cifra de Negocios. Este resultado se ha calculado teniendo en cuenta el resultado neto de la sociedad adquirida antes de ajustes de consolidación y eliminaciones intercompany.

Si la adquisición se hubiera producido con fecha 1 de enero de 2019, el resultado neto aportado ascendería a 1.169 miles de euros y el Importe Neto de Cifra de Negocio a 47.027 miles de euros.

7. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:				
Importe neto en libros inicial	505.153	469.917	-	975.070
Altas		680.014	42.000	722.014
Bajas	-	(344.300)	-	(344.300)
Cargo por amortización	(6.725)	(137.632)	-	(144.357)
Bajas de amortización	-	316.032	-	316.032
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	-	(2.321)	-	(2.321)
Traspasos	(140.026)	139.867	-	(159)
Importe neto en libros final 2018	358.402	1.121.577	42.000	1.521.979
Al 31 de diciembre 2018				
Coste o valoración	382.713	2.748.391	42.000	3.173.104
Amortización acumulada	(24.311)	(1.626.814)	-	(1.651.125)
Importe neto en libros 2018	358.402	1.121.577	42.000	1.521.979
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:				
Importe neto en libros inicial	358.402	1.121.577	42.000	1.521.979
Importe neto adquiridos en combinación de negocio	-	40.534	-	40.534
Altas	-	930.174	-	930.174
Bajas	-	(166.455)	-	(166.455)
Cargo por amortización	(6.724)	(216.607)	-	(223.331)
Bajas de amortización	-	94.473	-	94.473
Traspasos	-	-	(42.000)	(42.000)
Importe neto en libros final 2019	351.678	1.803.696	-	2.155.374

	Terrenos y construcciones	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Al 31 de diciembre 2019				
Coste o valoración	382.713	4.992.519		5.375.232
Amortización acumulada	(31.035)	(3.188.823)		(3.219.858)
Importe neto en libros 2019	351.678	1.803.696	-	2.155.374

Movimientos año 2019 y 2018

Las altas de los ejercicios 2019 y 2018 corresponden principalmente a la adquisición de nuevo mobiliario y equipos de procesos de información.

Durante el ejercicio se ha procedido a dar de baja activos fuera de uso por importe de 166 miles de euros (344 miles de euros en 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen elementos del inmovilizado material con deuda hipotecaria asociada ni existen compromisos para la venta de inmovilizado material.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018.

El coste de los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.902 miles de euros (1.494 miles de euros en 2018). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones", ni en 2019 ni en 2018.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2019 como a 31 de diciembre de 2018, se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen elementos de inmovilizado bajo contratos de arrendamiento financiero.

8. Activos intangibles

El detalle y movimiento de las principales clases de activos intangibles se muestran a continuación:

	Fondo de Comercio	Contratos con clientes	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones informáticas	Total
Importe neto en libros inicial	-	-	11.408.627	27.662	11.436.289
Altas	-	-	-	103.950	103.950
Bajas	-	-	-	(581.884)	(581.884)
Cargo por amortización	-	-	-	(28.787)	(28.787)
Baja amortización acumulada	-	-	-	581.884	581.884
Otros movimientos	-	-	-	159	159
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidos en resultados	-	-	(105.627)	-	(105.627)
Al 31 de diciembre de 2018	-	-	11.303.000	102.984	11.405.984
Coste	-	-	16.905.536	216.427	17.121.963
Amortización acumulada	-	-	-	(113.443)	(113.443)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	(5.602.536)	-	(5.602.536)
Importe Neto en libros 2018	-	-	11.303.000	102.984	11.405.984
Importe neto en libros inicial	-	-	11.303.000	102.984	11.405.984
Altas	-	-	-	257.162	257.162
Importe neto adquirido en combinación de negocio	7.400.983	2.063.000	-	39.657	9.503.640
Bajas	-	-	-	(12.882)	(12.882)
Cargo por amortización	-	(217.897)	-	(116.898)	(334.795)
Baja amortización acumulada	-	-	-	3.506	3.506
Otros movimientos	-	-	-	42.000	42.000
Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidos en resultados	-	-	219.153	-	219.153
Al 31 de diciembre de 2019	7.400.983	1.845.103	11.522.153	315.529	21.083.768
Coste	7.400.983	2.063.000	16.905.536	542.364	26.911.883
Amortización acumulada	-	(217.897)	-	(226.835)	(444.732)
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	(5.383.383)	-	(5.383.383)
Importe Neto en libros 2019	7.400.983	1.845.103	11.522.153	315.529	21.083.768

Las altas del ejercicio se corresponden principalmente con el importe del Fondo de Comercio y Contratos con clientes que surgen como consecuencia de la Combinación de Negocios producida en el ejercicio (Ver Nota 6).

Los contratos con clientes se reconocen por su valor razonable en el momento de la adquisición y se amortizan de acuerdo con el grado de ejecución de la cartera pendiente a la fecha de adquisición. Las hipótesis tenidas en cuenta en la valoración han sido la proyección de ingresos y gastos futuros, el coste de los activos contribuidores a la obtención de beneficios y la tasa de descuento apropiada y ajustado por el beneficio fiscal de la amortización. A efectos de determinar el valor razonable de estos activos, el grupo ha contado con la asistencia de un experto independiente.

El fondo de comercio es atribuible a la unidad generadora de efectivo de Construcción por la combinación de negocios producida en el ejercicio 2019 (ver nota 6). El fondo de comercio se reconoce por la diferencia entre la contraprestación pagada y el valor razonable de los activos adquiridos. A 31 de diciembre 2019 el grupo considera que el importe del fondo de comercio es recuperable, a tal efecto el grupo realiza de forma anual el test de deterioro del mismo.

La evaluación del mantenimiento del fondo de comercio se ha realizado sobre la base del plan de negocio que sirvió de referencia para la determinación del precio de la transacción, de tal forma que se considera que el fondo de comercio no ha sufrido deterioro. La metodología aplicada en la valoración es el método de descuento de flujos libres de caja con la proyección de la actividad durante 5 años y un valor terminal calculado sobre una base estabilizada en los niveles actuales de negocio de Quabit Construcción, S.A. Por lo tanto, los elementos

relevantes para determinar esa valoración y en consecuencia para validar el valor en uso del fondo de comercio son:

- Flujos de caja previstos: Incluyen los flujos futuros estimados que recogen la mejor estimación de la dirección acerca de la evolución futura prevista del negocio de la Unidad Generadora de Efectivo de Construcción, considerando tanto las obras en cartera como la estimación de la nueva contratación.
- Tasa de descuento: la tasa de descuento aplicada para calcular los valores presentes de los flujos libres de caja ha sido determinada con el coste medio ponderado de capital (WACC) que ha considerado tanto el coste de los recursos propios como el coste de la deuda después de impuestos, ponderando el peso de cada una de estas fuentes de financiación. La tasa de descuento aplicada es del 12,6%.
- Tasa de crecimiento o perpetuidad: representa la tasa a la que se espera que crezca la economía y el sector a largo plazo. La tasa aplicada es del 1,9%.

El grupo realiza un análisis de sensibilidad del test de deterioro a través de variaciones razonables de las principales hipótesis. Se ha tenido en cuenta las siguientes variaciones:

Hipótesis	Miles de euros					
	Flujos libre de caja		Tasa de descuento		Tasa de crecimiento	
	+10%	(10%)	+2%	(2%)	+0,5%	(0,5%)
Variación en valor en uso	1.277	(1.277)	(765)	838	404	(368)
Diferencia entre valor en uso y valor contable	2.996	441	953	2.557	2.123	1.350

Tras el análisis realizado se pone de manifiesto que existe una holgura suficiente entre el valor contable y el valor en uso del fondo de comercio según se recoge en la tabla anterior. Ante un eventual mejor escenario combinando incremento en los flujos de caja un 10%, disminución en 2% tasa de descuento e incrementando la tasa de crecimiento un 0,5%, resultaría un exceso en el valor razonable de 4.399 miles de euros sobre el valor contable. Ante un eventual peor escenario combinando caída en los flujos de caja en un 10%, incremento en 2% tasa de descuento y disminuyendo la tasa de crecimiento un 0,5%, resultaría un deterioro de 553,7 miles de euros.

El importe correspondiente a Derechos de agente urbanizador dentro del inmovilizado intangible corresponde a los derechos de agente urbanizador de la U.T.E. E.P. Iriepal. Tal como se indica en la nota 2.7, la fecha de inicio de amortización será la de comienzo de las obras de urbanización, y el periodo de amortización será el de ejecución de la obra, que se estima en tres años. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas no han comenzado las obras de urbanización dado que los siete sectores sobre los que se desarrolla están en fase de planeamiento y gestión. De los cinco sectores de suelos programados, tres han sido informados por el Ayuntamiento, estando los otros dos en proceso de redacción del informe. Por lo que respecta a los dos sectores de suelos no programados, se han presentado alternativas de mejora planteando un incremento de densidad y de edificabilidad de dichos sectores para mejorar su rentabilidad. Asimismo, estos dos sectores deben ser complementados con determinadas infraestructuras cuya iniciativa es municipal. Las obras de urbanización, para una mejor optimización técnica y económica, deben ser iniciadas conjuntamente en todos los sectores. Está previsto que puedan comenzarse las obras a finales de 2020 o principios de 2021.

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los Derechos de agente urbanizador, mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.7(a). La valoración realizada por el valorador independiente a 31 de diciembre de 2019 ha aportado un valor razonable superior en 219 miles de euros al valor razonable a 31 de diciembre de 2018. En el año 2018 se registró un deterioro por este mismo concepto por importe de 106 miles de euros.

Los elementos de Inmovilizado Intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 78 miles de euros (71 miles de euros en 2018) y corresponden, fundamentalmente, a Aplicaciones Informáticas.

9. 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.

El movimiento habido en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	2019	2018
Saldo inicial	2.820.678	2.847.862
Participación en el resultado	(6.575)	(27.184)
Saldo final	2.814.103	2.820.678

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

	31.12.2019	31.12.2018
Inversión en asociadas	611.137	617.492
Inversión en acuerdos conjuntos	2.202.966	2.203.186
	2.814.103	2.820.678

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, el grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 6,5 miles de euros (pérdida de 27 miles de euros en el ejercicio 2018), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

(en miles de euros)	2019	
Asociadas:	Inversión	Total
Participación en los resultados	(5)	(5)
Ajustes de consolidación y otros	(1)	(1)
	(6)	(6)
Acuerdos conjuntos:		
Participación en los resultados	(2)	(2)
Ajustes de consolidación y otros	2	2
	(6)	(6)
Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos		(6)

(en miles de euros)	2018	
Asociadas:	Inversión	Total
Participación en los resultados	(2)	(2)
Ajustes de consolidación y otros	(29)	(29)
	(31)	(31)
Acuerdos conjuntos:		
Participación en los resultados	1	1
Ajustes de consolidación y otros	3	3
	4	4
TOTAL	(27)	(27)

Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos **(27)**

En el ejercicio 2019 se completó la extinción de la sociedad Landscape Gestión de Activos, S.L. sobre la que la Sociedad Dominante mantenía una participación del 50% en el capital social. La sociedad se encontraba en concurso de acreedores que concluyó en 2019 con la extinción de la misma. La Sociedad Dominante tenía provisionada la participación y los créditos otorgados a la misma y no se ha producido ningún impacto adicional en la cuenta de resultados.

Los "Ajustes de consolidación y otros" del ejercicio 2019 y 2018 corresponden a regularizaciones por diferencias entre el resultado real de ejercicios anteriores y el provisional incluido tenido en cuenta por el grupo.

El Grupo tiene deteriorados en su totalidad tanto la inversión en estas sociedades como los créditos que les ha otorgado, dado que no se espera ningún importe resultante para los socios en el proceso de liquidación, tampoco se esperan responsabilidades adicionales para los socios como resultado de ese proceso.

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del grupo han sido constituidos en España y ninguno de ellos cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

9.1 Inversión en sociedades asociadas

La información de las inversiones en entidades con influencia significativa, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo II adjunto.

La tabla siguiente muestra un resumen de la información financiera de la inversión en las sociedades asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Alboraya Marina Nova, S.L.	Masía de Montesano, S.L.	Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.
A 31 de diciembre de 2019 (en miles de euros)			
Activos:			
Activos no corrientes	-	33	44
Activos corrientes	123	1.901	1.123
Pasivos no corrientes	(1)	(25)	-
Pasivos corrientes	(93)	(118)	(1.265)
Patrimonio neto	29	1.791	(98)
Valor de la participación	14	597	-
Ingresos ordinarios		-	-
Resultado de explotación	(1)	(4)	-
Gastos financieros	-	(10)	-
Resultado financiero	-	(10)	-
Resultado antes de impuestos	(1)	(14)	-
Resultado del ejercicio	(1)	(14)	-
Participación del grupo en el resultado del ejercicio	-	(5)	-
Ajustes de consolidación y otros	-	(1)	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2019	-	(6)	-
A 31 de diciembre de 2018 (en miles de euros)			
Activos:			
Activos no corrientes	-	24	44
Activos corrientes	124	1.902	1.123
Pasivos no corrientes	-	-	-
Pasivos corrientes	(95)	(117)	(1.265)
Patrimonio neto	29	1.809	(98)
Valor de la participación	14	603	-
Ingresos ordinarios	-	-	-
Resultado de explotación	(1)	(4)	-
Gastos financieros	-	(2)	-
Resultado financiero	-	(2)	-
Resultado antes de impuestos	(1)	(6)	-
Resultado del ejercicio	(1)	(6)	-
Participación del grupo en el resultado del ejercicio	-	(2)	-
Ajustes de consolidación y otros	-	(29)	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2018	-	(31)	-

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de las sociedades asociadas. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

9.2 Acuerdos conjuntos

La información de las inversiones significativas en entidades controladas conjuntamente, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo III adjunto.

Las únicas restricciones para distribuir dividendos por parte de las filiales se derivan de la obligación de constituir y mantener la reserva legal establecida por la normativa y de las restricciones impuestas en caso de que las participadas mantengan determinados saldos de activo según la normativa contable española.

La información financiera resumida a 31 de diciembre de 2019 y 2018, que ha sido considerada en el Balance de Situación Consolidado y en la Cuenta de Resultados Consolidada respectivamente, es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2019 (en miles de euros)

	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Baleares, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.
Activos corrientes	40	18.786	375
Pasivos no corrientes	-	-	(64.200)
Pasivos corrientes	(29)	(14.392)	(2)
Patrimonio neto	11	4.394	(63.827)
Valor de la participación	6	2.197	-
Ingresos ordinarios	-	-	-
Resultado de explotación	-	12	(7)
Gastos financieros	-	(9)	-
Resultado financiero	-	(9)	-
Resultado antes de impuestos	-	3	(7)
Resultado del ejercicio	-	3	(7)
Participación del grupo en el resultado del ejercicio	-	2	(4)
Ajustes de consolidación y otros	-	(2)	4
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2019	-	-	-

A 31 de diciembre de 2018 (en miles de euros)

	Landscape Corsan, S.L.	Programa de Actuaciones Baleares, S.L.	Landscape Larcovi, S.L.	Landscape Gestión de Activos, S.L.
Activos corrientes	41	18.774	384	489
Pasivos no corrientes	-	-	(64.200)	(22.480)
Pasivos corrientes	(29)	(14.380)	(2)	(19)
Patrimonio neto	12	4.394	(63.818)	(22.010)
Valor de la participación	6	2.197	-	-
Ingresos ordinarios	-	-	-	-
Resultado de explotación	7	2	(6)	-
Gastos financieros	-	(2)	-	-
Resultado financiero	-	(2)	-	-
Resultado antes de impuestos	7	-	(6)	-
Resultado del ejercicio	7	-	(6)	-
Participación del grupo en el resultado del ejercicio	4	-	(3)	-
Ajustes de consolidación y otros	-	-	3	-
Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2018	4	-	-	-

Dentro de los activos corrientes existen activos financieros correspondientes a efectivo y equivalente de efectivo a 31 de diciembre de 2019 por importe de 192 miles de euros (242 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), y formando parte de los pasivos corrientes, no existen pasivos financieros correspondientes a deuda financiera a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, el importe restante corresponde principalmente a préstamos de socios.

Los acuerdos conjuntos no tienen pasivos contingentes ni compromisos con terceros diferentes a los recogidos en las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales y la diferencia entre estos importes y los incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es consecuencia de los ajustes del método de la participación dentro del proceso de consolidación.

10. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros a Valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	1.127.918	2.738.631	2.042.305	2.987.755
Activos financieros a Coste amortizado	4.238.149	12.460.015	3.162.009	9.941.118
	5.366.067	15.198.646	5.204.314	12.928.873

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

Activos financieros a Valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias

Activo no corriente

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones permanentes en sociedades que no forman parte del perímetro de consolidación, dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2019	2018
Saldo inicial	2.042.305	2.384.347
Bajas	(1.021.115)	(498.000)
Reversión pérdida por deterioro	106.728	155.958
Saldo final	1.127.918	2.042.305

Año 2019

- (i) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: La disminución en la participación por un importe neto de 1.021 miles de euros se debe a la transmisión de participaciones de la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. para la cancelación de una deuda cuya garantía eran las mismas acciones de la sociedad. Tras esta operación, el grupo tiene una participación del 3,342% en dicha sociedad (a 31 de diciembre de 2018 la participación era el 6,68%).

Año 2018

- (i) Residencial Golf Mar, S.L.: con fecha 25 de mayo de 2018 se ha procedido a la venta de la totalidad de participaciones sociales a uno de los socios sin haber generado ningún impacto en la cuenta de resultados consolidada.

- (ii) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: Durante el año 2018 la Sociedad ha procedido a corregir la estimación de deterioro correspondiente a esta participación, como consecuencia de la mejora en sus fondos propios y situación financiera.
- (iii) Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.: con fecha 8 de marzo de 2018 se formalizó la transmisión del 2,42% de participaciones sociales de la sociedad en virtud de acuerdo de fecha 6 de junio de 2017 de compromiso de compraventa de las participaciones sociales, por un importe de 498 mil euros. Esta transmisión ha supuesto un ingreso neto de 42 miles de euros que se recoge en el epígrafe “Deterioro y Resultado por enajenación de instrumentos financieros” de la cuenta de resultados consolidada.

Al cierre del ejercicio de 2018, se valoró el deterioro de los activos financieros disponibles para la venta teniendo en consideración el valor razonable de los activos y pasivos de la sociedad en la que se ostenta la participación, sin resultar corrección alguna de deterioro en ese ejercicio.

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	3,34%	1.362.500	(234.657)	1.127.843
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
		1.362.575	(234.657)	1.127.918

2018	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	6,68%	2.725.000	(682.770)	2.042.230
Otras inversiones financieras en capital	<5%	75	-	75
		2.725.075	(682.770)	2.042.305

Estas sociedades desarrollan su actividad en el sector inmobiliario en la gestión y urbanización de suelo.

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no pueden determinarse su valor razonable con fiabilidad, se valoran en un primer momento por su valor razonable en el momento de la adquisición. En caso de que existan indicios de deterioro, estos se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que esos indicios se manifiestan.

A continuación, se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales, que son las de 31 de diciembre de 2018:

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	30.572.303	2.438.896

Activo corriente

En este epígrafe de Activos financieros corrientes a Valor Razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se corresponde con el saldo de tesorería en activos financieros corrientes con disponibilidad inmediata y activos financieros para negociar de acuerdo con la política de gestión de tesorería del grupo. Los cambios en el valor razonable de estos activos financieros se han registrado en el Resultado financiero de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2019 los cambios en el valor razonable de este grupo de activos financieros ascienden a pérdidas por importe de 9 miles de euros (333 miles de euros en 2018).

Activos financieros a Coste amortizado

El detalle de los activos financieros a coste amortizado corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos y cuentas a cobrar	4.046.563	8.690.737	2.951.124	8.330.184
Imposiciones a plazo fijo	-	2.270.905	9.788	363.980
Depósitos y fianzas	191.586	1.498.373	201.097	1.246.954
	4.238.149	12.460.015	3.162.009	9.941.118

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos con empresas de acuerdos conjuntos (Nota 30)	-	39.645.529	-	48.991.144
Créditos a empresas vinculadas (Nota 30)	4.046.563	601.950	2.951.124	4.721
Créditos a empresas asociadas (Nota 30)	-	437.895	-	437.894
Otros créditos	-	12.088.860	-	11.905.632
	4.046.563	52.774.234	2.951.124	61.339.391
Deterioro de los créditos con acuerdos conjuntos	-	(31.897.497)	-	(41.240.163)
Deterioro de los créditos con empresas vinculadas	-	-	-	-
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(437.894)	-	(437.894)
Deterioro de los otros créditos	-	(11.748.106)	-	(11.331.150)
	-	(44.083.497)	-	(53.009.207)
Saldo	4.046.563	8.690.737	2.951.124	8.330.184

El saldo al cierre de los préstamos y cuentas a cobrar se aproxima al valor razonable y la mayor parte de los préstamos y cuentas a cobrar corrientes tienen establecida una duración anual con prórroga tácita por un año.

En lo que se refiere a la clasificación de los citados saldos como corrientes, debe indicarse que dicha clasificación se realiza atendiendo a la fecha de vencimiento de los mismos. Dichos saldos corresponden, en su mayor parte, a préstamos participativos concedidos a empresas de control conjunto y a empresas asociadas. La fórmula más común de determinación de vencimiento de estos préstamos es la renovación tácita por periodos anuales. Se recogen, por tanto, como saldos corrientes todos aquellos saldos que, a la fecha de formulación de los correspondientes estados financieros, tengan previsto su vencimiento en un periodo inferior al año y no tengan materializada la renovación o voluntad de renovación por parte de los socios prestamistas. En virtud del análisis de la situación de cada uno de los préstamos a la fecha de emisión de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019, el grupo considera que se cumplen los requisitos establecidos en el párrafo 66 de la NIC 1 para clasificarlos dentro de los activos corrientes.

En cuanto a las evidencias tomadas en consideración para llegar a determinar la necesidad o no de deterioro de los saldos deudores derivados de estos préstamos, deben tenerse en consideración unas apreciaciones previas sobre el carácter y finalidad de estos préstamos. Estos préstamos fueron concedidos en su momento por los socios de las sociedades participadas en función de sus porcentajes de participación en el capital. La finalidad de estos préstamos es apoyar los proyectos inmobiliarios de las sociedades participadas, proyectos que requieren un periodo de maduración a medio plazo. Como se indicaba anteriormente, estos préstamos están formalizados en su mayoría en contratos de préstamos participativos con vencimiento anual renovable y, de ahí, su clasificación como Activo Corriente en el Balance de Situación Consolidado. Las sociedades prestatarias cuentan

con activos inmobiliarios, reflejados entre sus activos corrientes, cuyo valor razonable da cobertura a las deudas mantenidas con los socios por estos conceptos.

Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos de créditos corrientes y no corrientes con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes			
	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Cuenta corriente	-	-	-	-
Otras cuentas financieras	44.585	601.950	117.027	4.721
Préstamos	4.001.978	-	2.834.097	-
	4.046.563	601.950	2.951.124	4.721

El saldo del préstamo deriva de:

(i) La cantidad pendiente de pago de la deuda resultante de la aplicación de las condiciones del convenio de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. Las condiciones de este convenio fueron ratificadas en la sentencia que ganó eficacia en febrero de 2016, por la que se admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U. El valor actualizado de este crédito a 31 de diciembre de 2019 es de 2.820 miles de euros (2.834 miles de euros a 31 diciembre 2018). La variación del año corresponde a la disminución del nominal de la deuda por el pago de la cuota correspondiente al año 2019 y el efecto de actualización de la deuda pendiente, que ha pasado de 288 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 a 282 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

(ii) Préstamo concedido por Quabit Construcción, S.A. a Rayet Medio Ambiente con anterioridad a la combinación de negocios de 7 de octubre de 2019.

Créditos con empresas de acuerdos conjuntos y asociadas:

A continuación, se detalla la composición de los préstamos con empresas asociadas y acuerdos conjuntos a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019		2018	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	-	39.294.001	-	48.636.667
Préstamos ordinarios	-	409.919	-	409.745
Otros préstamos	-	324.738	-	332.342
Intereses de préstamos ordinarios	-	37.894	-	37.894
Intereses de préstamos participativos	-	16.872	-	12.390
	-	40.083.424	-	49.429.038
Deterioro de los créditos con control conjunto	-	(31.897.497)	-	(41.240.163)
Deterioro de los créditos con sociedades asociadas	-	(437.894)	-	(437.894)
	-	(32.335.391)	-	(41.678.057)
Saldo	-	7.748.033	-	7.750.981

Año 2019

En el ejercicio 2019 se ha completado la extinción de la sociedad Landscape Gestión de Activos, S.L. sobre la que la Sociedad Dominante tenía créditos otorgados que se han dado de baja sin que se haya producido ningún impacto adicional en la cuenta de resultados al encontrarse provisionados al 100%.

El principal componente del saldo neto de deterioro a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el préstamo participativo concedido por la Sociedad Dominante al acuerdo conjunto Programas Actuación de Baleares, S.L. por un importe de 7.194 miles de euros. No se han producido variaciones significativas en el año 2019.

Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el principal importe que se recoge en este epígrafe corresponde al crédito a cobrar por la enajenación de las participaciones de la sociedad Brasil Real Estate New Projects Participações, S.A., realizada en el año 2010 por su valor nominal de 11,8 millones de euros y una provisión de deterioro de 11,8 millones de euros.

Entre los acuerdos firmados para el perfeccionamiento de la operación se constituyeron garantías reales por importe suficiente para cubrir el nominal de la cuenta a cobrar.

Las garantías constituidas fueron:

- Prenda sobre el 100% de las acciones de una sociedad brasileña participada al 100% por el deudor, propietaria de una finca de 550 hectáreas situada en el distrito de Marinhoiro (Itapicoca, Estado de Ceará, Brasil).
- Hipoteca sobre la finca citada en el párrafo anterior.

Con carácter previo al vencimiento de la cuenta a cobrar (el 23 de noviembre de 2012) se contactó con el deudor para procurar el pago en efectivo de la deuda reconocida. Ante la manifestación de éste de su imposibilidad de atender el pago a través de esta fórmula, se inició un periodo de negociación que culminó, en mayo de 2013, en un acuerdo por el que las partes se concedían plazo hasta 30 de septiembre de 2013 para que la Sociedad Dominante decidiera la mejor forma de llevar a cabo el cobro de la deuda, optando bien por proceder a la dación en pago de la finca, bien mediante entrega de las acciones pignoradas. En este acuerdo se indicaba que dicho plazo podría ampliarse por acuerdo de las partes.

En 2014 para determinar la suficiencia de las garantías aportadas, se solicitó adicionalmente una valoración independiente de la finca aportada como garantía. Dentro del proceso de la valoración anual de la cartera de activos del grupo, solicitó al valorador una actualización del valor de dicha finca, a efectos de confirmar que se mantenía la suficiencia de la garantía para, en caso contrario, registrar el correspondiente deterioro. Como consecuencia de la valoración de esta finca referida a 31 de diciembre de 2014, el grupo registró un deterioro de 2.760 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, el grupo solicitó una actualización de la valoración de la finca aportada en garantía y se constató un significativo descenso de valor. Este descenso, derivaba, en primer lugar, de la complicada situación del sector en Brasil, que está viviendo un estancamiento, de la subida de tipos de interés y la pérdida de valor del real brasileño. A ello se unió, adicionalmente, el hecho de que el Ministerio de Fomento brasileño declaró el área donde se ubica el suelo como zona de protección, lo que dificulta el desarrollo urbanístico de la zona. Con todo ello, el grupo registró un deterioro adicional de esta cuenta a cobrar hasta alcanzar un importe de 11.326 miles de euros, asociado a la pérdida de valor del activo que la garantiza. El importe neto recogido en la Cuenta de Resultados fue de 6.656 miles de euros, 8.571 miles de euros por concepto de dotación de deterioro del crédito y una reversión de 1.915 miles de euros de una provisión a corto plazo, creada originalmente para hacer frente a compromisos derivados de la gestión del cobro de dicho crédito.

Durante el año 2019 se han registrado un deterioro adicional de 0,5 millones de euros por estos conceptos, manteniendo el saldo de este crédito de 11,8 millones de euros con una provisión de deterioro de 11,8 millones de euros.

Imposiciones a plazo fijo, depósitos y fianzas

Se incluyen básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

Del saldo de imposiciones a plazo fijo, un importe de 50 miles de euros (50 miles de euros a 31 de diciembre de

2018) está pignorado como garantía de un aval. Las imposiciones a plazo fijo no han devengado intereses durante el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018.

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2019 un importe de 42 miles de euros (42 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. Este importe está incluido en la Nota 30 junto a los créditos con vinculadas por su valor nominal, 2.820,7 de euros (3.063,3 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El valor razonable de los activos financieros categorizados como mantenidos hasta su vencimiento no difiere significativamente del importe registrado en libros.

11. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Suelo	402.224.339	432.176.936
Promoción en curso	227.944.458	96.115.349
Promociones terminadas	34.553.226	19.096.404
Anticipos a proveedores	12.093.608	8.646.758
Otras	1.172.954	1.172.954
Coste	677.988.585	557.208.401
Suelo	(100.317.179)	(104.235.940)
Promoción en curso	(15.900.647)	(15.966.320)
Promociones terminadas	(984.068)	(2.092.643)
Anticipos a proveedores	(8.034.654)	(8.034.654)
Otras	(1.172.132)	(353.704)
Deterioro	(126.408.680)	(130.683.261)
Valor neto contable	551.579.905	426.525.140

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 19 (préstamos bilaterales promotor y suelo). El importe de las existencias que se encuentran libres de carga hipotecaria a 31 de diciembre de 2019 es de 317.372 miles de euros (282.164 miles de euros en 2018).

Movimientos año 2019

Coste: El coste de existencias aumenta en 120.780 miles de euros como consecuencia de las inversiones realizadas en el año.

Suelo: Disminución neta de 30 millones de euros por dos movimientos de signo contrario: (i) incremento por adquisiciones de suelo por un precio de adquisición de 10,1 millones de euros más la activación de costes asociados a la adquisición y al desarrollo de la cartera de suelo y (ii) baja por el traspaso del coste de suelo a obra en curso, por las promociones de las que ha comenzado la obra de edificación en el año, para 883 viviendas.

Promoción en curso: El incremento de 131,8 millones de euros se explica porque a 31 de diciembre de 2018 había 16 promociones con obra iniciada con un total de 1.049 viviendas y a 31 de diciembre de 2019 hay 27 promociones con obra iniciada con un total de 1.903 viviendas.

Promociones terminadas: el incremento de 15,5 millones de euros recoge el efecto neto de: (i) incremento por la incorporación de los costes de las 299 viviendas terminadas en el año; (ii) incremento por la adquisición de un edificio terminado para rehabilitación y posterior venta de viviendas y (iii) disminución por el coste de las ventas de las 157 viviendas entregadas en el año. El stock de producto terminado ha pasado de 38 viviendas a 31 de diciembre de 2018 a 180 viviendas a 31 de diciembre de 2019, más el edificio que se destinará a rehabilitación y venta.

Anticipos a proveedores: Se incrementa en 3,5 millones de euros por los importes entregados a cuenta para la adquisición de suelos que no se ha hecho efectiva al cierre del ejercicio 2019.

Otras: Recoge los costes de actuaciones urbanizadoras a través de UTE,s. No han tenido variación en el año.

Deterioro: La variación positiva de 4,3 millones de euros en el neto del deterioro corresponde principalmente a las correcciones valorativas de suelos y promociones terminadas.

Movimientos año 2018

Coste: El coste de existencias aumenta en 102.221 miles de euros como consecuencia de las inversiones realizadas en el año.

Suelo: Incremento neto por dos movimientos de signo contrario: (i) incremento por adquisiciones de suelo por un precio de adquisición de 84,4 millones de euros más la activación de costes asociados a la adquisición y al desarrollo de la cartera de suelo y (ii) baja por el traspaso del coste de suelo a obra en curso, por las 16 promociones de las que ha comenzado la obra de edificación en el año.

Promoción en curso: A 31 de diciembre de 2017 había 4 promociones con 215 viviendas con las obras iniciadas. A 31 de diciembre de 2018 hay 16 promociones con obra iniciada (todas las obras comenzadas en el año 2018) con un total de 1.049 viviendas.

Promociones terminadas: Recoge el efecto neto de: (i) incremento por la incorporación de los costes de las 4 obras terminadas en el año (las 215 viviendas que se encontraban con obra iniciada a 31 de diciembre de 2017) y (ii) disminución por el coste de las ventas de las 190 viviendas entregadas en el año. El stock de producto terminado ha pasado de 13 viviendas a 31 de diciembre de 2017 a 38 viviendas a 31 de diciembre de 2018.

Anticipos a proveedores: Se reduce por la aplicación de anticipos entregados para compra de suelo a la efectiva adquisición realizada en el año 2018.

Otras: Recoge los costes de actuaciones urbanizadoras a través de UTE,s. No han tenido variación en el año.

Deterioro: La variación del deterioro corresponde a las correcciones valorativas de suelos que han tenido incidencias en su planeamiento, lo que ha hecho reconsiderar los plazos de su desarrollo. Corresponden, en su mayor parte a suelos que no está previsto desarrollar dentro del horizonte del plan de negocio 2017-2022. Se incluye en el epígrafe de variación de las provisiones de tráfico de la cuenta de resultados consolidada un importe neto de 15.646 miles de euros en el ejercicio 2018.

Según se indica en la Nota 2.12, el grupo solicita informes de valoración de su cartera de activos para comparar el valor en libros de sus activos con el valor de mercado. Según se indica en dicha Nota se aplican los métodos de valoración de comparación (promociones terminadas y suelos rústicos), método residual dinámico (suelos en planeamiento y urbanización), teniendo en consideración los valores máximos legales en el caso de viviendas de protección.

En el caso de la obra en curso, existen dos vías básicas para determinar su valor: (i) como sumatorio del valor del terreno más los costes ejecutados hasta la fecha de valoración; o (ii) como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas). Para la estimación de valor de la obra en curso de Quabit, el valor se ha determinado aplicando la primera de las vías, usándose la segunda como forma de contraste de los resultados obtenidos. Dado que el periodo de desarrollo de la obra en curso es corto, no se ha aplicado tasa de descuento.

En cuanto a las hipótesis clave para la aplicación del método residual son:

- **Ingresos:** La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- **Tasa de descuento:** construida a partir de una tasa libre de riesgo basada en las expectativas de rentabilidad de la deuda pública en el horizonte temporal de la valoración. A esta tasa se le añade una prima de riesgo y se

aplican bonificaciones y penalizaciones. Se han utilizado las siguientes primas de riesgo, bonificaciones y penalizaciones.

Prima de riesgo	Uso
8%	Viviendas primera residencia
12%	Viviendas segunda residencia
12%	Edificios comerciales
14%	Edificios industriales
11%	Hoteles
10%	Edificios de oficinas

Bonificaciones a la prima de riesgo: Se aplican bonificaciones a la prima de riesgo en función del nivel de preventas y la situación de la licencia de construcción (obtenida, o solicitada). En función de las distintas situaciones la bonificación de la prima va desde 50 puntos básicos (p.b.) a 200 p.b.

Penalizaciones a la prima de riesgo: para aquellos suelos con riesgo urbanístico medio o medio alto. En función de las distintas situaciones la prima se penaliza entre 100 y 150 p.b.

En los suelos en gestión durante la fase de pre-construcción, donde la inversión incurrida no suele superar el 5% del total de la inversión, la prima de riesgo para el desarrollo urbanístico se estima en un 15% de la prima de riesgo de la fase de edificación.

En el caso de la obra en curso, dado que el periodo de desarrollo es corto no se aplicará tasa de descuento y el valor se calcula como el residuo resultante de descontar costes, gastos e impuestos pendientes de incurrir de los ingresos esperados más los ingresos de los compromisos adquiridos (ventas, preventas y reservas).

El Grupo ha realizado diversos análisis de sensibilidad de la valoración de sus activos, considerando diversas hipótesis en relación con las variables clave de los métodos aplicados:

- En cuanto al nivel de ingresos, se han realizado análisis de sensibilidad de +/-1% y +/-5%. Si bien se prevé una evolución positiva de precios de venta, se han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico.
- En cuanto a la tasa de descuento aplicada, se ha establecido un nivel de sensibilidad de +/-100 puntos básicos, que se entiende razonable teniendo en cuenta los escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo.
- Se han considerado constantes el resto de variables.

En la siguiente tabla se resumen las conclusiones de este análisis de sensibilidad, cuantificando el impacto tanto en el valor de mercado como en el valor neto contable de las existencias a 31 de diciembre de 2019.

Hipótesis	Miles de euros					
	Precio venta				Tasa de descuento	
	1%	-1%	5%	-5%	1%	-1%
Variación en valoraciones	8.539	-8.568	42.802	-42.733	-23.226	24.745
Variación del valor neto contable (*)	3.289	-3.782	15.204	-23.711	-9.807	7.459

(*) El valor neto contable se basa en el coste o valor de realización, el menor de los dos. Incrementos o disminuciones en el valor de mercado no van necesariamente acompañados del mismo efecto en el valor neto contable de las existencias.

Durante el ejercicio 2019 se han capitalizado 19.891 miles de euros de gastos financieros (en 2018 se capitalizaron 12.564 miles de euros) siendo a 31 de diciembre de 2019 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 33.390 miles de euros (15.616 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 4.059 miles de euros (612 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Este importe corresponde a los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. En la siguiente tabla se resumen los compromisos de compra de suelo actualmente en vigor.

Importe en miles de euros

2019

	<u>Anticipado entregado</u>	<u>Compromisos de pago</u>	<u>Total precio de compra</u>
Operaciones pendientes de rescisión	612	-	612
Compras de suelo pendientes de transmisión de propiedad	3.447	3.676	7.123

2018

	<u>Anticipado entregado</u>	<u>Compromisos de pago</u>	<u>Total precio de compra</u>
Operaciones firmadas con anterioridad a 2008	62	-	62
Compras de suelo firmadas en 2017 y 2018 compra de suelo	550	2.600	3.150

Las operaciones pendientes de rescisión a 31 de diciembre de 2019 corresponden a operaciones de compra que están actualmente en fase de renegociación de condiciones o de rescisión con devolución de las cantidades anticipadas.

El Grupo actualiza, en el marco de sus procesos de cierre contable la recuperabilidad de estos anticipos, para registrar los correspondientes deterioros en un análisis que incluye las siguientes fases:

- En el proceso de valoración de la cartera de activos inmobiliarios que realiza el grupo una vez al año, se solicita al valorador que realice la valoración de mercado de los activos subyacentes del contrato de compraventa, y se compara dicho valor con el precio total fijado en el contrato para, en su caso, registrar el correspondiente deterioro.
- En el caso de renegociación de condiciones de los contratos y, en la medida en que se observe la dificultad de obtener un acuerdo, se registra el deterioro de la totalidad del anticipo entregado.
- Por último, se evalúa la situación financiera del vendedor y el nivel de cumplimiento de los compromisos asumidos por él en la compraventa para verificar la recuperabilidad de las cantidades entregadas.

Como resultado de esta evaluación la Sociedad no ha registrado en 2019 ni en 2018 ningún deterioro adicional de valor de los anticipos entregados. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha mantenido un registro de deterioro de 8.035 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el valor neto contable de promoción en curso corresponde al valor neto contable del suelo y los gastos incurridos en la ejecución de 27 promociones. No se han registrado deterioros adicionales con impacto en cuenta de resultado en este capítulo.

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo en promociones	43.110.083	19.819.430
Anticipo en venta de terrenos	136.600	134.028
Otros	36.844	36.844
Total	43.283.527	19.990.302

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2019 que ascienden a 333.642 miles de euros (223.807 miles de euros en 2018), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 43.247 miles de euros (19.953 miles de euros en 2018).

Del importe de compromisos de ventas a 31 de diciembre de 2018, 37.155 miles de euros se han registrado como ingresos ordinarios en el ejercicio 2019 (se registraron ingresos por 37.485 miles de euros en 2018 por anticipos registrados a 31 de diciembre de 2017).

La dirección espera que el 98% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 31 de diciembre de 2019 se complete durante los ejercicios 2020 y 2021, mientras que el 2% restante se espera completar en 2022 y siguientes.

El cumplimiento de las obligaciones de ejecución asociadas a anticipos de clientes se estima en un periodo de entre 18 y 24 meses desde la firma del contrato de compraventa privado hasta la entrega de los inmuebles terminados.

Del saldo de anticipos en promociones, 6.833 miles de euros están pendientes de cobro (3.725 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) cuyos vencimientos están distribuidos en el tiempo hasta el momento de entrega de las promociones (ver nota 12). La variación del saldo pendiente de cobro del ejercicio 2019 recoge el impacto neto de los cobros registrados y la emisión de nuevos recibos de anticipos en promociones pendientes de cobro.

Los saldos de anticipos de clientes cobrados están garantizados mediante pólizas de avales o seguros contratadas por el grupo.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Cientes, empresas vinculadas (Nota 30)	1.091.516	666
Cientes	16.465.275	9.962.228
Obra en Curso pendiente de certificar	371.974	-
Deudores varios	25.781.608	25.777.728
Cientes de dudoso cobro	8.381.962	8.370.915
Deterioro de cuentas a cobrar	(9.247.676)	(9.189.935)
	42.844.659	34.921.602

El saldo de Deudores varios en el ejercicio 2019 y 2018 se corresponde principalmente, a los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. a la sociedad del grupo Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.435 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación de la sociedad filial, en el epígrafe de existencias de ciclo largo.

En la Nota 29 (Contingencias) de estas cuentas anuales consolidadas se detalla la situación del procedimiento judicial. Este importe se encuentra garantizado con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado con saldo deudor con EGUSA.

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

El saldo de clientes incluye, entre otros, el importe correspondiente a la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del sector Playa de Almenara, por 3.174 miles de euros (3.174 miles de euros en 2018), pendiente de certificar según se explica en la nota 14.

El saldo de obra en curso pendiente de certificar se corresponde con el saldo asociado a la actividad de construcción por la estimación de obra ejecutada pendiente de certificar que ha sido reconocida en la cuenta de resultados.

Del importe restante, 6.833 miles de euros (3.725 miles de euros en 2018) corresponden al saldo de anticipos de clientes pendientes de cobro (ver nota 11).

El Grupo determina si existen indicios de deterioro de las cuentas a cobrar mediante el análisis específico de los saldos. El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar es el siguiente:

	2019	2018
Saldo inicial	(9.189.935)	(8.808.770)
Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(207.794)	(381.846)
Aplicación de deterioro	111.689	-
Exceso de provisión	38.364	681
Saldo final	(9.247.676)	(9.189.935)

Las dotaciones y reversiones de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se han incluido dentro de "Variación de las provisiones de tráfico" de la Cuenta de Resultados Consolidada.

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018, excepto por las cuentas por cobrar por las cuales se ha registrado un deterioro de créditos comerciales, no existen cuentas por cobrar vencidas ni renegociadas ni que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias por ventas de terrenos. La mayor parte de este importe corresponde a cuentas que tienen una antigüedad mayor de 12 meses.

La exposición máxima al riesgo de crédito para este capítulo a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

El saldo de otros activos corrientes del balance de situación por importe de 2.649 miles de euros (1.019 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) se corresponde con gastos anticipados para obtener contratos con clientes y que devengarán en la cuenta de resultados cuando se reconozcan los ingresos.

13. Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido sin retribución. Su saldo, a 31 de diciembre de 2019, de 22.978 miles de euros (21.132 miles de euros en 2018) se aproxima al valor razonable.

A 31 de diciembre de 2019, 10.783 miles de euros no están disponibles (6.504 miles de euros en 2018), de los cuales 10.650 miles de euros están asociados a anticipos de clientes (6.371 miles de euros en 2018), y 133 miles de euros (133 miles de euros en 2018) han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos hipotecarios.

14. Contratos de construcción

El Grupo tiene actualmente contratos de construcción de edificación, de urbanización y de obra civil. Asimismo, están pendiente de recepción definitiva las obras correspondientes a dos actuaciones como agente urbanizador.

Al 31 de diciembre de 2019 existe un saldo de "Obra ejecutada pendiente de certificar" de 3.174 miles de euros (3.174 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) que se incluye en el epígrafe Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar del Balance de Situación Consolidado adjunto. La obra ejecutada pendiente de certificar corresponde, fundamentalmente, a la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada del sector Playa de Almenara, por importe de 3.014 miles de euros, que se encuentra en situación de reconsideración de algunos de los instrumentos de planeamiento (ver Nota 29).

No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos.

Por la parte de la actividad constructora, el saldo de clientes por Obra en curso pendientes de certificar asciende a 372 miles de euros, existen retenciones por contratos de construcción por importe de 275 miles de euros y no existen certificaciones pendientes de ejecutar ni anticipos de clientes.

15. Capital social, prima de emisión y acciones propias

15.1 Capital social y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición del capital social y de la prima de emisión de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	2019		2018	
	Capital social	Prima de emisión	Capital social	Prima de emisión
Escriturado	74.381.847	179.717.193	74.381.847	179.717.193
	74.381.847	179.717.193	74.381.847	179.717.193

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados correspondientes a los años 2019 y 2018 se recoge a continuación:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo a 1 de enero de 2019:	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193
	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019: escriturado	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193
Saldo a 1 de enero de 2018:	110.634.198	0,50	55.317.099	129.522.951
Ampliación de capital 23 de mayo de 2018	35.000.000	0,50	17.500.000	45.500.000
Ampliación de capital 3 de julio de 2018	3.129.495	0,50	1.564.748	4.694.242
Saldo al 31 de diciembre de 2018: escriturado	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193

15.1.1 Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado ninguna operación con el capital social escriturado de la sociedad.

15.1.2 Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019

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

En el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2019, 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 20% 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 de 28 de junio de 2018.

El consejo de administración no ha ejercido de esta facultad, por lo que la cuantía máxima correspondiente al 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de autorización asciende a 29.752.738 acciones a 31 de diciembre de 2019.

- Aportación de activos

Se facultó al Consejo de Administración de la Sociedad 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.

15.1.3 Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2018

(i) Ampliación de capital 23 de mayo de 2018

El día 24 de abril de 2018 fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la Nota sobre las acciones que, junto con el Documento de Registro aprobado por la CNMV con esa misma fecha constituyen el Folleto Informativo de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración el día 23 de abril de 2018, en virtud de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de noviembre de 2017. Los términos de la operación han sido los siguientes:

-Aumento de capital por importe nominal de 17.500.000 euros y por un importe efectivo total de 63.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 35.000.000 acciones nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,30 euros por acción y por tanto, un tipo de emisión unitario de 1,80 euros, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta de la Sociedad Dominante. El aumento de capital se ha desembolsado por aportaciones dinerarias, reconociéndose el derecho de suscripción preferente a los accionistas acreditados como tales.

-Procedimiento de aumento de capital: Se establecieron tres periodos: Periodo de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales, periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.

-El periodo de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales comenzó el 27 de abril de 2018 y terminó el 11 de mayo de 2018.

El 11 de mayo se abrió el periodo de asignación de acciones adicionales que terminó el día 18 de mayo de 2018. Con fecha 18 de mayo de 2018 la Sociedad Dominante comunicó los resultados de suscripción correspondientes a estos dos primeros periodos:

-Suscripción correspondiente al periodo de suscripción preferente: Se suscribieron 61.989.706,80 euros (34.438.726 acciones).

-Asignación de acciones adicionales: Se suscribieron 1.010.293,20 euros correspondientes a 561.274 acciones.

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

La escritura de ampliación se elevó a público el 23 de mayo de 2018 y quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de mayo de 2018. Las nuevas acciones iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el día 30 de mayo de 2018.

(ii) Ampliación de capital 3 de julio de 2018

Con fecha 3 de julio de 2018 se elevó a público la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 15 de noviembre de 2017 de ampliación de capital en una cuantía de 1.564.747,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones ordinarias de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 1,50 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 4.694.242,50 euros. La totalidad de las acciones emitidas se entregaron a la sociedad Sankar Real Estate Partners, S.L. en contraprestación de la aportación no dineraria del 30% pro-indiviso de diversos suelos sitios en Es Mercadal (Menorca).

Esta ampliación de capital se realizó en ejecución del acuerdo séptimo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 15 de noviembre de 2017 que aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 1.564.747,50 euros,

con previsión de suscripción incompleta, más una prima de emisión de 4.694.242,50 euros mediante la emisión de 3.129.495 nuevas acciones.

La escritura de ampliación quedó inscrita en el Registro Mercantil el 23 de julio de 2018 y las nuevas acciones iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el día 1 de agosto de 2018.

Los gastos asociados a estas operaciones por un importe de 3.131 miles de euros se registraron minorando el epígrafe "Reservas-Otras reservas" del Balance de Situación Consolidado adjunto. (Nota 16)

15.1.4 Otros acuerdos de la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018

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

En el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2018, 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 20% 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 28 de junio de 2017.

El consejo de administración no ha ejercido de esta facultad, por lo que la cuantía máxima correspondiente al 20% del capital social de la Sociedad en la fecha de autorización asciende a 29.126.839 acciones a 31 de diciembre de 2018.

- Aportación de activos

Se facultó al Consejo de 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 Dominante.

15.2 Participaciones significativas

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante, los siguientes accionistas:

	2019			2018		
	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total
D.Félix Abánades López	18,48%	1,83%	20,31%	16,74%	5,19%	21,93%

De acuerdo con el Registro de Participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a 31 de diciembre de 2019, la única participación superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad es la que ostenta D. Félix Abánades López, directa e indirectamente a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. El total de participaciones es del 18,476% sobre el capital social escriturado de la Sociedad. El 1,832% de instrumentos financieros corresponde a pactos de recompra de acciones (0,840%) y plan de incentivos (0,992%).

Movimiento de las participaciones significativas en el año 2019:

A continuación, se enumeran las notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas que se han publicado en el registro de la CNMV durante el año 2019 y el año 2018 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas (las fechas se refieren a la fecha de

inscripción en el citado registro):

- D. Félix Abánades emitió cuatro notificaciones, con fechas 17 de julio, 14 de agosto, 3 de septiembre y 11 de octubre, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. Con fecha 17 de julio se comunicó la adquisición de 1.000.000 acciones fuera del mercado por parte de Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. pasando la participación directa e indirecta a 17,411%. Con fecha 14 de agosto se comunicó una transmisión de acciones y la transmisión de acciones con pacto de recompra de Restablo Inversiones, S.L.U. de 147.747 acciones modificándose la participación directa e indirecta de 17,411% a 17,314% e incrementándose la posibilidad de incrementar la participación en 5,292%. Con fecha 3 de septiembre de 2019 se comunicó la cancelación de pactos de recompra de Restablo Inversiones, S.L.U. que daban derecho a adquirir 3,460% de participación. Con fecha 11 de octubre se comunicó la adquisición de 2.164.946 acciones fuera del mercado por parte de Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. pasando la participación directa e indirecta a 18,476%. A 31 de diciembre de 2019, la participación indirecta es de 15,105 % y la directa de 3,371%, siendo el porcentaje de derechos de votos que se puede adquirir a través de instrumentos financieros 1,832%.

-Con fecha 15 de febrero, 18 de marzo, 27 de septiembre y 7 de octubre, la Sociedad Julius Baer Group Limited envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma indirecta a través de las firmas Kairos International SICAV y KAIROS Pegasus S.A., de 14.688.412,14.709.165, 13.102.598 y 13.001.285 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 9,874%, el 9,888% el 8,808% y el 8,740% de las acciones en circulación respectivamente en cada comunicación.

-Con fecha 30 de abril, Cobas Assets Management SGIC envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma indirecta a través de diferentes fondos de inversión bajo su gestión, de 7.525.386 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 5,059% de las acciones en circulación.

-Con fecha 26 de septiembre, la Sociedad Gescooperativo, S.A. SIIC envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma indirecta a través de diferentes fondos de inversión bajo su gestión, de 5.235.182 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,519% de las acciones en circulación.

-Con fecha 2 de enero de 2020, la Sociedad Inversora de Carso, S.A. de C.V. envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la suscripción de acciones, de forma directa, de 4.471.837 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,006% de las acciones en circulación.

Movimiento de las participaciones significativas en el año 2018:

- D. Félix Abánades emitió ocho notificaciones, con fechas 3 de mayo, 11 de mayo, 30 de mayo, 5 de julio, 24 de septiembre (2 notificaciones), 9 de octubre y 21 de diciembre, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 3 de mayo comunicó la adquisición de 2.000.000 acciones por parte Restablo Inversiones, S.L.U. a Grupo Rayet, S.A.U. sin modificación de la participación directa e indirecta. Con fecha 11 de mayo se comunicó la adquisición de 2.000.000 acciones fuera del mercado a Grupo Rayet, S.A.U. pasando la participación sin modificación de la participación. La notificación del 30 de mayo comunicó la Suscripción de aumento de capital por aportación dineraria 4.500.013 acciones de forma directa e indirecta, pasando su participación directa e indirecta del 24,049% a 21,390%. Con fecha 5 de julio se notificó el porcentaje de derechos de voto que pueden ser adquiridos a través de instrumentos financieros según Plan de Incentivos aprobado por la compañía pudiendo incrementar la participación en 1,014%. Con fecha 24 de septiembre se comunicó una transmisión de participaciones dentro de la cadena de control y junto con las notificaciones del 9 de octubre y 21 de diciembre se comunicó la transmisión de acciones con pacto de recompra de Restablo Inversiones, S.L.U. de 6.250.000 acciones modificándose la participación directa e indirecta de 21,39% a 16,739% e incrementándose la posibilidad de incrementar la participación en 4,179%. A 31 de diciembre de 2018, la participación indirecta es de 13,368% y la directa de 3,371%, siendo el porcentaje de derechos de votos que se puede adquirir a través de

instrumentos financieros 5,193%.

- Con fecha 29 de mayo y 2 de agosto de 2018, la Sociedad Julius Baer Group Limited 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 suscripción de aumento de capital por aportación dineraria con fecha 24 de mayo de 2018 de forma indirecta a través de las firmas Kairos International SICAV y KAIROS Pegasus S.A. de 14.634.251 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 9,837% de las acciones en circulación.

- Con fecha 28 de julio de 2018, SANKAR Real Estate Partner, 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 comunicaba que, tras la suscripción de aumento de capital por aportación no dineraria con fecha 3 de julio de 2018 era poseedor de 4.929.780 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,314% de las acciones en circulación.

- Con fecha 29 de octubre, Alexander Charles Christy JR, 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 comunicaba la suscripción de 4.571.500 acciones de forma indirecta a través de la firma EQUITIES FIRST HOLDINGS de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 3,073% de las acciones en circulación.

15.3 Acciones propias

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad Dominante que se han producido en el año 2019 y 2018:

Movimientos del año 2019

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad que se han producido en el año 2019:

	Autocartera Número de acciones
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793
- Adquiridas en combinaciones de negocios	435.315
-Compras realizadas	3.190.877
-Ventas realizadas	(3.164.946)
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019	3.380.039

Las operaciones realizadas en el año 2019 y anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

Las acciones adquiridas en combinaciones de negocio representan las acciones de la Sociedad Dominante que la filial Quabit Construcción, S.A. tiene clasificadas como inversiones financieras. A tal efecto estas acciones han sido reclasificadas minorando el Patrimonio Neto Consolidado dentro del epígrafe Acciones propias.

Las operaciones del año 2019 se han realizado a través de una sociedad de valores en el marco de un contrato de intermediación bursátil y un programa de recompra de acciones.

Con fecha 19 de junio de 2019 el grupo comunicó mediante hecho relevante a la CNMV la aprobación por parte del Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones propias (en adelante "Programa de recompra") con la finalidad de atender el plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017, teniendo en cuenta que la autocartera existente a la fecha de publicación del hecho relevante se destinará preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Quabit Construcción, S.A.. El programa de recompra tenía establecido la adquisición por Quabit de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de la Sociedad Dominante y por un importe monetario máximo asignado de 6.500 miles de euros.

El programa de recompra permaneció vigente hasta 31 de diciembre de 2019 y su gestión ha estado confiada a la sociedad de valores Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A.

En ejecución del Programa de Recompra, durante el periodo comprendido entre el 19 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019, se han realizado compras de 1.711.886 acciones por un importe total de 1.681.643 euros.

Las acciones en poder de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 representan un 2.27% del capital social (un 1,96 % a 31 de diciembre de 2018). Este porcentaje está por debajo, por tanto, del límite máximo de tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

A 31 de diciembre de 2019, el coste de las acciones propias asciende a 4.534.153 euros (5.292.531 euros a 31 de diciembre de 2018). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge bajo el apartado "Operaciones de Autocarera" el efecto neto positivo de las compras y ventas realizadas por 1.113.159 euros (negativo de 5.055.213 euros en 2018), negativo de 354.782 euros por la adquisición en combinaciones de negocios por el valor de cotización a cierre en la fecha 7 de octubre de 2019 por las 435.315 acciones adquiridas en la combinación de negocios de Quabit Construcción, S.A., y la pérdida de 2.130 miles euros (beneficio de 43 miles euros en 2018), resultado de la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas o entregadas.

Movimientos del año 2018

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocarera de la Sociedad que se han producido en el año 2018:

	Autocarera
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2017	139.621
-Compras realizadas	2.981.976
-Ventas realizadas	(202.804)
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793

15.4 Otros instrumentos de patrimonio.

El Grupo tiene emitidos un total de 7.526.058 warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por Avenue Europe Intenational Management L.P. (en adelante Avenue) en contraprestación adicional a la financiación obtenida por el grupo al amparo de las líneas de financiación concedidas por dichos fondos en diciembre de 2016 y 2017, correspondiendo 4.697.989 en contraprestación de la línea concedida por los fondos gestionado por Avenue en diciembre de 2016 (Avenue I) y 2.828.069 en contraprestación de la línea concedida en diciembre de 2017 (Avenue II).

La ejecutabilidad de estos warrants está condicionada a distintos tramos de disposición de fondos de cada una de las líneas de forma que a 31 de diciembre de 2019 todos los warrants son ejecutables al igual que a 31 de diciembre de 2018 con el siguiente desglose:

- Línea "Avenue I" concedida a Global Quabit, S.L.U.: el importe dispuesto por las sociedades filiales es de 60.000 miles de euros que dan derecho a la utilización de 4.697.989 warrants valorados en 357.291 euros. Este importe queda registrado dentro del epígrafe Otros instrumentos de patrimonio con contrapartida el coste amortizado de la deuda que registran las filiales.
- Línea "Avenue II" concedida a Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.: el importe dispuesto por las sociedades filiales es de 44.642 miles de euros que dan derecho a la utilización de 2.828.069 warrants valorados en 467.314 euros. Este importe queda registrado dentro del epígrafe Otros instrumentos de patrimonio con contrapartida el coste amortizado de la deuda que registran las filiales.

Cada warrant da derecho a su titular a suscribir una acción nueva con desembolso en efectivo de un precio de conversión. El precio de conversión está sujeto a mecanismo anti-dilución para ampliaciones de capital y emisión de deuda. Como consecuencia de la ampliación de capital realizada con fecha 24 de mayo de 2018 (Ver nota 12.1) los nuevos precios ajustados son los siguientes: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 2,9357 euros/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,3874 euros/acción.

En 2019 no se han registrado importe alguno en el patrimonio neto (609 miles de euros en 2018) que se corresponde con el valor razonable de los warrants que se han convertido en ejecutables dentro del epígrafe 'Otros instrumentos de patrimonio', con contrapartida en el coste amortizado de la deuda.

15.5. Sistemas retributivos vinculados a la acción

Con fecha 28 de junio de 2018 el Consejo de Administración de Quabit aprobó un plan de incentivos para el periodo 2018-2022 consistente en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad al Presidente y al Consejero Delegado, y otros 17 ejecutivos y empleados clave de la Dirección, con carácter gratuito y en distintas fechas de devengo y entrega efectiva. La Sociedad comunicó en julio de 2018 a los beneficiarios del plan de incentivos su inclusión en el mismo.

El número de acciones que podrán ser objeto máximo de entrega a los beneficiarios del plan de incentivos supondrá, como máximo, un total de 4.059.591 acciones, que representa un 2,73% del capital social actual de la Sociedad. Esta cantidad podrá ser ampliada en caso de incorporación de nuevos beneficiarios, pero siempre con un máximo de hasta el 3% del capital social de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el número de acciones objeto de entrega asciende a 4.216.942 acciones tras la incorporación de nuevos beneficiarios.

La entrega está condicionada al cumplimiento de dos métricas de negocio vinculadas al cumplimiento del EBITDA acumulado y la rentabilidad total para el accionista (Total Shareholder Return) acumulada para la acción de Quabit, para los ejercicios 2018 a 2022, así como a que los beneficiarios mantengan la condición de directivos o empleados del grupo en las fechas de devengo y entrega efectiva de acciones.

La Sociedad ha registrado de acuerdo con su devengo los gastos de personal asociados a este plan con contrapartida Patrimonio Neto por un importe de 35 miles de euros desde la comunicación efectiva del Plan de Incentivos a sus empleados hasta 31 de diciembre de 2019 (40 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Esta estimación ha sido realizada considerando ciertas hipótesis y supuestos, así como también la asistencia prestada por un experto independiente.

16. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Reservas indisponibles	Otras Reservas
Saldo al 31 de diciembre de 2017	4.159.535	19.902.290
Aplicación del resultado del 2017	1.748.697	12.584.532
Gastos de Ampliación de capital (Nota 15)		(3.130.759)
Operaciones de autocartera (Nota 15)		43.361
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.908.232	29.399.424
Aplicación del resultado del 2018	2.033.799	4.781.565
Operaciones de autocartera (Nota 15)	-	(2.129.636)
Variación % participación en filiales del grupo	-	(207.677)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	7.942.031	31.843.676

La reserva legal que asciende a 7.942.023 euros a 31 de diciembre de 2019 (5.908.224 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a dotar la Reserva Legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje.

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2018 de la Sociedad Dominante realizada por el Consejo de Administración. El resultado positivo de 20.337.985 euros se distribuyó a la reserva legal en 2.033.799 euros y a reservas voluntarias en 18.304.187 euros.

Por último, el importe de negativo de 2.130 miles de euros relativo a operaciones de autocartera corresponde a la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas y las entregadas a

Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. por la adquisición de Rayet Construcción, S.A. (Ver nota 7).

La reserva legal y la reserva indisponible no pueden ser distribuidas y si son usadas para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, deben ser repuestas con beneficios futuros.

El resultado obtenido por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019 asciende a pérdidas de 9.138.988 euros. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que se destine el importe a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

17. Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante:

El patrimonio neto de la Sociedad Dominante asciende a 285.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 según las cuentas anuales individuales de Quabit Inmobiliaria, S.A. formuladas con fecha 26 de febrero de 2020 (294.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

18. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
Deudas con partes vinculadas (Nota 30)	178.455	2.749.480
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	52.230.821	22.551.476
Total	52.409.276	25.300.956

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de "Deudas con partes vinculadas" por importe de 178 miles de euros, se corresponde principalmente, con importes pendientes de pago derivados servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (2.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) (Ver Nota 30).

El incremento del saldo con los Acreedores comerciales se debe al aumento de la actividad en buena parte de las compañías del grupo.

La totalidad del saldo de acreedores comerciales está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de 2019 y 2018 se aproxima al valor razonable.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	
	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	18
Ratio de operaciones pagadas	65	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	45
	Importe	Importe
Total pagos realizados	81.260.408	140.358.922
Total pagos pendientes	34.137.341	8.986.265

A efectos aclaratorios debe indicarse que para el cálculo de los ratios que aparecen en la tabla superior se han realizado las siguientes consideraciones, a efectos de no distorsionar las prácticas habituales de pago del grupo:

- No se han tenido en cuenta en el cálculo los saldos mantenidos con partes vinculadas.
- No se han considerado aquellos saldos que estén en procesos litigiosos por discrepancia en el importe o contenido de la prestación del servicio, no se han considerado aquellos saldos con antigüedad mayor a dos años que, siendo susceptibles de regularización, no han sido regularizados por criterios de

prudencia contable. En estos casos no se han considerado tampoco los saldos y pagos que corresponden a acuerdos de fraccionamientos /aplazamientos resultantes de negociaciones realizadas con los acreedores.

- No se han considerado aquellos saldos acreedores que tengan contrapartida en un saldo deudor, susceptible de realizar acuerdos de compensación.
- No se han considerado determinadas facturas de intermediarios financieros en la medida que el pago de las mismas está condicionado al buen fin de las operaciones.

19. Recursos ajenos

19.1 Deuda con entidades de crédito

19.1.1 Composición de la deuda con entidades de crédito y movimientos

A continuación, se detalla la composición de la deuda con entidades de crédito:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Deuda con recurso	101.165.767	13.007.141	76.778.257	-
Deuda a atender según calendario de pagos	77.386.881	-	76.632.366	-
Deuda a cancelar por la venta de los activos	-	-	145.890	-
Obligaciones simples	20.638.026	-	-	-
Préstamo con otras entidades financieras	3.140.860	13.007.141	-	-
Deuda sin recurso	210.223.220	-	134.971.030	5.944.799
Deuda a pagar con entrega de activos en garantía	-	-	1.776.828	-
Deuda a atender según calendario de pagos	445.739	-	2.009.397	-
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	425.799	-	1.708.985	-
Deuda a cancelar por la venta de los activos	56.742.935	-	11.363.875	-
Préstamo Alpin Equities	14.035.352	-	5.800.000	5.944.799
Linea Avenue I	74.864.647	-	66.349.360	-
Linea Avenue II	41.016.186	-	36.321.935	-
Taconic	22.692.562	-	9.640.650	-
	311.388.987	13.007.141	211.749.286	5.944.799

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance en los años 2019 y 2018:

<i>Importes en miles de euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Saldo Inicial	217.694	254.928
Pasivos adquiridos en combinaciones de negocio	2.379	-
Disposiciones Préstamo promotor	64.954	21.561
Disposiciones Préstamo IVA	426	-
Disposiciones Avenue I	-	21.775
Disposiciones Avenue II	-	9.782
Disposiciones Taconic	11.608	9.490
Disposiciones otros préstamos	16.250	-
Emisión de obligaciones y bonos	20.000	-
Ajuste deuda a coste amortizado	(826)	(43.518)
Amortizaciones de vencimientos	(6.640)	(28.851)
Cancelaciones por quitas de deuda	(513)	(20.050)
Cancelación por ventas	(22.711)	(24.241)
Intereses devengados	23.552	17.007
Cancelación deuda a Valor Razonable	(1.777)	-
Ajustes de pasivo a valor razonable (Nota 16)	-	(188)
Saldo Final	324.396	217.694

Movimientos año 2019

Disposiciones

- Disposiciones préstamos promotor: corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso y de IVA. En este último caso se financia parcialmente el IVA pagado en operaciones de compra de suelo. La deuda asociada a la financiación del IVA se cancelará al mismo tiempo que la Hacienda Pública proceda a su devolución y las disposiciones de préstamo promotor se cancelarán con la entrega de las viviendas. Del importe dispuesto, 10.782 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.

- Disposiciones Línea Taconic: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2019 de la línea de financiación de hasta 50 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. ("Taconic"). Esta línea se firmó el 27 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2019 ha finalizado el plazo de disposición de fondos de la misma.

- Disposiciones de otros préstamos: Recoge principalmente la disposición de la totalidad de los fondos (nominal sin comisiones) realizada en el año 2019 del préstamo otorgado con fecha 10 de abril de 2019 y vencimiento el 4 de abril de 2023 por importe de 13,75 millones de euros por fondos de inversión internacionales.

Emisión de Obligaciones simples:

Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% con vencimiento 4 de abril de 2023 y que devengará un cupón anual del 8,25%. A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 20 millones de euros.

Ajustes de la deuda a Coste amortizado

- Los ajustes de la deuda a coste amortizado se corresponden principalmente al efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de descontar del nominal dispuesto las comisiones cargadas y costes asociadas a la obtención de la financiación y el efecto de las ya devengadas.

- Adicionalmente se incluye en este concepto el interés efectivo devengado como consecuencia de registrar a coste amortizado la emisión de warrants asociados a las líneas de financiación Avenue I y Avenue II (Ver nota 15.3).

Amortizaciones de vencimientos

- Pagos en atención al calendario acordado con entidades financieras y cancelaciones de préstamos para financiar el IVA de las compras de suelo al mismo tiempo que la Hacienda Pública ha procedido a su devolución.
- Corresponde, en su mayor parte, a la devolución de préstamo IVA e intereses, adicionalmente por importe de 169 miles de euros se ha realizado el pago a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. de acuerdo con el calendario de pagos establecidos (en 2018 se realizaron pagos por importe de 12.126 miles de euros en atención a la amortización anticipada de deuda de SAREB asociada a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas por la Sociedad en el año 2018).

Cancelaciones por descuento de deuda

- Capital e intereses por un importe de 513 miles de euros por los descuentos en deuda aplicados en la venta de stock de producto terminado sobre los que existían acuerdos de refinanciación de deuda.

Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a producto terminado (préstamo promotor), coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 22.711 miles de euros.

Cancelaciones de deuda a valor razonable

- Con fecha 15 de febrero de 2019 se firmó una operación de dación en pago cancelando deuda reestructurada en 2013 que estaba registrada por el grupo como deuda a pagar con la entrega de activos en garantía, como consecuencia de los acuerdos de reestructuración del endeudamiento firmados en 2013 en virtud de los cuales la Sociedad Dominante firmó cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras.

Movimientos año 2018

Disposiciones

- Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA. En este último caso se financia parcialmente el IVA pagado en operaciones de compra de suelo. La deuda asociada a la financiación del IVA se cancelará al mismo tiempo que la Hacienda Pública proceda a su devolución y las disposiciones de préstamo promotor y suelo se cancelarán con la entrega de las viviendas. Del importe dispuesto, 13.848 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.
- Disposiciones Avenue I: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P ("Avenue"). Esta línea se firmó el 28 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesta en su totalidad.
- Disposiciones Avenue II: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 en el tramo de préstamo senior de la línea de financiación de hasta 40 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P ("Avenue"). Esta línea se firmó el 1 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018 estaba dispuesta en su totalidad-.
- Disposiciones Taconic: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 de la línea de financiación de hasta 50 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. ("Taconic"). Esta línea se firmó el 27 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2018 hay fondos disponibles por importe de 40,5 millones de euros.

Ajustes de la deuda a Coste amortizado

- Los ajustes de la deuda a coste amortizado corresponden principalmente a la reestimación de los flujos de pago asociados a los acuerdos vigentes de reestructuración de deudas con entidades financieras. Esta reestimación se ha basado en el nivel de cumplimiento del Plan de Negocio 2017-2022, que durante el año 2018 se ha reforzado de forma sustancial con las ampliaciones de capital realizadas que junto con los préstamos recibidos de fondos aseguran la financiación externa prevista en dicho Plan de Negocio, el lanzamiento de nuevos proyectos de promoción residencial y la consecución de las inversiones de suelo previstas, que han acabado de materializarse a finales del año. Adicionalmente, en la deuda más relevante (SAREB) se han realizado cancelaciones anticipadas que han reducido de forma significativa los pagos pendientes, en relación con los establecidos en el calendario original.

La consecución de estos hitos ha fundamentado la reconsideración de los flujos asociados a la deuda reestructurada y la reevaluación del coste amortizado mediante el descuento de los mismos a la tasa aplicada en el cálculo del coste amortizado en el momento de la reestructuración, teniendo en cuenta que en base a dicha reestimación se considera altamente probable que la Sociedad será capaz de obtener los fondos necesarios para cumplir con el calendario de pagos que permitirá que las quitas previstas en los acuerdo de refinanciación se mantengan en firme.

La actualización de los flujos de la deuda asociada a estas entidades ha dado lugar al registro de un menor importe de coste amortizado por un importe de 43.495 miles de euros, de los que 42.976 miles de euros corresponden a la deuda contraída con SAREB. La reducción del coste amortizado ha tenido como contrapartida un ingreso financiero por ese mismo importe, que se recoge en el epígrafe Ingresos financieros por cancelación de deuda de la Cuenta de Resultados adjunta. Como se ha mencionado previamente, la mayor parte del efecto generado está justificado por el valor actual de la quita futura que se consolidará en el momento de los pagos en cumplimiento con el calendario de pagos acordado.

- Adicionalmente, dentro del ajuste de deuda a coste amortizado se considera por el efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de incrementar el nominal dispuesto con las comisiones cargadas y acumuladas al importe del préstamo y descontar del mismo el efecto de esas comisiones y de las ya devengadas. Adicionalmente se incluye en este concepto el impacto de la emisión de warrants asociado a la línea de financiación Avenue I y Avenue II (Ver nota 15.4) y las comisiones por la disposición de la línea de financiación de Taconic.

Amortizaciones de vencimientos

- Corresponde, en su mayor parte, (12.126 miles de euros) a la amortización anticipada de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) asociada a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas por la Sociedad en el año 2018.

Cancelaciones por descuento de deuda

- Capital e intereses de SAREB, por un importe de 6.795 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2018.

- Capital e intereses por un importe de 13.255 miles de euros por los descuentos de deuda (principal e intereses) asociados a los pagos de la deuda realizados en el año 2018 acordados con otras entidades financieras y por los descuentos en deuda aplicado en la venta de stock.

Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a suelos y producto terminado (préstamo suelo y promotor), coincidiendo con el momento de la venta de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 22.711 miles de euros.

Ajustes de pasivo a valor razonable

El ajuste del pasivo a valor razonable por importe de 188 miles de euros corresponde a los efectos de los ajustes

en el valor de la deuda con limitación de recurso. Dentro del apartado 19.1.4 se describen las características de la cláusula de limitación de recurso y se detalla el importe de la deuda que está afectada a dicha cláusula.

19.1.2 Vencimientos y estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2019

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2019, por importe de 324.396 miles de euros, es la siguiente:

miles de euros	años				
	2020	2021	2022	2023	Total
Deuda con recurso	19.521	16.556	45.697	32.399	114.173
Deuda a atender según calendario de pagos	15.134	16.556	45.697	-	77.387
Obligaciones simples	1.246	-	-	19.392	20.638
Préstamo con otras entidades financieras	3.141	-	-	13.007	16.148
Deuda sin recurso	143.114	44.416	22.693	-	210.223
Deuda a atender según calendario de pagos	446	-	-	-	446
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	426	-	-	-	426
Deuda a cancelar por la venta de los activos	53.342	3.400	-	-	56.742
Préstamo Alpin Equities	14.035	-	-	-	14.035
Línea Avenue I	74.865	-	-	-	74.865
Línea Avenue II	-	41.016	-	-	41.016
Línea Taconic	-	-	22.693	-	22.693
	162.635	60.972	68.390	32.399	324.396

Deuda con recurso: Deuda de la que Quabit Inmobiliaria, S.A. tiene responsabilidad patrimonial universal.

- *Deuda a atender según calendario de pagos:* Deuda con tres entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 73.363 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total (coste amortizado más intereses) de 76.763 miles de euros.
- *Obligaciones simples:* Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% con vencimiento 4 de abril de 2023 y que devengará un cupón anual del 8,25%. Las obligaciones están admitidas a negociación en el mercado no regulado Open Market (Freiverkehr) de la Bolsa de Valores de Fráncfort, en el segmento de Tablero de Cotizaciones (Quotation Board). Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 20 millones de euros. El saldo se presenta descontando a los 20 millones de euros de nominal, los costes de emisión y se añaden los intereses nominales devengados, ascendiendo el importe a coste amortizado del dispuesto e intereses de esta línea a 31 de diciembre de 2019 a 20.638 miles de euros.

La emisión de obligaciones incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los Administradores, el grupo cumple con dichas ratios al 31 de diciembre de 2019.

- *Préstamo con fondos internacionales:* Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado un préstamo por importe de 13,75 millones de euros con vencimiento 4 de abril de 2023. El objetivo de los fondos es continuar con la política activa de expansión y desarrollo del negocio promotor de Quabit. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%.

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.806 miles de euros.

Este préstamo incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los Administradores, el grupo cumple con dichas ratios al 31 de diciembre de 2019.

Acuerdo con SAREB

En el año 2015 la Sociedad llegó a un acuerdo de reestructuración de endeudamiento con su principal acreedor financiero, la SAREB.

Con fecha 23 de septiembre de 2015 la Sociedad y la SAREB firmaron un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera contraída por la Sociedad y la SAREB, que tenía señalado su vencimiento en 28 de diciembre de 2016. Los términos principales del acuerdo alcanzado eran los siguientes:

- En relación con la deuda asociada al stock de producto terminado, ambas entidades consensuaron fijar nuevos precios mínimos de venta que permitirían agilizar la liquidación del stock residencial y cancelar la deuda asociada.
- Para el resto de la deuda acordaron las siguientes condiciones:
 - Aplazamiento del pago de la deuda hasta el año 2022, y obligación de realizar el pago anticipado de 35,6 millones de euros antes de final del año 2015, lo que permitió liberar activos seleccionados por Quabit con gran potencial de desarrollo a corto y medio plazo.
 - Amortización ordinaria: La Sociedad debía amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales (importes en euros):

Vencimiento	Amortización Miles de €
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

- Amortización anticipada obligatoria: La Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Por excepción esto no fue de aplicación a: (a) la ampliación de capital por importe de hasta diez millones de euros de nominal aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y (b) aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad que fueron ejecutadas como consecuencia de disposiciones de la línea de capital dentro del año 2015.
- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo Quabit decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.

El acuerdo recogía como condición resolutoria el que se atendiera al vencimiento, en diciembre de 2015, el pago inicial anticipado de 35.600 miles de euros. Dicho pago fue atendido al vencimiento, por lo que el acuerdo adquirió plena vigencia. Adicionalmente, y asociado a este primer pago, la Sociedad registró en dicho ejercicio un ingreso de 47.150 miles de euros derivados de los acuerdos de quita de deuda de principal e intereses recogidos en el acuerdo de reestructuración.

Durante los años 2016, 2017, 2018 y 2019 se han venido atendiendo los vencimientos asociados a esta deuda derivados, bien del calendario de pagos ordinarios, bien de las amortizaciones anticipadas correspondientes a las ampliaciones de capital dinerarias realizadas en dichos años, lo que ha supuesto la amortización de la deuda

en 25,2 millones de euros de forma que el calendario de amortizaciones ordinarias (coste amortizado más intereses efectivos) ha quedado como sigue a 31 de diciembre de 2019:

Vencimiento	Amortización (miles de euros)
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	51.763
TOTAL	76.763

Con fecha 25 de junio de 2018 se firmó una novación modificativa del acuerdo con SAREB que permitía endeudamiento adicional por parte de las filiales del grupo siempre y cuando el vencimiento de la nueva deuda fuese posterior al vencimiento establecido para la deuda de SAREB. Esta novación además, amplió los supuestos de amortización anticipada obligatoria al supuesto de pago de intereses por operaciones de endeudamiento adicional, estableciendo que la Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera un importe igual al 70% de los importes que corresponda abonar en cada fecha de pago de intereses del endeudamiento adicional. A tal efecto el grupo ha reclasificado del vencimiento de 2022 al vencimiento de 2020 y 2021 el importe correspondiente al 70% de los intereses previstos de pago por la emisión de obligaciones simples y el préstamo con fondos internacionales, dado que ambos contemplan el pago anual de intereses.

La actualización de estos flujos de pago determina el coste amortizado de la deuda por un importe de 73.363 miles de euros.

Deuda sin recurso: Deuda en la que la responsabilidad queda limitada a los activos que la garantizan.

- Deuda a pagar con entrega de activos en garantía y a atender según calendario de pagos

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad suscribió 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 la Sociedad 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.

En el año 2013, a efectos de evaluar el impacto de la limitación del recurso sobre las financiaciones, se agruparon 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. Como consecuencia de ese análisis algunas de las deudas afectadas por esta cláusula pasaron de ser registradas al coste amortizado a ser registradas al valor razonable del activo asociado. Esta cláusula se incorporó en algunos contratos durante el año 2014. En los años 2015 y 2016 se revaluaron las diferencias teniendo en consideración los siguientes elementos:

- Nuevo valor de coste amortizado de la deuda. Independientemente de que la deuda esté registrada al valor razonable de los activos, la Sociedad registra los intereses devengados por la deuda a su coste amortizado, para hacer una reevaluación de las diferencias.
- Asimismo, la Sociedad reconsidera todos los años para la deuda viva su intención de atenderla a través de la entrega de los activos o si la contraprestación será atendida en efectivo, por si fuera necesario cambiar el método de valoración de la deuda (de coste amortizado a valor razonable o viceversa).

- Por último, en el caso de deuda registrada al valor razonable del activo, la Sociedad actualiza el valor de la deuda haciendo los ajustes necesarios teniendo en consideración los cambios en los valores razonables de los activos que la garantizan.

En la siguiente tabla se recoge la deuda a 31 de diciembre de 2019 que está afecta a esta cláusula con indicación de si la misma está registrada al coste amortizado o al valor razonable de los activos que la garantizan.

Importe en miles de euros

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Valoración de la deuda a 31.12.2019		
			Coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Total
Entidad 1	-	-	-	-	-
Entidad 2					
Préstamo 1	446	8.649	446	-	446
Préstamo 2	-	-	-	-	-
Préstamo 3	-	-	-	-	-
Préstamo 4	-	-	-	-	-
Préstamo 5	102	102	102	-	102
Total	548	8.751	548	-	548

La totalidad de la deuda incluida en la tabla anterior tenía previsto su vencimiento a 31 de diciembre de 2016 y actualmente está en distintas situaciones orientadas a su liquidación:

- Entidad 1: en fecha 14 de diciembre de 2016, la referida entidad financiera comunicó a Quabit la proximidad del vencimiento de la deuda para su liquidación. Quabit notificó su intención de acogerse a la cláusula de limitación de recurso y realizar el pago mediante la entrega de los activos que garantizan la deuda (participaciones sociales. Este proceso se ha completado con fecha 15 de febrero de 2019, por lo que la deuda se encuentra cancelada a 31 de diciembre de 2019.
- Entidad 2: Durante el año 2018 se llegó a un acuerdo de reestructuración de la deuda contraída con esta entidad. Según los términos de este acuerdo, el Préstamo 1 se liquidaría con pagos a realizar durante el año 2019 (tres pagos en enero, julio y diciembre) por un importe de 2.030 miles de euros, de los cuales 445 miles de euros se han acordado realizar en 2020. Como resultado de las condiciones de este acuerdo, la deuda pendiente ha quedado registrada a su coste amortizado a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 548 miles de euros (2.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). En cuanto a los préstamos 4 y 5 están asociados a unidades en stock y se ha acordado la cancelación de la deuda en el momento en que se vendan estas unidades. Durante 2019 se ha cancelado la totalidad del préstamo 4, quedando pendiente la liquidación del stock asociado al préstamo 5.

En la siguiente tabla se recoge la situación a 31 de diciembre de 2018 de la deuda afectada por esta cláusula de limitación de recurso.

Importe en miles de euros

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Valoración de la deuda a 31.12.2018		
			Coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Total
Entidad 1	5.471	1.777	-	1.777	1.777
Entidad 2					
Préstamo 1	2.009	10.531	2.009	-	2.009
Préstamo 2	-	-	-	-	-
Préstamo 3	-	-	-	-	-
Préstamo 4	127	131	127	-	127
Préstamo 5	116	115	116	-	116
Total	7.723	12.554	2.252	1.777	4.029

Movimientos durante el año 2018:

En la siguiente tabla se recoge la situación a 31 de diciembre de 2017 de la deuda afectada por esta cláusula de limitación de recurso.

(Importe en miles de euros)

	Deuda a coste amortizado	Valor razonable activo asociado	Valoración de la deuda a 31.12.2017		
			Coste amortizado	Activo asociado	Valor razonable Total
Entidad 1	5.390	1.884	-	1.884	1.884
Entidad 2					
Préstamo 1	7.948	17.338	7.948	-	7.948
Préstamo 2	1.615	3.352	1.615	-	1.615
Préstamo 3	15.447	5.186	-	5.186	5.186
Préstamo 4	124	130	124	-	124
Préstamo 5	114	114	114	-	114
Entidad 3	2.073	-	-	-	-
Total	32.711	28.004	9.801	7.070	16.871

- (i) En el caso de la Entidad 1 se ha ajustado el valor de la deuda en función de la diferencia entre el nuevo coste amortizado (que incluye intereses devengados y contabilizados en el año) y el valor razonable de los activos garantizados. Esta reevaluación ha dado lugar al registro de un ingreso de 188 miles de euros dentro de los Ingresos financieros de la Cuenta de resultados adjunta. Tal como se indicaba anteriormente, con fecha 15 de febrero de 2019 se ha cancelado esta deuda con la entrega de los activos en garantía de la misma.
- (ii) En el caso de la Entidad 2, en el año 2018 se ha firmado un acuerdo de reestructuración de deuda por el cual:
- Se ha cancelado la deuda correspondiente a los préstamos 2 y 3 mediante un pago de 230 miles de euros.
 - En cuanto al préstamo 1 se acordó su cancelación mediante el pago de 3.000 miles de euros de los cuales se han pagado 970 miles de euros en el año 2018.
- (iii) En el caso de la Entidad 3, se ha cancelado la deuda mediante la entrega del activo que la garantizaba que, en este caso, consistía en la concesión de explotación de un parking. Dicha concesión tenía un valor razonable 0 para la Sociedad dado que su titularidad era meramente formal y no llevaba aparejada la generación de ingresos futuros. Esta cancelación no ha tenido impacto en la Cuenta de Resultados de 2018.
- Préstamo promotor: deuda por importe de 38.676 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución y deuda asociada a stock de producto terminado por importe de 18.067 miles de euros que se irán cancelando en el momento que se produzca la entrega de las viviendas de las promociones que financian.
 - Préstamo IVA: deuda por importe de 426 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo. Esta deuda se cancelará automáticamente con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
 - Línea de financiación Alpin por importe de 14.035 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de diciembre de 2019): El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas acciones han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.

- Líneas de financiación Avenue I y Avenue II: deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 74.865 y 41.016 miles de euros que tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de vencimientos se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas.
- Línea de financiación Taconic: deuda por importe (coste amortizado más intereses) de 22.693 miles de euros que tienen señalados su vencimiento final en 2022. Está previsto cubrir el vencimiento con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de esta línea.

Línea Avenue I: Línea de crédito con fondos asesorados por Avenue.

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 60.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), de los cuales se han devuelto 4.641 miles de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 56.074 miles de euros (57.326 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El Grupo tenía emitidos warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por Avenue en contraprestación adicional a la financiación obtenida por el grupo al amparo de la línea de crédito Avenue I.

En la Nota 15.4 se detalla la situación relativa a los warrants emitidos con derecho de ejecución en función de las disposiciones realizadas hasta 31 de diciembre de 2019 y los precios de ejecución una vez aplicados los mecanismos anti-dilución habituales en este tipo de instrumentos.

Esta línea de crédito incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los Administradores, el grupo cumple con dichas ratios al 31 de diciembre de 2019.

Línea Avenue II: Línea de crédito con fondos asesorados por Avenue.

A 31 de diciembre de 2019 el importe total utilizado de esta línea es de 44.623 miles de euros (44.623 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) con el siguiente desglose:

- Aportación del 9,99% del capital en la sociedad filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por un valor total de aportación (capital más prima) de 3.923 miles de euros.
- Aportaciones en concepto de préstamo participativo por un importe total de 7.855 miles de euros.
- Líneas de financiación senior otorgadas a las sociedades dependientes (participadas al 100%) que serán las propietarias finales de los suelos a desarrollar, por un importe total nominal de 32.845 miles de euros (32.529 miles de euros a coste amortizado).

El Grupo tiene emitidos warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por Avenue en contraprestación adicional a la financiación obtenida por el grupo al amparo de la línea de crédito Avenue II.

En la Nota 15.4 se detalla la situación relativa a los warrants emitidos con derecho de ejecución en función de las disposiciones realizadas hasta 31 de diciembre de 2019 y los precios de ejecución una vez aplicados los mecanismos anti-dilución habituales en este tipo de instrumentos.

Esta línea de crédito incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los Administradores, el grupo cumple con dichas ratios al 31 de diciembre de 2019.

Línea de crédito con fondos asesorados por las compañías TACONIC CAPITAL ADVISORS UK LLP y GRUPO ROYAL METROPOLITAN ESPAÑA, S.A. (en adelante "Taconic").

El Grupo informó el pasado 27 de marzo de 2018 mediante hecho relevante registrado en la CNMV la firma de una nueva línea de crédito de hasta 50 millones de euros con determinados fondos asesorados por las

compañías TACONIC CAPITAL ADVISORS UK LLP y GRUPO ROYAL METROPOLITAN ESPAÑA, S.A.

La finalidad de esta línea de crédito es financiar la adquisición de suelos finalistas enfocados a la promoción de activos inmobiliarios residenciales. La firma de esta línea de crédito se enmarca en el esquema de financiación de nuevas inversiones previsto por el grupo en su Plan de Negocio 2017-2022. Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- i. Las disposiciones de esta línea financiarán el 70% del importe de las adquisiciones de suelo y de su correspondiente I.V.A. El 30% restante será financiado por Quabit Inmobiliaria, S.A.
- ii. Las disposiciones deberán realizarse durante los primeros nueve (9) meses de vigencia del contrato ampliables 6 meses más, contemplándose la devolución de los fondos dispuestos al vencimiento, a los cuatro (4) años, de la línea de crédito, contemplándose la posibilidad de: (i) realizar amortizaciones anticipadas y (ii) reutilizar los fondos para realizar nuevas inversiones.
- iii. Para cada uno de los proyectos que se financien se utilizará una sociedad participada indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Dichas participaciones serán la garantía de los préstamos quedando, si fuera necesario, libre el suelo para la financiación bancaria de la promoción.
- iv. Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 15% anual sobre el importe dispuesto, pudiendo pagarse al vencimiento del crédito.
- v. El acuerdo establece retribuciones variables adicionales en función de los escenarios de rentabilidad de las promociones.
- vi. Las sociedades podrán suscribir financiación bancaria sobre los suelos adquiridos a tipos de mercado hipotecario, lo que reduciría considerablemente el coste de la financiación, y podría aumentar la capacidad de financiación del acuerdo.

Esta línea de crédito incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los Administradores, el grupo cumple con dichas ratios al 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 21.098 miles de euros (9.490 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) de los cuales se han devuelto 748 miles de euros en 2019 y el saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 19.890 miles de euros (9.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Línea Alpin

El 5 de octubre de 2017 la sociedad dependiente Quabit Quality Homes, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo con determinados fondos liderados por Alpin Equities, por importe de 15 millones de euros. El importe total dispuesto se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2019 a su coste amortizado más intereses devengados por un importe de 12.035 miles de euros tras haber hecho el pago del primer vencimiento de principal e intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2018.

Los términos más relevantes del acuerdo son:

- La finalidad del préstamo es financiar los gastos de arranque de las promociones y la compra de suelo.
- La duración es de tres años y se fija un calendario de vencimientos anual, que está acompasado con la fecha prevista de entrega de las promociones ubicadas en sociedades dependientes participadas al 100% por Quabit Quality Homes, S.L.U. y cuyas acciones han sido prendadas en garantía del cumplimiento de las obligaciones del préstamo.
- El tipo de interés es del 16% con un interés variable ligado a la consecución de objetivos.

-Línea Avenue III: Línea de crédito con fondos asesorados por Avenue.

El Grupo informó el pasado 27 de diciembre de 2019 mediante hecho relevante registrado en la CNMV la firma

de una nueva línea de crédito de hasta 20,3 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue.

La finalidad de esta línea de crédito es sufragar el setenta por ciento (70%) de los costes asociados a comisiones, gastos de permisos y licencias, comercialización, venta y construcción relativos a las promociones en curso iniciadas en los suelos adquiridos con las financiaciones concedidas previamente por dichos fondos asesorados por Avenue, en tanto en cuanto no se obtengan por dichas promociones los correspondientes préstamos promotor contratados con entidades bancarias en condiciones de mercado. Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 12% anual sobre el importe dispuesto.
- Warrants: Se concederán a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, warrants sobre acciones de Quabit en términos similares a los ya otorgados con ocasión de las financiaciones previamente concedidas por Avenue, y que le permitirán alcanzar hasta un 2,04% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.

A 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de fondos de esta línea de financiación.

19.1.5 Información adicional sobre deuda bancaria

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

19.2 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 30)	184.679	-	772.163	-
Créditos de terceros	-	10.680.791	-	7.957.691
Pasivos por Arrendamientos con partes vinculadas (Nota 30)	13.500	67.500	-	-
Pasivos por Arrendamientos (Nota 32)	584.740	268.501	-	-
Depósitos y fianzas	1.925.637	1.010	2.205.360	12.809
Total	2.708.556	11.017.802	2.977.523	7.970.500

Con empresas vinculadas

El importe recogido en el epígrafe "Empresas vinculadas: Otros créditos" corresponde principalmente a cuentas corrientes con socios a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Créditos de terceros

Los créditos de terceros en 2019 y 2018, corresponden principalmente a préstamos recibidos de socios minoritarios de algunas sociedades dependientes. El importe más significativo, 7.855 miles de euros (7.855 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), corresponde al préstamo participativo recibido por la sociedad dependiente Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en el marco de la línea de financiación Avenue II (ver Nota 19.1.2).

Pasivos por Arrendamientos

Desde el 1 de enero de 2019, el grupo aplica la NIIF 16 Arrendamientos e incluye en este epígrafe los pasivos relativos a arrendamientos operativos (ver nota 23) desde el 1 de enero de 2019.

Los pasivos por arrendamientos con partes vinculadas se corresponden con el contrato de alquiler de oficinas de Quabit Construcción, S.A. a una empresa del Grupo Rayet, S.A.U.

20. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Deudor	2019	2018
Impuesto sobre las ganancias	-	2.788
IVA	2.524.062	10.821.340
Retenciones	235	98
Otros conceptos	-	77.173
	2.524.297	10.901.399
Acreedor	2019	2018
Impuesto sobre las ganancias	152.489	-
IVA	797.016	1.122.232
Seguros sociales	236.820	145.678
Retenciones	383.139	834.180
	1.569.464	2.102.090

El saldo con Administraciones públicas deudoras se corresponde fundamentalmente a la solicitud de devolución del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo y gastos de promociones en curso, que a 31 de diciembre de 2019 está pendiente de recibir.

21. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Combinaciones de negocios 2006 y 2008	1.205.055	1.197.114
Combinaciones de negocios por fusión 2008	296.994	296.994
Otros movimientos	735.323	179.125
	2.237.372	1.673.233

Las Combinaciones de negocio de 2006 y 2008, se produjeron como consecuencia de asignar a inversiones inmobiliarias, suelos y promociones en curso de las sociedades adquiridas las plusvalías pagadas por éstas. En lo que respecta a la combinación de negocios llevada a cabo en 2006, principalmente correspondía a la parte del impuesto diferido de los activos del subGrupo Rayet que no pertenecía a ninguna de las sociedades que se incorporaban en el proceso de fusión, perteneciendo los mismos a Grupo Rayet, S.A.U. y Sedesa División Inmobiliaria, S.L. El resto de la cuantía correspondía en su totalidad al impuesto diferido asociado a las plusvalías de los activos de las filiales de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. que no se fusionaron. Posteriormente, en el ejercicio 2008, como consecuencia de la fusión, el coste de adquisición de dichas combinaciones de negocio efectuada en 2006 asignaba a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone una reducción de los impuestos diferidos contabilizados. Esto supuso que para el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subGrupo Rayet, los valores contables pasan a ser fiscalmente deducibles, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, que revertieron como ingresos en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008, en el epígrafe de "Impuestos".

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no hay impuestos diferidos contabilizados contra el Patrimonio Neto Consolidado.

A continuación, se desglosan los movimientos de los pasivos por impuestos diferidos por combinaciones de negocios correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo inicial	1.494.108	3.329.267
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(51.056)	(395.218)
Activos Combinaciones de negocios	58.997	(1.439.941)
Saldo final	1.502.049	1.494.108

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	691.188	396.459
Gastos financieros pendientes de deducir	16.491.142	16.832.076
Diferencia de fusión de 2008	25.666.533	25.666.533
Créditos por pérdidas a compensar	17.385.590	8.530.095
Otros	1.594.974	970.802
Saldo final	61.829.427	52.395.965

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, y por diferencias temporales, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros, en el plazo máximo de 10 años. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su período estimado de reversión (ver nota 27).

Las bases imponibles negativas estimadas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales de la Sociedad Dominante y las sociedades consolidadas por el método de integración global ascienden a 619.957 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (sin considerar el impuesto estimado del ejercicio 2019), según el siguiente detalle relativo al año de generación de las mismas:

Año origen	Importe
2018	31.426.833
2017	30.521.600
2016	83.244.517
2015	2.565.601
2014	6.107
2013	4.842
2012	32.421.744
2011	79.243.306
2010	114.618.231
2009	122.724.186
2008	119.962.432
2007 y anteriores	3.217.469
	619.956.868

El Grupo Quabit ha generado una pérdida fiscal estimada de 23.256 miles de euros en el año 2019.

De acuerdo con la legislación actual, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Ley 3/2016 de 2 de diciembre, la utilización de bases imponibles a partir del año 2017 tiene los siguientes condicionantes:

- a. No existe plazo de expiración de las bases imponibles negativas.

b. Queda establecido, como regla general, que el importe de las bases imponibles negativas susceptibles de compensación sean el 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización y a la propia compensación de la base imponible negativa.

c. Este 70% se reduce al 25% para empresas con importe neto de la cifra de negocio igual o superior a 60 millones de euros y, al 50% para aquellas que presenten una cifra de negocio entre 20 y 60 millones de euros.

Estas limitaciones no operan en los siguientes casos:

a. Utilización de bases imponibles negativas hasta 1 millón de euros.

b. Sobre las rentas positivas correspondientes a quitas o ingresos derivados de acuerdos con acreedores del contribuyente.

En algunas circunstancias, la parte que se corresponda con la reversión con carácter de ingreso computable de las pérdidas por deterioro deducibles, derivadas de la participación en fondos propios de entidades generadas en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.

La situación de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2018 por sociedad origen de las mismas y tras la aplicación del resultado fiscal del año 2019 indicado en el párrafo anterior se recoge en el siguiente cuadro:

	31.12.2018	Bases imponibles sociedades incorporadas al Grupo en 2019	Base imponible estimada año 2019	Bases utilizadas año 2019	31.12.2019
Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal	577.039.280	-	25.697.877	-	602.737.157
Bases imponibles negativas del resto de sociedades del grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo	23.236.509	163.387	-	-	23.399.896
Bases imponibles negativas de sociedades dependientes fuera del grupo fiscal	5.516.529	14.001.163	(2.441.726)	1.253.929	18.329.895
Total bases imponibles negativas	605.792.318	14.164.550	23.256.151	1.253.929	644.466.948

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. La Sociedad Dominante recibió con fecha 8 de febrero de 2012, notificación de inicio de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades de los años 2007 a 2009, Impuesto sobre el Valor Añadido de los años 2008 y 2009 y Retenciones sobre el Rendimiento del trabajo de profesionales y del capital mobiliario de los años 2008 y 2009. En marzo de 2013 se recibieron las actas relativas a la finalización del proceso de revisión.

El importe reclamado por la Hacienda Pública asciende 1.845 miles de euros, que corresponden a acuerdos de liquidación dictados por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("AEAT") en marzo de 2013. Dicho importe se desglosa en principal (1.088 miles de euros), intereses (288 miles de euros), y expediente sancionador (469 miles de euros). Por otra parte, la AEAT planteó en sus actas algunas correcciones en la Base Imponible del Impuesto de Sociedades sin efecto en cuota al corresponder a periodos en los que la aplicación de dichas correcciones no devendría en una base imponible positiva ni, por tanto, en una cuota a ingresar. El incremento propuesto en las actas para las bases imponibles de los años 2008 y 2009 fue de 6.004 miles de euros y 7.204 miles de euros, respectivamente. El principal elemento de ajuste derivaba de la amortización del fondo de comercio de la fusión realizada en el año 2008 (5.641 miles de euros en 2008 y 7.051 miles de euros en 2009). Esta diferencia en la amortización deriva de la diferencia en la cuantificación del mismo: 152.332 miles de euros según la AEAT frente a 293.308 miles de euros considerado por Quabit en sus liquidaciones del Impuesto de sociedades.

La Sociedad Dominante presentó alegaciones a las actas en disconformidad relativas al Impuesto sobre Sociedades y posteriormente presentó recurso ante el Tribunal Económico- Administrativo Central (TEAC). Quabit recibió en enero de 2017 resolución del TEAC desestimatoria de todas las alegaciones presentadas en su recurso. En marzo de 2017, Quabit interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional con solicitud de suspensión del auto recurrido. Dicha suspensión ha sido concedida por la Audiencia Nacional. Con posterioridad, el 7 de diciembre de 2017, Quabit presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. Se presentó escrito de conclusiones en mayo de 2018 y se está a la espera de la resolución de este tribunal.

El Grupo considera, pese a la resolución denegatoria del TEAC, que no se devengarán pasivos significativos derivados de este proceso, adicionales a los que el grupo tiene registrados dentro de la Provisión de responsabilidades del pasivo corriente. Asimismo, estima que no se producirán variaciones en las bases imponibles negativas pendientes de compensar que puedan afectar a los créditos fiscales reconocidos en su Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2019.

22. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, según su naturaleza es el siguiente:

	2019		2018	
	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	834.775	3.493.421	948.478	2.609.568
Provisión para otros pasivos	4.113.325	-	3.671.327	-
	4.948.100	3.493.421	4.619.805	2.609.568

22.1 Provisión de litigios y responsabilidades

El movimiento habido en los ejercicios 2019 y 2018 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" ha sido el siguiente:

	Corriente	No Corriente
Al 31 de diciembre de 2017	1.129.685	1.894.810
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	5.136	714.758
Aplicaciones	(186.343)	-
Al 31 de diciembre de 2018	948.478	2.609.568
Cargo a la cuenta de resultados consolidada	-	257.817
Recuperaciones de provisiones y otros pasivos	-	(578.886)
Importe adquirido en Combinación de Negocios	-	1.204.922
Aplicaciones	(113.703)	-
Al 31 de diciembre de 2019	834.775	3.493.421

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a la mejor estimación para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el grupo en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2019 correspondientes a aplicaciones y reducciones en la provisión, se deben a 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 Dominante.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

22.2 Provisión para otros pasivos

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

22.3 Garantías

Al 31 de diciembre de 2019 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 57.318 miles de euros (28.047 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas del grupo	17.105.592	6.876.508
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas asociadas	540.315	540.315
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a terceros	572.732	387.473
Total	18.218.638	7.804.296

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2019 a empresas del grupo por la Sociedad Dominante, 17.028 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (6.026 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), 540 miles de euros (540 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) a empresas asociadas y acuerdos conjuntos, y 78 miles de euros a UTEs (78 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). La totalidad de las mismas corresponde a pólizas de crédito y préstamo.

23. Importe Neto de la Cifra de Negocio y Otros ingresos de Explotación

Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" del grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de suelos	1.158.232	185.000
Venta de edificaciones	40.592.994	39.359.647
Ingresos Obra ejecutada	3.222.256	-
Alquiler de inmuebles	10.801	10.881
Prestación de servicios	143.398	119.994
Total	45.127.681	39.675.522

Del importe total de ventas, 44.879 miles de euros se han llevado a cabo en territorio español.

Otros ingresos de explotación

El importe de 2.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (12.784 miles de euros en 2018), recoge por un lado el impacto por cancelación de pasivos sin coste para el grupo y por otro lado las quitas aplicadas en ejecución de los acuerdos con entidades financieras por la quita asociada a venta de activos. El importe total de quita a estos efectos asciende a 531 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (10.234 miles de euros en 2018 que también incluía la quita asociada a la parte correspondiente a los calendarios de vencimientos y el impacto neto de los acuerdos de reestructuración de la deuda con limitación de recurso).

24. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	2019	2018
Arrendamientos	407.834	841.264
Servicios profesionales	4.885.665	4.244.852
Otros servicios profesionales	1.392.516	902.212
Publicidad y Propaganda	3.432.066	2.754.426
Otros tributos	9.031.744	9.435.501
Reparaciones y mantenimiento	117.235	44.892
Primas de seguros	303.149	306.161
Suministros	257.120	132.675
Otros	2.360.026	2.832.695
	22.187.355	21.494.678

25. Gastos de personal e información de plantilla

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2019	2018
Sueldos y salarios	6.488.423	4.891.615
Retribuciones al Consejo de Administración	1.539.735	1.658.000
Indemnizaciones	19.151	23.162
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.298.574	756.749
Otros gastos sociales	179.601	115.869
	9.525.484	7.445.395

Dentro del importe de Sueldos y salarios se incluye el importe devengado en el ejercicio 2019 y 2018 correspondiente a pagos basados en acciones del plan de incentivos (Ver nota 12.5).

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, al igual que a 31 de diciembre de 2018, tres son hombres y una es mujer.

A continuación, se detalla el número medio de empleados del grupo:

	Plantilla media	
	2019	2018
Alta Dirección	3	8
Directivos	12	-
Jefes y técnicos	54	38
Administración	23	16
Auxiliares	5	2
Total	97	64

A efectos de calcular la plantilla media se ha tenido en cuenta la incorporación de la plantilla de Quabit Construcción por el periodo de tiempo que media desde el 7 de octubre de 2019, fecha en la que se incorporan al Grupo, hasta el 31 de diciembre de 2019.

De acuerdo al artículo 260.8 de la Ley de Sociedades de Capital, se detalla información sobre número de empleados por categoría y sexo al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	4	-	6	2
Directivos	11	5	-	-
Jefes y técnicos	63	41	24	21
Administración	11	22	8	11
Auxiliares	10	3	1	2
Total	99	71	39	36

26. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	2019	2018
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 30)	6.500	-
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 30)	4.481	712
Beneficios en fondos de inversión	1.333	-
Ingresos financieros por cancelación de deuda	69.370	43.494.788
Otros ingresos financieros	20.053.456	13.014.392
Modificación de pasivos por limitación de recursos (Nota 19)	-	187.842
	20.135.140	56.697.734

Los ingresos financieros por cancelación de deuda en 2018 recogían el impacto en los resultados del ejercicio de los efectos de los acuerdos de reestructuración con entidades financieras como consecuencia de los ajustes del valor de coste amortizado de la deuda calculado en función de la estimación de flujos asociados a dichos acuerdos de reestructuración (Ver Nota 19.1.1).

El epígrafe de otros ingresos financieros incluye en el año 2019 la activación de gastos financieros en promociones en curso por importe de 19.891 miles de euros (12.564 miles de euros en 2018).

A continuación, se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2019 y 2018:

	2019	2018
Intereses de préstamos y créditos bancarios	26.005.413	18.218.525
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 30)	-	970
Otros gastos financieros	52.388	577.173
	26.057.801	18.796.668

27. Impuestos sobre las ganancias

La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen de tributación de consolidación fiscal de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo la Sociedad Dominante del grupo 131/07. En consecuencia, la Sociedad Dominante contabiliza la posición global del grupo fiscal, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2019 y 2018 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

31 de diciembre de 2019

Las sociedades que integran para el ejercicio 2019 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/constitución/inclusión
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Indirecta	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	B-97.684.146	Indirecta	100,00%	28/12/2007
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	B-99.005.001	Indirecta	98,85%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100,00%	24/11/2015
Quabit Premier, S.L.U.	B-87.483.657	Indirecta	100,00%	02/02/2016
Quabit Finance, S.A.U	A-87.564.126	Directa	100,00%	09/05/2016
Quabit Casares, S.L.U.	B-87.586.004	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	B-87.586.012	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Bulwin Investments , S.A.	A-87.094.025	Directa	100,00%	01/10/2016
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	B-19.305.143	Indirecta	100,00%	01/01/2017
Global Quabit, S.L.U.	B-87.652.699	Directa	100,00%	01/01/2017
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	B-97.625.008	Directa	100,00%	01/01/2017
Quabit Alcarria, S.L.U.	B-87.810.040	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	B-87810057	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	B-87.809.000	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Moncloa, S.L.U.	B-87.820.502	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Sureste, S.L.U.	B-87.820.551	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Hortaleza, S.L.U.	B-87.820.486	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Remate, S.L.U.	B-87.820.528	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	B-87.876.033	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	B-87.876.041	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	B-87.876.058	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	B-87.875.969	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	B-87.875.886	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	B-87.876.025	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	B-87.875.944	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Sup-R6, S.L.U.	B-87.918.082	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	B-87.875.993	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	B-87.918.090	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	B-87.957.734	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	B-87.957.726	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	B-87.957.718	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	B-87.957.700	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Málaga, S.L.U.	B-87.957.692	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Sur, S.L.U.	B-87.957.684	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	B-87.961.330	Indirecta	100,00%	16/11/2017
Global Quabit Norte, S.L.U.	B-87.957.676	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	B-87.957.742	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	B-87.949.343	Directa	90,01%	02/11/2017
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	B-87.956.991	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Alovera, S.L.U.	B-87.956.983	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	B-87.961.322	Indirecta	90,01%	16/11/2017
Quabit El Vado, S.L.U.	B-87.993.556	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Palmaces, S.L.U.	B-87.993.564	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Almanzor, S.L.U	B-88.037.080	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Teide, S.LU	B-88.037.056	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Peñalara, S.LU	B-88.037.064	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Naranjo, S.LU	B-88.037.049	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Freehold Properties Levante, S.LU	B-88.070.693	Indirecta	100,00%	27/03/2018

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de adquisición/ constitución/ inclusión
Quabit Freehold Properties Sur, S.LU	B-88.070.701	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Centro, S.LU	B-88.070.685	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Madrid, S.LU	B-88.208.046	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Valencia, S.LU	B-88.208.053	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Este, S.LU	B-88.208.285	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Aneto, S.LU	B-88.037.098	Directa	100,00%	16/02/2018
Quabit Veleta, S.LU	B-88.037.072	Directa	100,00%	16/02/2018
B2R PROPTECH, S.L.U.	B-88.208.277	Directa	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties, S.LU	B-88.060.785	Directa	100,00%	15/03/2018
Quabit Finance Assets, S.L.U.	B-88.258.686	Indirecta	100,00%	04/12/2018
Panglao Investments, S.L.U.	B-87977.583	Indirecta	100,00%	01/01/2019
Quabit Gregal, S.L.U.	B-88.397609	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Poniente, S.L.U.	B-88.397.583	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Siroco, S.L.U.	B-88.397.567	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Terral, S.L.U.	B-88.397575	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Mistral, S.L.U.	B-88.397591	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Cierzo, S.L.U.	B-88.397.559	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Quabit Tramontana, S.L.U.	B-88.397.542	Indirecta	100,00%	21/05/2019
Style Living Gestión, S.L.U.	B-88.505.367	Directa	100,00%	21/10/2019

En el año 2019 se han incorporado al Grupo Fiscal Consolidado todas las sociedades nuevas constituidas en el año y la sociedad Panglao Investments, S.L.U. desde el 1 de enero de 2019. La sociedad Parque Las Cañas, S.L. ha sido baja del grupo fiscal en 2019.

31 de diciembre de 2018

Las sociedades que integraban el ejercicio 2018 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) eran las siguientes:

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de constitución/ inclusión
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	B-97.836.878	Directa	99,56%	23/02/2007
El Balcón de Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Directa	100,00%	30/12/2008
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	B-97.684.146	Directa	100,00%	28/12/2007
Parque Las Cañas, S.L.U.	B-84.627.546	Directa	100,00%	18/01/2012
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	B-99.005.001	Directa	98,85%	26/09/2013
Quabit Quality Homes, S.L.U.	B-87.426.748	Directa	100,00%	24/11/2015
Quabit Premier, S.L.U.	B-87.483.657	Directa	100,00%	02/02/2016
Quabit Finance, S.A.U.	A-87.564.126	Directa	100,00%	09/05/2016
Quabit Casares, S.L.U.	B-87.586.004	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	B-87.586.012	Indirecta	100,00%	10/06/2016
Bulwin Investments SOCIMI, S.A.	A-87.094.025	Directa	100,00%	01/10/2016
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	B-10.305.143	Indirecta	100,00%	01/01/2017
Global Quabit, S.L.U.	B-87.652.699	Directa	100,00%	01/01/2017
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	B-97.625.008	Directa	100,00%	01/01/2017
Quabit Alcarria, S.L.U.	B-87.810.040	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	B-87.810.570	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	B-87.809.000	Indirecta	100,00%	06/04/2017
Quabit Moncloa, S.L.U.	B-87.820.502	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Sureste, S.L.U.	B-87.820.551	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Hortaleza, S.L.U.	B-87.820.486	Indirecta	100,00%	03/05/2017

Sociedad	C.I.F.	Participación	Porcentaje de participación	Fecha de constitución/ inclusión
Quabit Remate, S.L.U.	B-87.820.528	Indirecta	100,00%	03/05/2017
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	B-87.876.033	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	B-87.876.041	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	B-87.876.058	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	B-87.875.969	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	B-87.875.886	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	B-87.876.025	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	B-87.875.944	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Sup-R6, S.L.U.	B-87.918.082	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	B-87.875.993	Indirecta	100,00%	11/07/2017
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	B-87.918.090	Indirecta	100,00%	21/09/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	B-87.957.734	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	B-87.957.726	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	B-87.957.718	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	B-87.957.700	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Málaga, S.L.U.	B-87.957.692	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Sur, S.L.U.	B-87.957.684	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	B-87.961.330	Indirecta	100,00%	16/11/2017
Global Quabit Norte, S.L.U.	B-87.957.676	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	B-87.957.742	Indirecta	100,00%	13/11/2017
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	B-87.949.343	Directa	90,01%	02/11/2017
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	B-87.956.991	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Alovera, S.L.U.	B-87.956.983	Indirecta	90,01%	13/11/2017
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	B-87.961.322	Indirecta	90,01%	16/11/2017
Quabit El Vado, S.L.U.	B-87.993.556	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Palmaces, S.L.U.	B-87.993.564	Directa	100,00%	28/12/2017
Quabit Aneto, S.L.U.	B-88.037.098	Directa	100,00%	26/02/2018
Quabit Veleta, S.L.U.	B-88.037.072	Directa	100,00%	16/02/2018
Quabit Almanzor, S.L.U.	B-88.037.080	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Teide, S.L.U.	B-88.037.056	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Peñalara, S.L.U.	B-88.037.064	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Naranjo, S.L.U.	B-88.037.049	Indirecta	100,00%	16/02/2018
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	B-88.060.785	Directa	100,00%	15/03/2018
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	B-88.070.693	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	B-88.070.701	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	B-88.070.685	Indirecta	100,00%	27/03/2018
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	B-88.208.046	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	B-88.208.283	Indirecta	100,00%	03/10/2018
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	B-88.208.285	Indirecta	100,00%	03/10/2018
B2R PROPTECH, S.L.U.	B-88.208.277	Directa	100,00%	03/10/2018
Quabit Finance Assets, S.L.U.	B-88.258.686	Indirecta	100,00%	04/12/2018

En el año 2018 se incorporaron al grupo Fiscal Consolidado todas las sociedades nuevas constituidas en el año.

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Resultado consolidado antes de impuestos	(18.019.010)	12.592.267
Diferencias permanentes	(6.620.695)	(2.645.082)
Diferencias temporales:		
Correcciones valorativas de plusvalías y plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2006	(101.262)	6.010.538
Plusvalías canceladas por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008	91.508	485.678
Diferencia de fusión 2008 no asignada a los activos	(14.666.590)	(14.666.590)
Diferimiento de efecto fiscal de descuentos de deuda	10.912.966	(34.806.257)
Otros	5.146.932	1.727.322
Base imponible	(23.256.151)	(31.302.124)

El mayor componente de las diferencias permanentes (6.941 miles de euros) se corresponde con el efecto en la base imponible de la extinción de una sociedad multigrupo cuyas pérdidas no se habían hecho deducibles en años anteriores.

Los mayores componentes de las diferencias temporales son:

- Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos: Veinteava parte de la diferencia de fusión de 2008 no asignada a activos.
- Diferimiento de efecto fiscal de descuentos de deuda: En 2018 se registró un ingreso de 43.495 miles de euros como consecuencia de la reestimación de los flujos de deuda. De ellos, 42.976 miles de euros correspondían a acuerdos de reestructuración homologados al amparo de la Ley 22/2003, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.13 de la Ley del Impuesto de sociedades que indica que dicho ingreso se imputará en la base imponible a medida que proceda registrar con posterioridad gastos financieros derivados de la misma deuda y hasta el límite del citado ingreso. El importe que aparece en la tabla es el ingreso correspondiente al año 2019 siguiendo dicho criterio de imputación.
- Otras diferencias temporales. Corresponden a las pérdidas de sociedades multigrupo y asociadas que se van revertiendo por quintas partes en la base del impuesto y el efecto del bloqueo de márgenes de la actividad de construcción para promociones en curso.

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Variación de créditos por pérdidas a compensar	8.855.495	(6.995.667)
Variación de impuestos diferidos	(67.747)	1.182.010
	8.787.748	(5.813.657)

Activación de créditos fiscales y créditos fiscales pendientes de compensar

Según se indica en la Nota 21, el grupo presenta en su Balance de situación Consolidado, un neto de activos y pasivos por impuesto diferido de 59.592 miles de euros (50.723 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Dentro de los activos por impuestos diferidos se recogen créditos netos a cobrar en futuras liquidaciones de impuesto de sociedades por un importe total de 59.543 miles de euros (51.020 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El importe de 59.543 miles de euros recogido en el activo del Balance de Situación Consolidado adjunto representa sólo una parte de los créditos frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de bases imposables negativas pendientes de compensar, sino también de otros conceptos de ajustes temporales que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que suponen créditos frente a la Hacienda para el grupo fiscal de Impuesto de sociedades, del que es matriz la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

<i>Importes en millones de euros</i>	31.12.2019	31.12.2018
Bases imposables negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar (Nota 21)	603	575
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	167	182
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4	4
Gastos financieros no deducidos grupo fiscal	66	67
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(2)	(6)
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)	(13)
Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda	(24)	(35)
	801	774

Diferencia de fusión 2008 asignada y no asignada a activos

En el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante llevó a cabo una operación de fusión. La operación se acogió al régimen de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el capítulo VIII del Título VII del TRLIS.

Como consecuencia de la fusión que se produjo durante el ejercicio 2008 y de acuerdo con lo establecido en el apartado d) del artículo 93.1 del Real Decreto Legislativo 4/2004 la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. no disfrutó de beneficios fiscales de los que deba asumir el cumplimiento de requisitos necesarios para continuar aplicando los beneficios fiscales correspondientes.

Con motivo de la fusión efectuada en 2008 surgió una diferencia de fusión de 851 millones de euros, la cual, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, fue asignada con pleno efecto fiscal por importe de 558 millones de euros a los bienes y derechos que habían sido previamente adquiridos, e incluía el 100% de las plusvalías asociadas a los activos aportados por el subgrupo Landscape y en el 49,84% de las plusvalías asociadas a los activos adquiridos al subgrupo Rayet. Parte de dicha asignación de la diferencia, por importe de 375 millones de euros se corresponde con las plusvalías ya contabilizadas por la Sociedad Dominante. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada por la Sociedad y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es 183 millones de euros, va revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. A 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de revertir de esta diferencia por revaluación asciende a 4 millones de euros. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, es deducible en la base imponible del Impuesto sobre sociedades con el límite anual de una veinteaava parte, con excepción de los años 2012, 2013, 2014 y 2015 en los que fue deducible una centésima parte. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de revertir asciende a 167 millones de euros.

Ajustes positivos por neutralidad fiscal de aportaciones

Corresponden a la aplicación del Régimen especial de aportaciones de activos según lo recogido en el Capítulo VII de la Ley del Impuesto de Sociedades (LIS). Según lo establecido en el artículo 87 de la LIS, las aportaciones de activos en el caso de que el aportante alcance, al menos, el 5% de los fondos propios de la entidad que reciba la aportación, estarán sujetas al régimen especial regulado en dicho capítulo. Por este régimen, las acciones recibidas como consecuencia de una aportación de elementos patrimoniales se valorarán, a efectos fiscales, por el mismo valor fiscal que tenían los elementos patrimoniales aportados. La sociedad que recibe la aportación tomará ese mismo valor fiscal de los bienes aportados, que es el que habrá que considerar en la determinación de las plusvalías en la realización de los bienes a efectos de determinación de la base imponible del impuesto.

Como consecuencia de las operaciones de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias realizadas en diciembre de 2017, este régimen especial es aplicable a la aportación no dineraria realizada por Grupo Rayet,

S.A. por un importe de 20.833.470 euros. En las Cuentas Anuales del año 2017 (primeras cuentas aprobadas después de la citada operación) se recoge la información requerida para este tipo de operaciones en el artículo 86 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda

Corresponden al ajuste positivo a realizar en ejercicios posteriores a 2019 por la parte del ajuste de deuda a coste amortizado realizado en el año 2018, según se ha descrito anteriormente.

Activos por impuestos diferidos reconocidos y pendientes de reconocer

De acuerdo con la tabla anterior, el potencial reconocimiento de activos por impuestos diferidos por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% asciende a 200 millones de euros. Adicionalmente, tal y como se muestra en la nota 21, el grupo tiene Bases imponibles negativas generadas por sociedades perteneciente al grupo fiscal previamente a su incorporación al mismo y por sociedades que no pertenecen al grupo fiscal por importe de 42 millones de euros que aplicando el tipo impositivo del 25% ascienden a 10 millones de euros. Por tanto el potencial de créditos fiscales del grupo asciende a 210 millones de euros, de los cuales el grupo tiene reconocidos en su activo un importe de 59 millones de euros.

El cálculo del importe a activar se ha realizado sobre la base de la revisión del del Plan de Negocio 2019-2022. Si bien la Sociedad Dominante cuenta con proyecciones que llegan hasta los 10 años, siguiendo un criterio de prudencia a efectos de evaluar la recuperabilidad de los créditos fiscales, se ha considerado un período de 7 años (2020 - 2026), que es el período en el cual la Sociedad tiene visibilidad de la evolución previsible de sus negocios considerando las características de los mismos y del sector en el que opera.

Las principales hipótesis utilizadas en estas han sido las siguientes:

- a) Actividad: La actividad del grupo Fiscal en el horizonte del Plan de Negocio se centra en la promoción residencial para venta con ingresos adicionales procedentes de venta de suelo en cartera y actuaciones como agente urbanizador en aquellos sectores en los que tiene o podría tener un posicionamiento mayoritario. Se han tenido en cuenta, adicionalmente, los impactos derivados de la internalización de la actividad de construcción que se ha materializado en el último trimestre del año 2019 y los de la actividad de gestión de cooperativas, también lanzada en el último trimestre de 2019.
- b) Periodo medio de ejecución de proyectos: Desde compra de suelo hasta entrega de vivienda, 32 meses (2,67 años).
- c) Margen medio de promoción residencial (una vez descontados los costes financieros de la adquisición de suelo y del préstamo promotor): 13%.
- d) Tipo de interés de la financiación bancaria (préstamo promotor): 2,5%.
- e) Evolución de precios de venta y costes de construcción: se han previsto incrementos anuales similares para las dos variables, en el entorno del 4-5% anual.
- f) Objetivo de nuevas inversiones: nuevas inversiones en suelo cuya repercusión sobre precio total de venta esté entre 15% y 30% (es decir, el valor en €/m² de compra de suelo representa el 15-30% sobre el precio final en €/m² de venta).
- g) Se han considerado las limitaciones actualmente vigentes para la utilización de bases imponibles negativas que, en el caso de la Sociedad supondrían un límite de utilización del 25% de la base imponible de cada ejercicio, ya que las ventas anuales previstas superan los 60 millones de euros.

Las variables clave del plan de negocio son el volumen de ventas en base a las entregas y los márgenes de las mismas. Tanto una como otra magnitud están condicionadas por el volumen de entregas de viviendas, cuya facturación supone el 80% de la cifra de ventas del Plan y el 76% del margen bruto previsto en el mismo.

La Sociedad Dominante ha hecho un análisis de sensibilidad del importe a activar de créditos fiscales teniendo en consideración varios escenarios de variación de estas magnitudes en relación con las previstas en el Plan de negocio:

- Variación en el volumen de entregas en un +/- 10%.
- Variación en el % de margen bruto de las entregas en un +/- 4%.

La Sociedad Dominante considera que estos son unos escenarios de variación razonables considerando la situación actual del mercado y teniendo en cuenta que:

- Volumen de entregas: En el plan de negocio utilizado para la estimación de los créditos fiscales a activar ya se aplicó una reducción de un 13% para todos los años en las unidades previstas en las proyecciones internas para el periodo de 7 años contemplado.
- % de margen: Si bien el escenario más probable es el de incremento del margen bruto por la reducción de los costes financieros de la adquisición de suelo, se ha contemplado también el posible impacto que una reducción en precios de venta o un aumento de costes pudiera tener en el margen de las viviendas.

Los resultados de este análisis se incluyen en esta tabla, en la que se indica el nivel de activación de créditos fiscales que resultaría en cada uno de los escenarios y la diferencia con el importe activado a 31 de diciembre de 2019, 59.543 miles de euros.

<i>(Importes en miles de euros)</i>	Variación en entregas		Variación en % margen	
	(10%)	+10%	(4%)	+4%
Valor créditos fiscales a activar	56.387	62.701	49.071	69.111
Diferencia con importe activado	(3.156)	3.158	(10.472)	9.567

Por otra parte, considerando un escenario probable de mejora en el margen del 2% a través de la reducción del coste financiero de la adquisición de suelo, se llegaría a un importe de activación de 59.543 miles de euros con un cumplimiento del 85% del volumen de entregas.

28. 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 15).

	2019	2018
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(9.138.988)	6.815.364
Número medio ponderado de acciones en circulación	144.802.342	131.993.309
Resultado básico por acción (euros)	(0,063)	0,052

(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. A 31 de diciembre de 2019 al igual que a 31 de diciembre de 2018 existe un efecto por las acciones ordinarias potenciales asociadas a los warrants ejecutables que darían derecho a los titulares a suscribir 7.526.058 nuevas acciones (Ver nota 15.4). Las pérdidas diluidas por acción serían 0,060 euros/acción considerando este efecto. A 31 de diciembre de 2018 existían efectos dilutivos asociados a los warrants ejecutables, de forma que las ganancias diluidas eran 0,050 euros por acción.

29. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en el punto anterior, el grupo se encuentra, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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) Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de Almenara.

Con motivo de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de mayo de 2010 por la que se 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 está tramitando la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector Playa de Almenara.

Actualmente, el Plan Parcial nuevo aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en fecha 10 de julio de 2011, se ha sacado a exposición pública y tiene pendiente únicamente la emisión del Informe de Costas para su aprobación definitiva.

Una vez se apruebe definitivamente el Plan Parcial, deberá aprobarse de nuevo el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, los cuales recogerán el resultado de los distintos procedimientos judiciales interpuestos por los propietarios frente a la anterior Reparcelación y la posterior Retasación de obras de urbanización. Tras las aprobaciones mencionadas la Sociedad 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 2019 ascienden a 3.014 miles de euros recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado adjunto.

En paralelo, la Sociedad interpuso en el año 2012 un procedimiento contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón frente al Ayuntamiento de Almenara, cuyo objeto era la acción de reclamación de responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de dicha Administración por, en particular, el incumplimiento de los mandatos judiciales en el seno del procedimiento por el cual se impugnaba el Plan Parcial del Sector Playa de Almenara.

Frente a la Sentencia dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón de fecha 31 de julio de 2018 por la que se desestimó la reclamación de la Sociedad, se interpuso un recurso de apelación que, a 31 de diciembre de 2019, aún estaba pendiente de Sentencia.

Asimismo, el grupo tiene registrado dentro del pasivo corriente un importe de 2.430 miles de euros, cuya exigibilidad está ligada al buen fin de la liquidación. La Sociedad considera probable la resolución favorable de esta actuación y no ha registrado deterioro o provisión adicional por esta contingencia.

(ii) Actuación urbanística de la UE-2 del Polígono II de Port Saplaya (Alboraya)

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 la sociedad filial Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. (GMCB) 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.

En el contrato firmado entre Egusa y GMCB se establecían varias causas de resolución de este, 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 tenía la plena disponibilidad de los terrenos y que no era previsible que el centro comercial se desplazase de su actual ubicación a corto o medio plazo, GMCB interpuso la reclamación previa a la vía judicial ante el Ayuntamiento de Alboraya y ante Egusa. Ante la falta de respuesta al citado requerimiento, en julio de 2015 GMCB presentó demanda de juicio ordinario frente a Egusa y al Ayuntamiento de Alboraya, que fue turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valencia, con el número de Autos 1381/2015.

El Juzgado dictó la Sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, posteriormente aclarada mediante Auto de fecha 11 de enero de 2017 por la que se estimó en su integridad la demanda presentada frente a Egusa,

condenándola al pago del principal, más los intereses devengados desde el 5 de febrero de 2014, más condena en costas y desestimó la reclamación frente al Ayuntamiento al entender que no procedía aplicar la doctrina del levantamiento del velo respecto a la Corporación Municipal. Como consecuencia de lo anterior, el Juzgado no entró a valorar el fondo de la reclamación frente al Ayuntamiento, con remisión a la jurisdicción contencioso-administrativa para ello.

Frente a la sentencia de primera instancia, tanto Egusa como GMCB interpusieron sendos recursos de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia que, mediante sentencia de 27 de julio de 2017, resolvió en el sentido de desestimarlos y confirmar la sentencia de primera instancia.

El 10 de noviembre de 2017, Egusa interpuso recurso de casación frente a la sentencia de segunda instancia, solicitando que se case la misma en el sentido de absolver a Egusa de la demanda. GMCB no ha interpuesto recurso de casación, lo que determina que el pronunciamiento por el que se desestimó la acción contractual ejercida contra el Ayuntamiento de Alboraya, haya devenido firme.

Simultáneamente al procedimiento declarativo, GMCB ha instado la ejecución provisional de la sentencia de primera instancia frente a Egusa, así como la ejecución de la garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de Egusa en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado como saldo deudor con Egusa.

La situación actual de los dos procedimientos ejecutivos es la siguiente:

- (i) Ejecución provisional de sentencia: Se encuentran embargados diversos inmuebles titularidad de Egusa en el municipio de Alboraya, cuya tasación por el perito judicial asciende a la cantidad de 27.249 miles de euros. Actualmente, el procedimiento se halla pendiente de que Ayuntamiento de Alboraya deslinde una parte de una de las fincas embargadas a Egusa, concretamente la 24.380, por el carácter demanial de la misma. Una vez el Ayuntamiento deslinde la zona de dominio público de la citada finca de Egusa, se continuará con la subasta de los bienes embargados.
- (ii) Ejecución hipotecaria: Se está tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Moncada, que acordó despachar ejecución mediante auto de 31 de octubre de 2017. La última actuación en sede de este procedimiento data del 15 de mayo de 2019, cuando se dictó Providencia inadmitiendo el incidente de nulidad planteado por Leroy Merlin por no tenersele como parte en el procedimiento hipotecario.

Sin perjuicio de todo lo anterior, con fecha 12 de agosto de 2019 GMCB suscribió un acuerdo transaccional con Egusa para, una vez cumplidas determinadas condiciones, se procediera a una dación en pago de las fincas embargadas a Egusa para pago del crédito de GMCB. Finalizado el plazo de cumplimiento de las condiciones suspensivas, esto es, el 31 de diciembre de 2019, sin que las mismas se hayan cumplido por parte de Egusa se va a solicitar el impulso procesal de la ejecución de Sentencia antes referida.

GMCB tiene registrada la cantidad de 23.434.848,50 euros, correspondientes al importe pendiente de cobro a Egusa, en la cuenta de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12 de estas Cuentas Anuales), así como los intereses devengados, 2.341.879,72 euros, de acuerdo con los importes señalados en la sentencia nº 535/2016 de 15 de diciembre de 2016, a la que se hace referencia en párrafos anteriores. Teniendo en cuenta que el valor de mercado de los bienes señalizados por Egusa para el pago de la deuda tienen un valor de mercado superior al importe de la misma, no se ha registrado ningún deterioro asociado a esta cuenta a cobrar. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación de la sociedad filial, en el epígrafe de existencias de ciclo largo

Por lo que respecta a la determinación del valor de mercado, Quabit ha tomado en consideración tres referencias:

- (i) Por un lado, la hipoteca constituida sobre la finca ofrece un valor de subasta superior al valor de la deuda reconocida.
- (ii) Por otro lado, el informe pericial emitido a efectos de la ejecución de sentencia del procedimiento ordinario, determina un valor superior al de la cuenta a cobrar registrada por GMCB.

- (iii) Independientemente de ello, Quabit solicita al valorador de los activos, como informe adicional al informe de valoración de su cartera de activos, un informe de valoración de determinados activos bajo hipótesis especiales. En este informe se incluyen aquellos activos que no forman parte de la cartera de Quabit pero sobre los que gira algún compromiso asumido por Quabit o alguna garantía a favor de Quabit.

En estos informes se valoran los activos inmobiliarios subyacentes a estos compromisos o garantías para evaluar si es necesario realizar correcciones valorativas de los activos o pasivos reconocidos en el Balance de Situación. Ejemplo de estas situaciones son (i) contratos privados de compra de inmuebles (suelo); (ii) permutas de obras de urbanización por edificabilidad; (iii) activos que garantizan derechos de cobro de Quabit frente a terceros; o (iv) derechos urbanísticos reconocidos pendientes de registro o derechos urbanísticos adquiridos de forma onerosa para el desarrollo de la actividad de agente urbanizador.

BDO Auditores ha realizado un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2019. Uno de los activos incluidos en este informe es el suelo de Egusa que tiene constituida garantía hipotecaria a favor de GMCB. El valor que refleja dicho informe de valoración es un valor superior al de la deuda registrada por GMCB y, por lo tanto, ni GMCB ni la Sociedad han registrado ningún deterioro en relación con sus respectivas cuentas a cobrar afectadas por este litigio.

30. Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, este último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE´s	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	4.088.785	-	-	-	4.088.785
Activos financieros corrientes (Nota 10)	601.950	39.645.529	437.894	-	40.685.373
Anticipo a proveedores (Nota 11)	546.847	-	-	-	546.847
Deudores comerciales (Nota 12)	1.091.516	-	-	-	1.091.516
	6.329.098	39.645.529	437.894	-	46.412.521
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 19.2)	37.461	83.218	77.500	-	198.179
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	600.000	600.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	178.455	-	-	-	178.455
	215.916	83.218	77.500	600.000	976.634

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2018

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE´s	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	2.993.346	-	-	-	2.993.346
Activos financieros corrientes (Nota 10)	4.721	48.991.144	437.894	-	49.433.759
Deudores comerciales (Nota 12)	666	-	-	-	666
	2.998.733	48.991.144	437.894	-	52.427.771
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 19)	107.179	1.027	77.500	-	185.706
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	586.458	586.458
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	2.749.480	-	-	-	2.749.480
	2.856.659	1.027	77.500	586.458	3.521.644

A continuación, se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2019 y 2018:

Transacciones con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	27.536.138	-	-	27.536.138
<i>Aprovisionamientos</i>	27.106.241	-	-	27.106.241
<i>Otros gastos de explotación</i>	348.216	-	-	348.216
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	81.681	-	-	81.681
Adquisición de participaciones	10.618.412	-	-	10.618.412
Ingresos financieros (Notas 26)	6.500	4.481	-	10.981
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	1.539.735	1.539.735
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	1.539.542	1.539.542

Transacciones con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2018

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	12.244.859	-	-	12.244.859
<i>Aprovisionamientos</i>	11.779.917	-	-	11.779.917
<i>Otros gastos de explotación</i>	344.417	-	-	344.417
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	120.524	-	-	120.524
Ingresos financieros (Notas 26)	-	712	-	712
Gastos financieros (Notas 26)	970	-	-	970
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración-	-	-	1.658.000	1.658.000
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	1.978.280	1.978.280

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:

Acuerdos conjuntos y UTES

Activos financieros corrientes

En 2019 se han dado de baja en balance los créditos y préstamos participativos otorgados a la sociedad asociada Landscape Gestión de Activos, S.L. sobre la que se mantenía una participación del 50% en el capital social. La sociedad se encontraba en concurso de acreedores y se ha completado la extinción de la misma. El Grupo tenía provisionados estos créditos y no se ha producido ningún impacto en la cuenta de resultados.

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

Activos Financieros No Corrientes:

La mayor parte de este saldo, 2.821 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera mantenida con sociedades del Grupo Rayet y que tiene su origen en el importe a cobrar de acuerdo con la sentencia de febrero de 2016 que admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:

Incluye los saldos derivados de las facturas pendientes de pago, correspondientes fundamentalmente, a servicios prestados por empresa dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Adquisición de participaciones

Incluye el valor de la contraprestación pagada a Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. Con fecha 7 de octubre de 2019 para la adquisición del 82,95% del capital social de la empresa constructora Rayet Construcción, S.A. (posteriormente denominada Quabit Construcción, S.A.) según se describe en la Nota 7.

Transacciones con partes vinculadas año 2019

-Aprovisionamientos: Del importe total recogido en este apartado, 380 miles de euros corresponden a certificaciones de urbanización de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara) y 26.711 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2019 de varias promociones cuyas obras de edificación han sido ejecutadas por la sociedad Quabit Construcción, S.A. previamente a ser adquirida. Estas certificaciones corresponden a obras, que bien fueron adjudicadas en años anteriores o durante el ejercicio 2019 antes del 7 de octubre de 2019, fecha en la que esta sociedad fue adquirida por Quabit e integrada en el grupo.

-Otros gastos de explotación: Corresponde a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

-

-Adquisición de inmovilizado: Corresponde a la adquisición de equipos informáticos y casetas de ventas a empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Transacciones con partes vinculadas año 2018

-Aprovisionamientos: Del importe total recogido en este apartado, 177 miles de euros corresponden a la adquisición y acondicionamiento de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara) para la promoción de nuevas viviendas, 11.184 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2018 de varias promociones cuyas obras de edificación estaban siendo ejecutadas por la sociedad Rayet Construcción, S.A. (ver compromisos con Grupo Rayet, S.A.U.) y, 418 miles de euros corresponden a certificaciones de urbanización de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara).

-Otros gastos de explotación: Corresponde a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

-Adquisición de inmovilizado: Corresponde a la adquisición de equipos informáticos y casetas de ventas a empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Compromisos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2019

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

- Contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U por un importe total comprometido de 169 miles de euros.
- El Grupo tiene entregado un anticipo a Grupo Rayet, S.A.U. por importe de 550 miles de euros como señalización de la adquisición de un suelo en Alovera (Guadalajara).
- 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, S.A. 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.

Retribución al Consejo de Administración y personal de dirección

Durante el ejercicio los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	2019	2018
Retribución al Consejo de Administración	1.539.735	1.658.000

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta. Los valores que se recogen en esta tabla corresponden al gasto registrado en el año, que puede diferir de la cantidad realmente satisfecha, en la medida en que ésta difiera de la cantidad provisionada.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 541 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio), modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros se someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día a la junta general ordinaria de accionistas.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha satisfecho retribuciones a miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo.

Las remuneraciones de la alta dirección en el ejercicio 2019 han ascendido a 1.540 miles de euros (1.978 miles de euros en 2018). Los importes de 2019 y 2018 recogen únicamente percepciones por retribuciones.

Adicionalmente, el grupo tiene registrado de acuerdo con su devengo los gastos de personal asociados al Plan de Incentivos por un importe acumulado de 35 miles de euros (Ver nota 15.5).

Al cierre del ejercicio 2019 existen seguros de vida a favor de Administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2019, al igual que en 2018, no existían compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2018 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 20.000 miles de euros, cuya prima ha ascendido a 85 miles de euros en el año 2019 (150 miles de euros en el año 2018).

31. Uniones temporales de empresas (UTEs)

El Grupo tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas (ver Anexo IV). Los importes que se muestran a continuación representan el 100% de los activos y pasivos, y los ingresos y los gastos de la UTEs. Estos importes se han incluido en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas.

Nombre	% participación	Activos		Pasivos		Ingresos	Gastos
		no corrientes	Activos corrientes	no corrientes	Pasivos corrientes		
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	100,00%		1.925	-	256.999	-	207.849
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	0,10%		10.580	-	7.588	-	-
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	40,00%	70	45.142	-	294	-	-
U.T.E. Egumar Gestión, S.L.- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	70,00%	-	5.261	-	1.082.034		1.189.044
U.T.E. RONDA SUROESTE DE TOLEDO (Quabit Construcción, S.A.- Constructora San José, S.A.)	50,00%	-	138.091	12.000	73	-	-
U.T.E. CONEXIÓN POLÍGONOS (Rayet Construcción, S.A.- Sacyr, S.A.)	50,00%	-	104.557	-	98.757	-	-
U.T.E. I-15 CONSTRUCTORA (Quabit Construcción, S.A.-Grupo Rayet, S.A.U.)	50,00%	-	4.467.836	-	72.563	-	-
U.T.E. EDAR MINGLAILLA (Quabit Construcción, S.A. - Socamex, S.A.)	50,00%	-	41.157	-	35.436	-	-
U.T.E. TOBARRA (Quabit Construcción, S.A.-Saico, S.A. Intagua de Construcción)	50,00%	-	11.800	-		-	-
U.T.E. CARRETERAS SIGÜENZA (Quabit Construcción, S.A.- Valoriza, S.A.)	67,00%	-	232.085	-	29.606	-	-
U.T.E. COPRINSA (Quabit Construcción, S.A.-Coprinsa, S.A.)	40,00%	-	1.189.174	-	1.135.182	1.232.416	1.183.424

Nombre	% participación	Activos		Pasivos		Ingresos	Gastos
		no corrientes	Activos corrientes	no corrientes	Pasivos corrientes		
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	209.751	-	199.874	-	-
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	0,10%	-	10.580.000	-	7.588.000	-	-
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	70	45.142	-	294	-	-
U.T.E IRIEPAL	70,00%	-	1.169.175	-	1.040.272	-	-

No hay personal contratado en las Uniones Temporales de Empresas puesto que la gestión de las mismas la llevan sus correspondientes socios, ni pasivos contingentes correspondientes a la participación del grupo en las UTEs.

32. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2019 el grupo tiene registrados activos por derechos de uso de acuerdo con la siguiente clasificación:

	Terrenos y Construcciones	Vehículos	TOTAL
Arrendamientos operativos primera aplicación NIIF16	1.071.990	206.372	1.278.362
Saldo a 1 de enero de 2019	1.071.990	206.372	1.278.362
Adquiridos en combinaciones de negocio	141.885	-	141.885
Altas	380.278	56.533	436.811
Amortización	(809.734)	(103.183)	(912.917)
Bajas	(9.900)	-	(9.900)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	774.519	159.722	934.241
Coste	1.584.253	262.905	1.847.158
Amortización acumulada	(809.734)	(103.183)	(912.917)
Importe Neto en libros 2019	774.519	159.722	934.241

Los derechos de uso adquiridos en combinaciones de negocios se corresponden con arrendamientos de oficinas y centrales y almacén de Quabit Construcción, S.A.

Las altas del periodo se corresponden principalmente con nuevos arrendamientos de oficinas comerciales en nuevas promociones.

La amortización del periodo se corresponde con los pagos realizados durante el ejercicio 2019.

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el grupo al cierre del ejercicio 2019 y 2018 son los correspondientes a los alquileres de oficinas centrales y oficinas de representación.

Al cierre del ejercicio 2018 el grupo tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros del IPC, renovaciones de contratos, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

	Valor nominal 2018
Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	
Con vencimiento inferior a un año	791.107
Con vencimiento entre uno y cinco años	487.254
	1.278.361

33. Medio ambiente

El Grupo Quabit tiene en cuenta en su actividad promotora habitual, realizada por las sociedades que lo conforman, (Ver Anexo I, II, III y IV), el impacto medioambiental en la ejecución de sus proyectos inmobiliarios, y como consecuencia de esto los Órganos de Gobierno de la Sociedad Dominante consideran que, a 31 de diciembre de 2019, no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de dicha actividad, ni contingencias asociadas a asuntos medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión por riesgos y responsabilidades.

Después de las evaluaciones correspondientes, el grupo ha determinado no invertir en inmovilizado material ni en activos intangibles destinados a la protección y mejora del medio ambiente a 31 de diciembre de 2019, por no identificarse factores de riesgo que justifiquen realizar inversiones con esta finalidad.

Adicionalmente, el grupo realiza estudios de Impacto Ambiental redactados dentro de los Planeamientos Urbanísticos, así como la Calificación Energética de sus promociones. y aplicación de mejoras energéticas derivadas del Código Técnico de la Edificación (paneles solares, mejora de aislamientos térmicos, etc)

Por último, el grupo aplica el sello BREEAM (certificado de construcción sostenible líder a nivel mundial, adaptado a la normativa, idioma y práctica constructiva de España desde el año 2010) de forma selectiva en algunas de sus promociones.

34. Hechos posteriores

No se han producido otros hechos significativos distintos a los ya mencionados expresamente en las notas anteriores desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

35. Honorarios de auditores de cuentas

En la siguiente tabla se detallan los honorarios percibidos por los auditores de cuentas en los años 2019 y 2018.

	2019	2018
Auditoría Cuentas individuales Quabit	110.000	110.000
Auditoría Cuentas Consolidadas Grupo Quabit	82.000	67.390
Auditoría Cuentas individuales de filiales	99.500	63.540
<i>Total honorarios de auditoría</i>	<i>291.500</i>	<i>240.930</i>
Informes de ratios para acreedores financieros	4.500	-
Otros servicios	28.000	-
<i>Total honorarios por otros servicios</i>	<i>32.500</i>	<i>0</i>
Honorarios totales	324.000	240.930

El Grupo nombró en el ejercicio 2018 a la firma de auditoría Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. como nuevos auditores del grupo por un periodo inicial de tres años.

Los honorarios por servicios distintos a los de auditoría corresponden a la emisión de informes de ratios para entidades financieras. Estos trabajos deben ser realizados por el auditor de cuentas, según se regula en los contratos de financiación.

36. Información legal relativa al Consejo de Administración

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, a continuación, se detallan las situaciones de conflicto, directo o indirecto, habidos con el interés de la Sociedad por parte de los Administradores.

En concreto, los Consejeros Sres. D. Félix Abánades López y D. Alberto Pérez Lejonagoitia, señalan los siguientes:

Sociedad	Actividad	Conflicto
Rayet Construcción, S.A.	Construcción	<ul style="list-style-type: none"> Adjudicación de una obra por parte de la sociedad Quabit Aneto, S.L. en el Sector II-1 "Las Suertes" en el término municipal de Alovera (Guadalajara). Adjudicación de una obra por parte de la sociedad Quabit Alovera, S.L. en el Sector I-15 en el término municipal de Alovera (Guadalajara).
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Análisis y aprobación de un contrato marco de operaciones vinculadas a suscribir con el accionista de referencia de la compañía.
Grupo Rayet, S.A.	Inmobiliaria	Constitución de una sociedad participada conjuntamente, denominada Quabit Bonaire, S.L., entre las sociedades Quabit Alovera, S.L. y Grupo Rayet, S.A.
Grupo Rayet, S.A.	Adquisición de acciones de participadas	Operación de integración de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A. en el grupo de sociedades de Quabit Inmobiliaria, S.A.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Auditada	Sociedad titular de la Participada
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,31%		c	(i)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%		c	(i)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Bulwin Investments, S.A.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Sup-R6, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid		92,04%	c	(iv)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100,00%		b	(i)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Naranjo, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	90,01%		b	(i)

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Auditada	Sociedad titular de la Participada
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid		90,01%	c	(v)
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid		90,01%	c	(v)
Quabit Bonaire, S.L.	Madrid		59,59%	c	(x)
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid		90,01%	c	(v)
Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	100,00%		b	(i)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Panglao Investments, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Finance, S.A.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vii)
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Construcción, S.A.	Madrid	82,95%		c	(i)
Rayet Construcción Internacional, S.R.L.	Rumanía		82,95%	c	(ix)
Rayet Construcción Valencia, S.L.U.	Madrid		82,95%	c	(ix)
Rayet Construcción Panamá, S.L.U.	Panamá		82,95%	c	(ix)
Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)

Supuesto por el que consolida:

- Se auditan las Cuentas Anuales Consolidadas del subgrupo por el Auditor principal del grupo.
- Se auditan las Cuentas Anuales Individuales por el Auditor principal del grupo.
- La sociedad no tiene obligación de auditarse.

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación

- Quabit Inmobiliaria, S.A.
- Quabit Quality Homes, S.L.U.
- Global Quabit, S.L.U.
- Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.
- Global Desarrollos Inmobiliarios, S.L.
- Quabit Freehold Properties, S.L.U.
- Quabit Finance, S.L.U.
- Quabit Finance Assets, S.L.U.
- Quabit Construcción, S.A.
- Quabit Alovera, S.L.U.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

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

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

(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

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

Sociedad titular de la participación:

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

Actividad:

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

Auditoria:

C La sociedad no tiene obligación de auditarse.

Cotización en Bolsa:

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

Anexo III

Acuerdos Conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida	Auditor
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	a	C
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	37,50%	a	C
Programas Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	50,00%	a	C

Supuesto por el que consolida:

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

Actividad:

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

Auditor:

C La sociedad no tiene obligación de auditarse.

Cotización en Bolsa:

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

Anexo IV

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

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad	Auditor
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	100,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,10%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Egumar Gestión, S.L.- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. RONDA SUROESTE DE TOLEDO (Quabit Construcción, S.A.- Constructora San José, S.A.)	Guadalajara	50,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. CONEXIÓN POLÍGONOS (Rayet Construcción, S.A.- Sacyr, S.A.)	Guadalajara	50,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. I-15 CONSTRUCTORA (Quabit Construcción, S.A.-Grupo Rayet, S.A.U.)	Guadalajara	50,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. EDAR MINGLAILLA (Quabit Construcción, S.A. - Socamex, S.A.)	Guadalajara	50,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. TOBARRA (Quabit Construcción, S.A.-Saico, S.A. Intagua de Construcción	Guadalajara	50,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. CARRETERAS SIGUENZA (Quabit Construcción, S.A.- Valoriza, S.A.)	Guadalajara	67,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. COPRINSA (Quabit Construcción, S.A.-Coprinsa, S.A.)	Guadalajara	40,00%	Construcción de viviendas	No auditado por no estar obligado a ello

(*) Los socios aprobaron disolver la UTE Los Valles el 6 de marzo de 2014. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la UTE está en proceso de liquidación.

Formulación Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de gestión consolidado ha sido realizada por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., en su reunión de 26 de febrero de 2020, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que constan de Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Resultados Consolidada, Estado de Resultado Global Consolidado, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y notas a la Cuentas Anuales Consolidadas, así como el Informe de gestión consolidado, están firmadas en todas sus hojas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

D. Félix Abánades López

D. Jorge Calvet Spinatsch

D^a. Claudia Pickholz

D. Alberto Pérez Lejonagoitia



Quabit
Inmobiliaria

RESULTADOS 2019



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 DE
QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	3
1.1- Hechos significativos del periodo	3
1.2 Principales magnitudes	9
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	9
1.2.2. Magnitudes operativas	10
1.3 Estados financieros	11
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2018	11
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2018	12
1.4 Áreas de negocio	16
1.4.1. Promoción residencial	16
1.4.2. Gestión de suelo	17
1.5 Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza	20
1.5.1. Evolución de la acción	20
1.5.2. Accionariado	21
1.6 Órganos de Gobierno	21
2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS	22
3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	22
4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D	22
5. ACCIONES PROPIAS	22
6. EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA	23
7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	23
8. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL	23
9. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO	24
10. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	24
NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO	25

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-Hechos significativos del periodo

ACTIVIDAD PROMOTORA

Grupo Quabit cuenta a 31 de diciembre de 2019 con 59 promociones en distintas fases de ejecución con un total de 4.158 viviendas y un importe estimado de facturación de 913,8 millones de euros. La cartera de proyectos, su status y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.

- La cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019 (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 1.685 viviendas por un importe total de facturación de 333,6 millones de euros.
- Los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan 2.083 viviendas y 451,7 millones de euros de facturación prevista.
- Durante el año se han entregado 157 viviendas. El número de viviendas en fase de entrega o con obra terminada en trámites de obtención de licencia de primera ocupación asciende a 568 a 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente, hasta el 23 de febrero de 2020 se han entregado 115 viviendas.

ACTIVIDAD INVERSORA EN SUELO EN 2019

En el año 2019 Grupo Quabit ha invertido 16,3 millones de euros en nuevos activos y ha comprometido inversiones por otros 7,1 millones de euros. Estas operaciones corresponden a:

- Compras de suelo con una edificabilidad de 80.301 metros cuadrados de techo (m²t) con potencial de desarrollar más de 730 viviendas. Los suelos están ubicados en el Corredor del Henares, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana y la Costa del Sol.
- Un edificio en Guadalajara para rehabilitar con 60 viviendas y 5.919 m²t.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 31 de diciembre de 2019, 1.137.567 m²t de edificabilidad entre: (1) cartera consolidada (808.269 m²t); (2) obras en curso de ejecución (240.372 m²t); (3) operaciones cerradas de compra de suelo pendientes de incorporar a la cartera (25.992 m²t) y derechos sobre suelo por garantías, con un total de 62.934 m²t.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

El Grupo ha formalizado en 2019 tres nuevas operaciones de financiación para el desarrollo del Plan de Negocio:

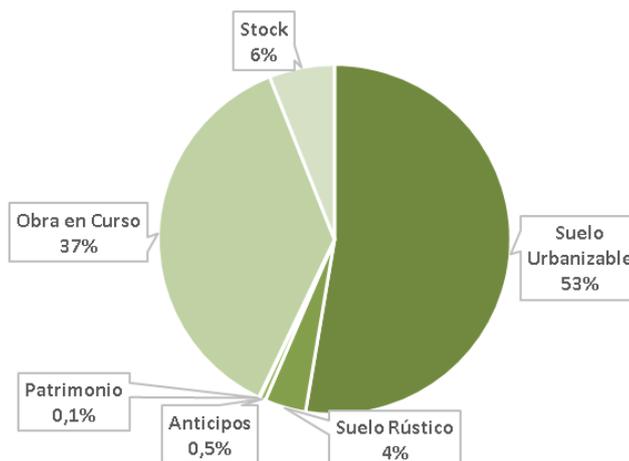
- Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% y que devengará un cupón anual del 8,25%. El vencimiento está fijado para abril de 2023. Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos.
- Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado una nueva línea de financiación por importe de 13,8 millones de euros. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%. El vencimiento está fijado para abril de 2023.
- Línea de Financiación con fondos gestionados por Avenue Europe International Management ("Avenue").

Adicionalmente a estas operaciones, se han dispuesto 64,9 millones de euros de préstamos promotor de proyectos en fase de obra o finalizados en el año.

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS

- El valor de mercado (GAV) (*) de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2019 es de 629,4 millones de euros, con la siguiente composición por tipo de activo .

Desglose del GAV total (629 M€) por tipología



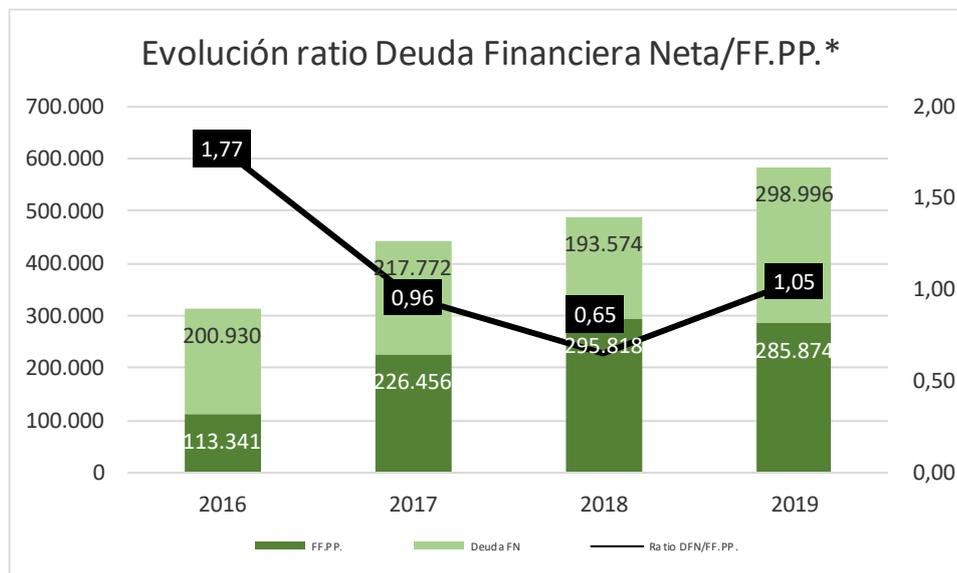
- La evolución del GAV en los últimos años es la siguiente.

(En miles de euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Suelo	355.160	395.830	351.894	266.512
Obras en curso	232.359	89.142	40.258	5.178
Patrimonio / Inmovilizado	615	696	862	18.350
Stock	37.787	20.461	6.254	8.196
Anticipos	3.447	-	-	-
Total valor de activos	629.368	506.129	399.268	298.236

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

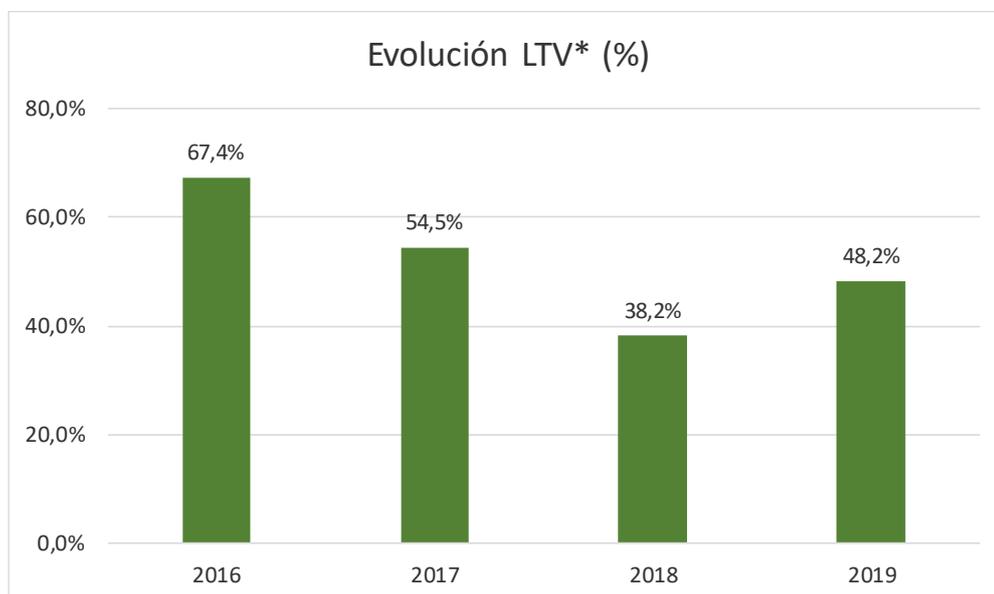
La financiación de las inversiones se ha realizado con un esquema de financiación recursos ajenos/fondos propios que ha mejorado las ratios de estructura financiera del Grupo:

- Evolución del ratio Deuda Financiera Neta/Fondos Propios (DFN/FFPP)



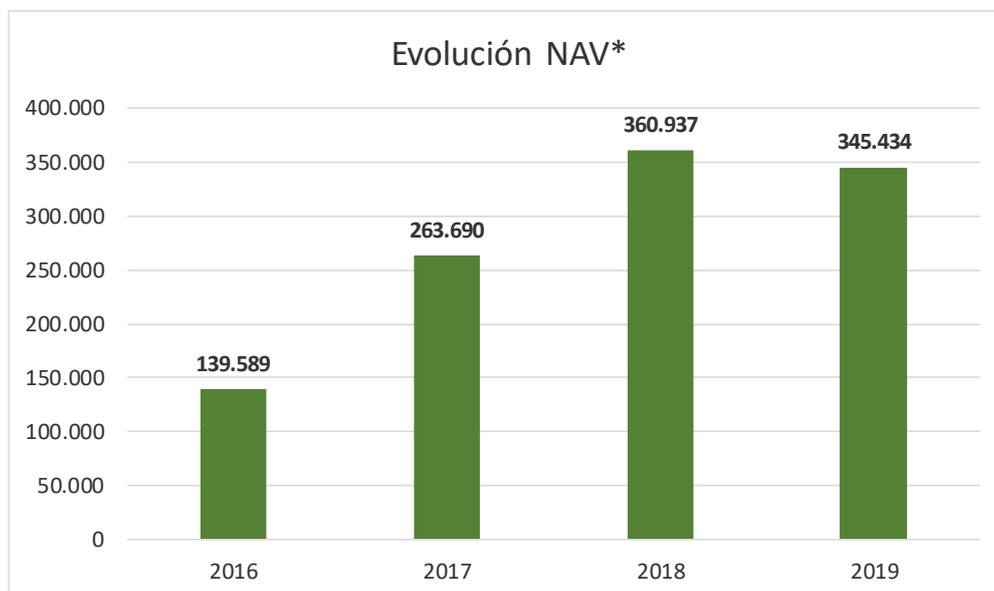
(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- Evolución del ratio Loan to Value (LTV)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- Variación del Net Asset Value (NAV)



(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO

El 16 de mayo de 2019 el Grupo publicó la actualización de su Plan de Negocio 2018-2022. Las principales estimaciones recogidas en esta actualización del Plan son:

- Entregas de viviendas: 7.200-7.600
- Facturación: 1.700-1.800 millones de euros
- Previsión de que el año 2020 sea el primer ejercicio completo con beneficios operativos, que serán recurrentes a partir de ese año.

INTERNALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

El Grupo ha internalizado la actividad de construcción mediante la compra del 82,95% de Rayet Construcción, filial de sociedades del grupo Rayet.

Fundamento estratégico de la operación:

- Asegurar los plazos de construcción.
- Asegurar el mínimo impacto posible de la inflación de costes de construcción.
- Avanzar en el proceso de industrialización del proceso de construcción.

Sinergias: Está prevista la obtención de sinergias de 30-35 millones de euros:

- Incorporación de márgenes de las obras de construcción que realice la filial para el Grupo.
- Reducción adicional de plazos y costes de construcción.

Importe y desarrollo de la transacción:

- La transacción se ha completado el 7 de octubre de 2019.
- El precio de la adquisición del 82,95% de Rayet Construcción ha sido de 14,4 millones de euros.

- El pago se realiza de la siguiente forma: (i) 5,4 millones de euros mediante compensación de determinadas posiciones deudoras; (ii) 2,7 millones de euros en efectivo y (iii) 6,3 millones de euros mediante la entrega de 3.164.946 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., valoradas a efectos de canje en 2,00 euros/acción.
- El valor razonable de la contraprestación pagada asciende a 10,6 millones de euros teniendo en cuenta el precio de cierre en la fecha que se ha completado la transacción a efectos de valorar las acciones entregadas.

La aprobación de la operación ha estado sujeta a un informe de Fairness Opinion y a una Due Diligence sobre Rayet Construcción. Ambos trabajos han sido llevados a cabo por BDO Auditores, S.L.P.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

Con fecha 19 de junio de 2019 el Grupo comunicó mediante Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la aprobación por parte del Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones propias con la finalidad de atender el plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017, teniendo en cuenta que la autocartera existente a la fecha de publicación del Hecho Relevante se destinaría preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A.

El programa de recompra estaba previsto para la adquisición por Quabit de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de Quabit y por un importe monetario máximo asignado de 6.500 miles de euros.

El programa de recompra ha estado vigente, según lo previsto, hasta 31 de diciembre de 2019 y su gestión ha estado confiada a la sociedad de valores Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A. Se han adquirido un total de 1.711.886 acciones en la ejecución del programa.

GESTIÓN DE COOPERATIVAS. QUABIT STYLE

En Octubre de 2019 Quabit ha lanzado una nueva gestora de cooperativas para promociones de vivienda nueva.

- Viviendas dirigidas a un cliente objetivo con poder adquisitivo medio-alto.
- La previsión es alcanzar velocidad de crucero en dos o tres años con la gestión de unas 500 viviendas anuales, con un valor de venta de 175 millones de euros.
- La gestora centrará su actividad en municipios de Madrid. Actualmente se están gestionando contactos en Alcobendas, San Sebastián de Los Reyes, Alcorcón, Getafe, Móstoles, Alcalá de Henares, Coslada, Rivas, Torrejón de Ardoz y Boadilla del Monte.
- Desde 26 de octubre de 2019 hasta 23 de febrero de 2020 se han realizado 4.332 inscripciones de personas interesadas en cooperativas en estas zonas.

RESULTADOS DEL AÑO 2019

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(en miles de €)	2019	2018	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	45.128	39.676	13,7%
Aprovisionamientos	(31.969)	(32.715)	(2,3%)
Otros ingresos de explotación	2.242	12.784	(82,5%)
Variación de las provisiones de tráfico	4.896	(16.003)	(130,6%)
Gastos de personal y otros gastos	(33.037)	(29.221)	13,1%
EBITDA (*)	(11.269)	(25.306)	55,5%
Resultado Financiero	(5.273)	38.099	(113,8%)
Resultado Antes de Impuestos (RAI)	(18.019)	12.593	(243,1%)
Resultado Neto	(9.231)	6.779	(236,2%)
- Atribuible Sociedad Dominante	(9.139)	6.815	(234,1%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(92)	(36)	155,6%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

- La cifra de negocio corresponde, en su mayor parte, a las 157 viviendas entregadas en el año e incluye un trimestre de la actividad constructora para clientes externos (3.376 miles de euros).
- La evolución de EBITDA y el RAI viene condicionada por efectos no comparables entre años, derivados de impactos extraordinarios que recogía la cuenta de resultados del año 2018:
 - . Las quitas de deuda asociada a entregas de activos, que se recogen dentro de Otros ingresos de Explotación. Afecta a EBITDA y RAI.
 - . Variación de las provisiones de tráfico donde se recoge el movimiento de las provisiones de deterioro de activos. Afecta a EBITDA y RAI
 - . Registro de reestimación de flujos de caja de la deuda que supuso un ingreso financiero extraordinario en el año 2018. Solo afecta a RAI.

En la siguiente tabla se recoge la evolución del EBITDA y RAI, en términos comparables eliminado los tres efectos mencionados:

Cuenta de resultados en términos homogéneos

(en miles de €)	2019	2018	Variación
EBITDA	(11.269)	(25.306)	55,5%
Ajustes			
Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)	(531)	(10.234)	(94,8%)
Variación provisiones de tráfico	(4.896)	16.003	130,6%
EBITDA ajustado	(16.696)	(19.537)	14,5%
Resultado Antes de Impuestos	(18.019)	12.593	(243,1%)
Ajustes			
Otros ingresos de explotación (descuentos de deuda)	(531)	(10.234)	(94,8%)
Variación provisiones de tráfico	(4.896)	16.003	130,6%
Descuentos de deuda	(69)	(43.495)	(99,8%)
Resultado Antes de Impuestos ajustado	(23.515)	(25.133)	6,4%

Es decir, en términos comparables, el EBITDA mejora en un 14,5 % , en línea de la evolución de la cifra de negocios como consecuencia de mejores márgenes y menor peso de los gastos de estructura. El RAI mejora en menor medida por el impacto de los gastos financieros y las amortizaciones.

1.2-Principales magnitudes

1.2.1.- Magnitudes económico-financieras

Deuda neta con entidades de crédito

(en miles de €)	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.007	5.945	118,8%
Deudas con entidades de crédito corriente	311.389	211.749	47,1%
TOTAL DEUDA BRUTA	324.396	217.694	49,0%
Activos líquidos	(25.400)	(24.120)	5,3%
TOTAL DEUDA NETA (*)	298.996	193.574	54,5%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

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, independientemente de cuál sea su vencimiento. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

Estado de flujos de efectivo

(en miles de euros)	2019	2018	Variación
Inversión en Existencias	(142.016)	(134.303)	5,74%
Resto de Flujos de efectivo de explotación	70.522	49.737	41,79%
FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN	(71.494)	(84.565)	15,5%
FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN	(4.657)	(4.110)	(13,3%)
FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN	77.996	72.651	7,36%
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	21.132	37.156	(43,1%)
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	22.978	21.132	8,73%
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO	1.846	(16.024)	111,5%

1.2.2.- Magnitudes operativas

Promoción Residencial (unidades)	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	766	793	(3,4%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	157	190	(17,4%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.685	1.076	56,6%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	180	38	373,7%

(1) Preventas del periodo: Reservas y contratos (netos de anulaciones) firmados durante el periodo.

(2) Escrituras del periodo: Entregas de viviendas.

(3) Cartera de preventas: Reservas y contratos de viviendas a entregar en el futuro (tanto de obra terminada como de promociones en comercialización) a una fecha determinada.

(4) Stock de viviendas terminadas: Viviendas terminadas (con o sin reserva o contrato).

Detalle de la cifra de negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de €)	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Gestión de suelo	1.158	185	525,9%
Promoción Residencial	40.593	39.360	3,1%
Patrimonio en Explotación	11	11	1,1%
Construcción. Obra ejecutada	3.222	-	n.a.
Otros	144	120	20,0%
TOTAL	45.128	39.676	13,7%

Valor de mercado de los activos (GAV) (*)

(En miles de euros)	2019	2018
Suelo	355.160	395.830
Obras en curso	232.359	89.142
Patrimonio / Inmovilizado	615	696
Stock	37.787	20.461
Anticipos	3.447	-
Total valor de activos	629.368	506.129

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

1.3-Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2019

<i>(en miles de €)</i>	2019	2018	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	45.128	39.676	13,7%
Aprovisionamientos	(31.969)	(32.715)	(2,3%)
Otros ingresos de explotación	2.242	12.784	(82,5%)
Variación de las provisiones de tráfico	4.896	(16.003)	130,6%
Gastos de personal	(9.525)	(7.445)	27,9%
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	219	(106)	306,6%
Amortización	(1.471)	(173)	750,3%
Otros gastos de explotación	(22.188)	(21.495)	3,2%
Resultados por venta de inmovilizado	(72)	(2)	3.500,0%
Resultado de explotación	(12.740)	(25.479)	50,0%
EBITDA (*)	(11.269)	(25.306)	55,5%
Resultado financiero neto	(5.273)	38.099	(113,8%)
Resultado de inversiones en asociadas	(6)	(27)	77,8%
Resultados antes de impuestos	(18.019)	12.593	(243,1%)
Impuestos	8.788	(5.814)	251,2%
Resultado neto	(9.231)	6.779	(236,2%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(9.139)	6.815	(234,1%)
Intereses minoritarios	(92)	(37)	(148,6%)

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de este Informe de Gestión).

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2019

(en miles de €)

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	94.183	73.349	28,4%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	551.580	426.525	29,3%
Otros	60.795	56.782	7,1%
Efectivo y activos equivalentes	25.400	24.120	5,3%
Total activo corriente	637.775	507.427	25,7%
TOTAL ACTIVO	731.958	580.776	26,0%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2019	31/12/2018	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	281.071	291.794	(3,7%)
Intereses minoritarios	4.803	4.024	19,4%
Total patrimonio neto	285.874	295.818	(3,4%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	13.007	5.945	118,8%
Otros	16.769	12.273	36,6%
Total pasivo no corriente	29.776	18.218	63,4%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	311.389	211.749	47,1%
Otros	104.919	54.991	90,8%
Total pasivo corriente	416.308	266.740	56,1%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	731.958	580.776	26,0%

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo no corriente (+ 20,8 millones de euros)

Incremento en los activos por impuesto diferido (+9,4 millones de euros), alta de intangibles asociados a la combinación de negocios derivada de la adquisición del 82,95% de Quabit Construcción (cartera de contratos y fondo de comercio por un total de 9,2 millones de euros) y de activos por derechos de uso (aplicación desde 1 de enero de 2019 de la nueva NIIF 16) por 1,0 millones de euros. El resto de la variación (+ 1,2 millones de €) corresponde al alta de inmovilizado material e inmaterial.

Activo corriente (+130,3 millones de euros)

Incrementos debidos fundamentalmente a la variación de existencias (+125,1 millones de euros):

La evolución de las distintas partidas de Existencias es la siguiente:

(En miles de Euros)	31/12/2019	31/12/2018
Suelo	301.907	327.941
Promoción en curso	212.044	80.149
Promociones terminadas	33.569	17.004
Anticipos a proveedores	4.059	612
Otras	1	819
Valor neto contable	551.580	426.525

Patrimonio neto: (-9,9 millones de euros):

Resultado del ejercicio: -9,2 millones de euros

Otras variaciones: -0,7 millones de euros

Deuda bruta con entidades de crédito: (+106,7 millones de euros)

(en miles de €)	31/12/2019	31/12/2018	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.007	5.945	118,8%
Deudas con entidades de crédito corriente	311.389	211.749	47,1%
TOTAL DEUDA BRUTA	324.396	217.694	49,0%
Activos líquidos	(25.400)	(24.120)	5,3%
TOTAL DEUDA NETA (*)	298.996	193.574	54,5%

A continuación se recoge el detalle de la estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2019 con su previsión de vencimientos.

Importes en miles de euros	2020	2021	2022	2023	Total
Deuda con recurso	19.521	16.556	45.697	32.399	114.173
Deuda a atender según calendario de pagos	15.134	16.556	45.697	-	77.387
Obligaciones simples (v)	1.246	-	-	19.392	20.638
Préstamo con otras entidades financieras (iv)	3.141	-	-	13.007	16.148
Deuda sin recurso	143.114	44.416	22.693	-	210.223
Deuda a atender según calendario de pagos	446	-	-	-	446
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	426	-	-	-	426
Deuda a cancelar por la venta de los activos	53.342	3.400	-	-	56.742
Préstamo Alpin Equities (i)	14.035	-	-	-	14.035
Línea Avenue I (ii)	74.865	-	-	-	74.865
Línea Avenue II (ii)	-	41.016	-	-	41.016
Línea Taconic (iii)	-	-	22.693	-	22.693
TOTAL	162.635	60.972	68.390	32.399	324.396

(i) Préstamo concedido por fondos gestionados por Alpin Equities

(ii) Líneas de financiación para compras de suelo otorgadas por fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue")

(iii) Línea de financiación para compra de suelo firmada con Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

(iv) Préstamo otorgado por fondos internacionales

(v) Emisión de bonos

Deuda con recurso: Deuda de la que Quabit Inmobiliaria, S.A. tiene responsabilidad patrimonial universal.

- *Deuda a atender según calendario de pagos:* Deuda con tres entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 73.363 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total (coste amortizado más intereses) de 76.763 miles de euros.
- *Préstamo con fondos internacionales:* Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado un préstamo por importe de 13,75 millones de euros con vencimiento 4 de abril de 2023. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%.

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.806 miles de euros.

- *Obligaciones simples:* Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% con vencimiento 4 de abril de 2023 y que devengará un cupón anual del 8,25%. Las obligaciones están admitidas a negociación en el mercado no regulado Open Market (Freiverkehr) de la Bolsa de Valores de Fráncfort, en el segmento de Tablero de Cotizaciones (Quotation Board). Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 20 millones de euros. El saldo se presenta descontando a los 20 millones de euros de nominal, los costes de emisión y se añaden los intereses nominales devengados, ascendiendo el importe a coste amortizado del dispuesto e intereses de esta línea a 31 de diciembre de 2019 a 20.638 miles de euros.

Deuda sin recurso: Deuda en la que la responsabilidad queda limitada a los activos que la garantizan.

- *Deuda a pagar con entrega de activos en garantía y a atender según calendario de pagos*

Deuda que se puede atender bien en efectivo o con la entrega de los activos que la garantizan. El Grupo tiene previsto atender dicha deuda mediante pagos en efectivo.

- *Línea Avenue I: Línea de crédito con fondos asesorados por Avenue.*

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 60.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), de los cuales se han devuelto 4.641 miles de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 56.074 miles de euros (57.326 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

- *Línea Avenue II: Línea de crédito con fondos asesorados por Avenue.*

A 31 de diciembre de 2019 el importe total utilizado de esta línea es de 44.623 miles de euros (44.623 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) con el siguiente desglose:

- Aportación del 9,99% del capital en la sociedad filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por un valor total de aportación (capital más prima) de 3.923 miles de euros.
- Aportaciones en concepto de préstamo participativo por un importe total de 7.855 miles de euros.
- Líneas de financiación senior otorgadas a las sociedades dependientes (participadas al 100%) que son las propietarias finales de los suelos a desarrollar, por un importe total nominal de 32.845 miles de euros (32.529 miles de euros a coste amortizado).
- *Línea de crédito con fondos asesorados por las compañías TACONIC CAPITAL ADVISORS UK LLP y GRUPO ROYAL METROPOLITAN ESPAÑA, S.A. (en adelante "Taconic").*

A 31 de diciembre de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 21.098 miles de euros (9.490 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) de los cuales se han devuelto 748 miles de euros en 2019 y el saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 31 de diciembre de 2019 asciende a 19.890 miles de euros (9.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

- *Línea Alpin*

El 5 de octubre de 2017 la sociedad dependiente Quabit Quality Homes, S.L.U. suscribió un contrato de préstamo con determinados fondos liderados por Alpin Equities, por importe de 15 millones de euros. El importe total dispuesto se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2019 a su coste amortizado más intereses devengados por un importe de 14.035 miles de euros tras haber hecho el pago del primer vencimiento de principal e intereses.

- Línea Avenue III: Línea de crédito con fondos asesorados por Avenue.

El Grupo informó el pasado 27 de diciembre de 2019 mediante hecho relevante registrado en la CNMV la firma de una nueva línea de crédito de hasta 20,3 millones de euros con determinados fondos asesorados por Avenue.

La finalidad de esta línea de crédito es sufragar el setenta por ciento (70%) de los costes asociados a comisiones, gastos de permisos y licencias, comercialización, venta y construcción relativos a las promociones en curso iniciadas en los suelos adquiridos con las financiaciones concedidas previamente por dichos fondos asesorados por Avenue, en tanto en cuanto no se obtengan por dichas promociones los correspondientes préstamos promotor contratados con entidades bancarias en condiciones de mercado. Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Tipo de interés: El tipo de interés a aplicar será del 12% anual sobre el importe dispuesto.
- Warrants: Se concederán a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, warrants sobre acciones de Quabit en términos similares a los ya otorgados con ocasión de las financiaciones previamente concedidas por Avenue, y que le permitirán alcanzar hasta un 2,04% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.

A 31 de diciembre de 2019 no se ha dispuesto de fondos de esta línea de financiación.

1.4-Áreas de negocio

1.4.1.- Promoción residencial

Promociones en ejecución

Las promociones en ejecución se encuentran en las siguientes fases:

- En entrega: Terminada la obra de edificación y obtenida Licencia de primera ocupación.
- En construcción: Licencia de obra obtenida.
- En comercialización: con formalización de reservas.
- Pre-comercialización: existe información básica de ventas (como tipologías o calidades) y se genera lista de espera de clientes antes de pasar a la fase de comercialización.
- Diseño: anteproyecto en desarrollo de planta y fachadas, según el programa de necesidades creado por la compañía en base a los análisis de mercado de oferta y demanda.

El detalle de las promociones, la fase en la que se encuentran y su actividad comercial se observa en la siguiente tabla:

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas cartera de promociones	Facturación estimada (miles de €)	Nº de viviendas cartera de preventas
	3	GUADALAJARA	178	29.007	129
	1	MÁLAGA	1	201	1
		STOCK ANTERIOR A 2019	1	470	1
PROMOCIONES TERMINADAS Y EN ESCRITURACIÓN	4		180	29.678	131
	7	GUADALAJARA	573	98.334	312
	7	MADRID	559	118.594	414
	11	MÁLAGA	685	164.985	487
	1	MENORCA	50	30.060	8
	1	ZARAGOZA	36	10.061	36
PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN	27		1.903	422.034	1.257
	4	GUADALAJARA	433	75.966	76
	5	MADRID	322	88.275	156
	4	MÁLAGA	451	117.262	35
	2	VALENCIA	119	20.914	30
PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN	15		1.325	302.417	297
	1	MÁLAGA	35	4.300	0
	1	MENORCA	25	13.493	0
PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN	2		60	17.793	0
	6	GUADALAJARA	523	97.899	0
	2	MADRID	75	12.069	0
	2	MÁLAGA	52	25.513	0
	1	VALENCIA	40	6.489	0
PROMOCIONES EN DISEÑO	11		690	141.970	0
TOTAL	59		4.158	913.892	1.685

Cartera de preventas

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el año 2019 ha sido la siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2018	1.076
Preventas netas del periodo	766
Escrituras del periodo	(157)
Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019	1.685

El importe de venta total de estas 1.685 unidades de la cartera es de 333.642 miles de euros.

Evolución del stock de vivienda terminada

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2019 ha sido la siguiente:

Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2018 (unidades)	38
Viviendas terminadas en 2019 (unidades)	299
Viviendas entregadas en 2019 (unidades)	(157)
Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)	180

Las viviendas terminadas en el año son aquellas que han entrado en el año 2019 en fase de entrega (es decir, se ha terminado la obra de edificación y se ha obtenido la licencia de primera ocupación) y corresponden a 3 promociones en Guadalajara (270 viviendas) y una promoción de 29 viviendas en Casares (Málaga).

Adicionalmente se han terminado en el año 2019 las obras de edificación de otras 388 viviendas en promociones ubicadas en Guadalajara, provincia de Madrid, Zaragoza y Málaga capital y provincia. A 31 de diciembre se estaban realizando los trámites para la obtención de la licencia de primera ocupación (LPO).

El total de unidades entregadas en 2020 hasta el 23 de febrero ha sido de 115 viviendas.

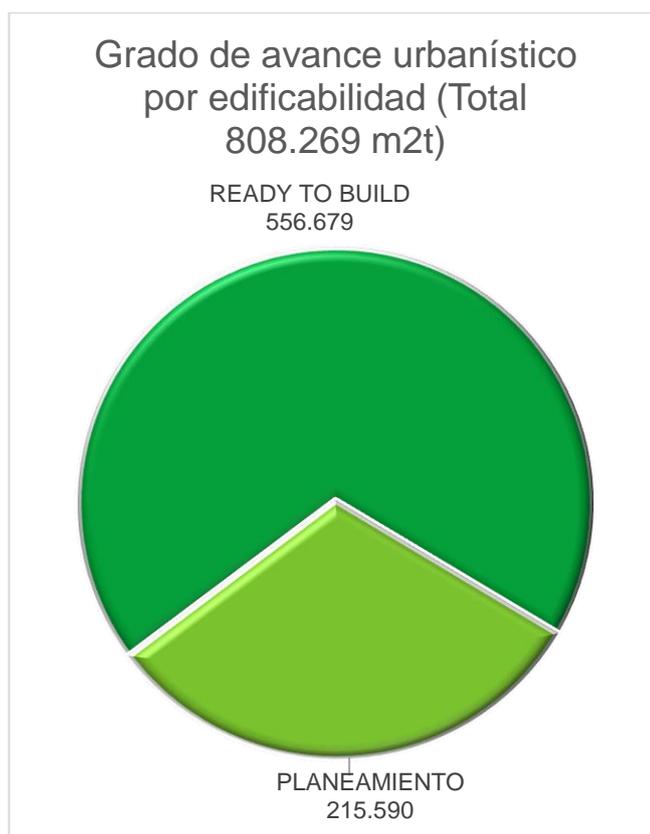
1.4.2.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2019. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2019, (tomando en el caso de las sociedades participadas no integradas por consolidación global los metros y el valor en función del porcentaje de participación en las mismas), se sitúa en 808,3 miles de metros cuadrados de techo edificable, más 5.413 miles de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2019, de 355,2 millones de euros.

En el siguiente gráfico se detalla la distribución de la cartera atendiendo a la siguiente clasificación según su grado de avance urbanístico:

- Suelo rústico: su clasificación no se encuentra destinada al desarrollo urbanístico.
- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo "ready to build": Suelos en los que se pueden realizar los trámites para la obtención de licencia de edificación e inicio de obras.



Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 que corresponde a dichos suelos:

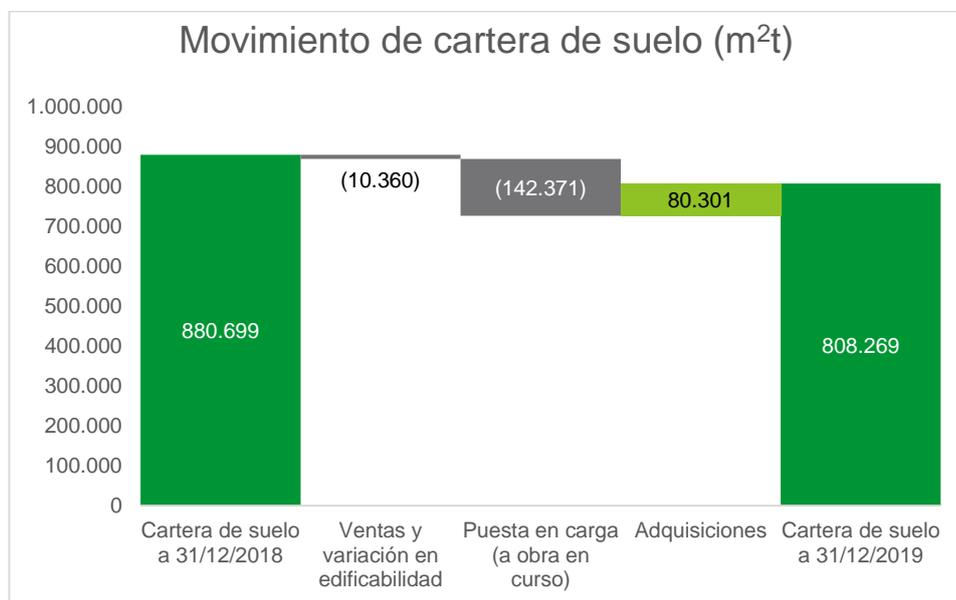
Concepto	Millones de €
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	31,8
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	8,1
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	51,4

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 88.926 m²t .

Sumando estos 88.926 m²t a los 808.269 m²t de la cartera de suelo consolidada y añadiendo la edificabilidad asociada a los proyectos en curso (240.372 m²t), el Grupo gestiona actualmente una cartera de activos (sin incluir el stock de producto terminado) con una edificabilidad total de 1.137.567 m²t.

Movimientos de la cartera de suelo

En el siguiente gráfico se resumen los movimientos de la cartera de suelo durante el año 2019



Ventas de suelo

Las ventas de suelo corresponden tanto a suelos de Grupo Quabit como a la venta de suelo realizada por sociedades participadas o ventas de participaciones de sociedades con suelo en propiedad.

Puesta en carga

Incorporación a obra en curso de los 15 suelos en los que se han iniciado obras de edificación en el año 2019 (en Málaga, Madrid provincia y capital, Baleares, Costa del Sol, Corredor del Henares y Guadalajara).

Adquisiciones:

Durante el año 2019 se han adquirido suelos por un importe total de 10,7 millones de euros, con el siguiente detalle

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m ² t	Viviendas estimadas (unidades)	Facturación estimada (millones de euros)
2	GUADALAJARA	12.463	100	19
1	MADRID	14.600	150	23
1	MALAGA	41.738	380	90
2	VALENCIA	11.500	100	16
6		80.301	730	148

El importe pendiente desembolso de estas operaciones asciende a 4.500 miles de euros.

Adicionalmente se han comprometido compras de suelo por un importe total de 7,1 millones de euros. En la siguiente tabla se resumen las operaciones:

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m ² t	Viviendas estimadas (unidades)	Estimación facturación (millones de euros)
3	GUADALAJARA	25.992	243	40

La señalización de las operaciones ha supuesto un desembolso de 3.447 miles de euros.

1.5-Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.5.1.- Evolución de la acción

La cotización de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha evolucionado desde 1,30 euros a 31 de diciembre de 2018 hasta 1,002 euros a 31 de diciembre de 2019, lo que representa una disminución del 22,95% durante dicho periodo.

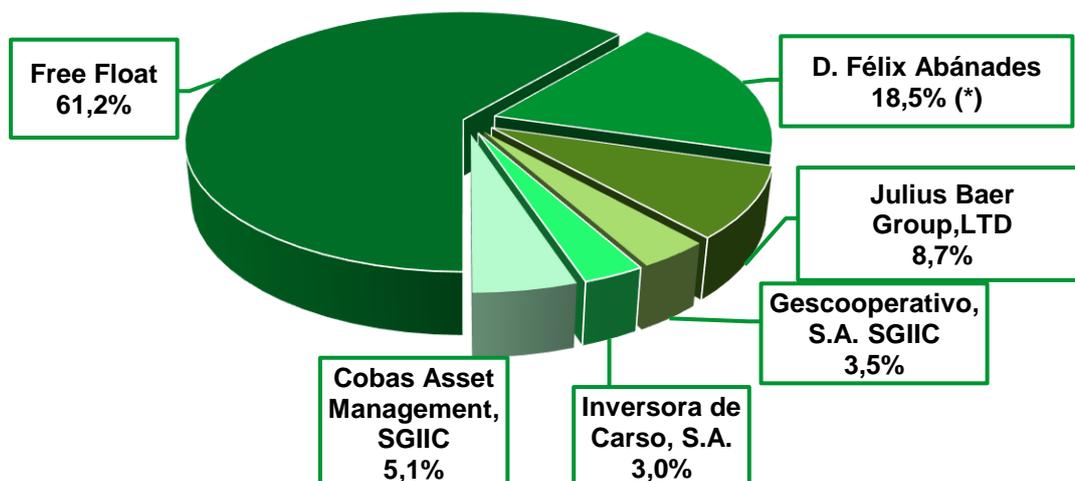
En la siguiente tabla se recogen los parámetros más relevantes del comportamiento del valor en este periodo:

Evolución Bursátil de 31/12/2018a 31/12/2019	
Cotización al cierre 31/12/2018 (€/acción)	1,300
Cotización al cierre 31/12/2019 (€/acción)	1,002
% Variación	(22,92%)
Capitalización bursátil al cierre a 31/12/2019(€)	149.061.220
Cotización máx. cierre (€/acción)	1,5120
Cotización mín. cierre (€/acción)	0,7770
Cotización media ponderada (€/acción)	1,0117
Volumen medio diario de contratación (títulos)	309.612
Títulos negociados en el periodo	78.951.183
Volumen medio diario de contratación (€)	313.246
Efectivo negociado en el periodo (€)	79.877.847
Número total de acciones a 31/12/2019	148.763.693

Las acciones de la Sociedad cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

1.5.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado a 31 de diciembre de 2019:



(*) D. Félix Abánades ostenta un 1,832% adicional a través de instrumentos financieros (0,840% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 20,31%.

Los porcentajes de participación del gráfico anterior se obtienen del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), tomando todas aquellas que han tenido efecto hasta 31 de diciembre de 2019, dato que incluye notificaciones registradas con posterioridad a esa fecha que se refieren a cambios de participación anteriores a 31 de diciembre de 2019.

1.6-Órganos de Gobierno

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión es la que se detalla a continuación:

Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría	Comisión de Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	n.a.	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente	Vocal
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal	Presidenta
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2019.

2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

El contenido de este apartado se incluye en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC; Véase apartado E de ese informe que forma parte de este Informe de Gestión).

3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido acontecimientos relevantes posteriores al cierre del ejercicio.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

5. ACCIONES PROPIAS

Movimientos de la autocartera

En la siguiente tabla se recogen los movimientos de la autocartera durante el año 2019:

(Número de Acciones)	Autocartera
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793
-Compras anteriores al programa de recompra	1.478.991
-Adquisiciones dentro del programa de recompra	1.711.886
- Incorporación cartera indirecta	435.315
-Baja por pago en acciones	(3.164.946)
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019	3.380.039

Las compras anteriores al programa de recompra corresponden a adquisiciones de acciones realizadas en el mercado continuo desde el 1 de enero de 2019 hasta el 19 de junio de 2019, fecha en que Quabit anunció mediante un Hecho Relevante la puesta en marcha de un programa de recompra.

El programa de recompra de acciones tenía duración hasta el 31 de diciembre de 2019, fecha en que terminaron sus efectos. Durante su periodo de vigencia se adquirieron 1.711.886 acciones con un desembolso de 1.681.643 euros.

Quabit ha internalizado en el año 2019 el proceso de construcción mediante la adquisición del 82,95% de la sociedad Rayet Construcción, S.A. Parte del precio de compra se ha atendido mediante la entrega de 3.164.946 acciones de la autocartera. En esta adquisición el Grupo ha aumentado su autocartera en los 435.315 títulos que eran propiedad de Rayet Construcción en la fecha efectiva de toma de control de esta sociedad.

6. EVOLUCIÓN DE PLANTILLA

A continuación se muestra la evolución de plantilla final en relación con el año 2018

<u>31.12.2019</u>	Numero de personas empleadas al final del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4	0	4
Directivos	11	5	16
Jefes y técnicos	63	41	104
Administración	11	22	33
Auxiliares	10	3	13
Total	99	71	170

<u>31.12.2018</u>	Numero de personas empleadas al final del ejercicio		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	6	2	8
Jefes y técnicos	24	21	45
Administración	8	11	19
Auxiliares	1	2	3
Total	39	36	75

De las 170 personas a 31 de diciembre de 2019, 77 pertenecen a la plantilla de Quabit Construcción, S.A. y 93 a Quabit Inmobiliaria, S.A. Las 75 personas a 31 de diciembre de 2018 pertenecían a la plantilla de Quabit Inmobiliaria, S.A.

7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se incluye información relativa al periodo medio de pago a proveedores

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	18
Ratio de operaciones pagadas	65	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	45
	Importe	Importe
Total pagos realizados	81.260.408	140.358.922
Total pagos pendientes	34.137.341	8.986.265

8. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

La información requerida según lo establecido en el artículo 540 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital), que ha sido modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se recoge en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte de este Informe de Gestión (Ver apartado 8, siguiente).

9. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), que forma parte de este Informe de Gestión, se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y en la página web de Quabit Inmobiliaria, S.A. (www.grupoquabit.com)

10. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Aprobación de la política general de Responsabilidad Social Corporativa

La Sociedad Dominante publica, a través de su página web (www.gupoquabit.com), su política general de Responsabilidad Social Corporativa y la memoria anual de actividades en esta materia.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión Consolidado elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2017.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Grupo Quabit utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los últimos estados financieros auditados, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios y magnitudes de estructura financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
		Descripción	(En miles de euros)	
			31/12/2019	31/12/2018
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(12.740)	(25.479)
		Amortización	1.471	173
		EBITDA	(11.269)	(25.306)
Fondos Propios	Es el patrimonio neto según los estados financieros.		31/12/2019	31/12/2018
		Total patrimonio neto	285.874	295.818
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		31/12/2019	31/12/2018
		Deudas con ent. De crédito - No corriente	13.007	5.945
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	311.389	211.749
		Deuda financiera bruta	324.396	217.694
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos activos líquidos		31/12/2019	31/12/2018
		Deuda financiera bruta	324.396	217.694
		Activos líquidos	(25.400)	(24.120)
		Deuda financiera neta	298.996	193.574
Activos líquidos	Activos de liquidez inmediata		31/12/2019	31/12/2018
		Efectivo y otros activos líquidos	22.978	21.132
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	2.422	2.988
		Activos líquidos	25.400	24.120
GAV consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
Loan to value	Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
NAV	Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante del Grupo QUABIT más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		

Gross Assets Value (GAV) (En miles de euros)	Real 31.12.2019	Real 31.12.2018	Real 31.12.2017
<i>Suelo en sociedades consolidadas por integración global</i>	338.835	378.455	334.459
<i>Suelo en sociedades participadas</i>	16.325	17.375	17.435
Total suelo	355.160	395.830	351.894
Obra en curso	232.359	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	615	696	862
Stock	37.787	20.461	6.254
Anticipos compras pendientes formalizar	3.447	-	-
Total valor de mercado de los activos (1)	629.368	506.129	399.268
Deuda financiera bruta	324.396	217.694	254.928
Proveedores Suelo	4.500	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	(25.400)	(24.120)	(37.156)
Deuda financiera neta (2)	303.496	193.574	217.772
LTV (2)/(1)	48,2%	38,2%	54,5%

Net Assets Value (NAV) (En miles de euros)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	281.071	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas en activos:	64.363	69.143	40.477
NAV consolidado	345.434	360.937	263.690
Efecto fiscal plusvalías	(16.091)	(17.286)	(10.119)
NNAV consolidado	329.343	343.651	253.571

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A96911482]

Denominación Social:

[**QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**]

Domicilio social:

[C/POETA JOAN MARACALL, N.º1, 16.º (MADRID)]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
03/07/2018	74.381.846,50	148.763.693	148.763.693

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí
 No

Se hace constar que la escritura de aumento de capital otorgada en fecha 3 de julio de 2018 fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 24 de julio de 2018.

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
GRUPO RAYET, S.A.U.	9,76	0,00	0,00	0,00	9,76
JULIUS BAER GROUP, LTD	0,00	8,74	0,00	0,00	8,74
KAIROS INTERNATIONAL SICAV	5,99	0,00	0,00	0,00	5,99
RESTABLO INVERSIONES, S.L.U	5,35	0,00	0,00	0,00	5,35
COBAS ASSET MANAGEMENT SGIIC, S.A.	0,00	5,06	0,00	0,00	5,06
KAIROS PEGASUS FUND, S.A.	4,01	0,00	0,00	0,00	4,01
GESCOOPERATIVO S.A., S.G.I.I.C.	3,52	0,00	0,00	0,00	3,52
COBAS SELECCIÓN, FI	3,08	0,00	0,00	0,00	3,08

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
Sin datos				

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

Durante el ejercicio 2019 los hitos más relevantes acaecidos en cuanto a la estructura accionarial de Quabit Inmobiliaria, S.A. han sido los siguientes:

- El máximo accionista de la compañía, D. Félix Abánades López, incrementó su participación indirecta desde el 16,7% hasta el 18,5%.
- Hay dos nuevos accionistas de referencia:
 - Gescooperativo S.A., S.G.I.I.C. comunicó el pasado 26 de septiembre en la CNMV que había superado el 3% del capital (3,52%).
 - Grupo Carso comunicó el pasado 2 de enero de 2020 que había alcanzado el 3,08% del capital (la fecha en la que superó dicho nivel fue el 24 de diciembre de 2019).
- 2 accionistas de referencia que bajaron del 3% según los registros de la CNMV (Sankar Real Estate S.L. y Christy, JR Alexander Charles).
- Uno de los accionistas de referencia, COBAS AM superó el 5% el 30 de abril de 2019 según los registros de la CNMV, situando su participación accionarial en el 5,1% desde el 4,9% que ostentaba a cierre del ejercicio 2018.
- Uno de los accionistas de referencia, Julius Baer, redujo, según los registros de la CNMV, su participación desde el 9,8% hasta el 8,74%.
- Durante la segunda mitad del año la compañía realizó un Programa de Recompra con la finalidad de atender el Plan de Incentivos. Con motivo del Programa Quabit Inmobiliaria adquirió 1,7 millones de acciones propias.
- La estructura accionarial de la compañía no ha sufrido cambios relevantes a nivel de número de accionistas ni de localización geográfica ni a nivel del free-float (el número de accionistas sigue siendo > 15.000, la base accionarial continúa siendo mayoritariamente española y el free-float se ha mantenido en el rango del 60-65%).

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	3,37	15,11	0,99	0,84	20,31	0,00	0,00
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00
DON JORGE CALVET SPINATSCH	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	20,35
--	-------

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
Sin datos					

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	GRUPO RAYET, S.A.U.	D. Félix Abánades López es el Administrador Único de Grupo Rayet, S.A.U.
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	GRUPO RAYET, S.A.U.	D. Alberto Pérez Lejonagoitia es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[] Sí
[] No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
GRUPO RAYET, S.A.U., QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	9,76	En fecha 24 de octubre de 2019, la Sociedad procedió a presentar en el Registro Mercantil de Madrid una instancia al objeto de dar publicidad frente a terceros al pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionista Grupo Rayet, S.A.U. relativo a las limitaciones a la transmisión de las acciones de Quabit a entregar a su accionista Grupo Rayet, S.A. como consecuencia de la venta de una sociedad filial. A efectos de dar	7 de octubre de 2020

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
		cumplimiento a las disposiciones legales, la celebración y el contenido del pacto parasocial referido fueron debidamente comunicados y publicados mediante un hecho relevante remitido previamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 8 de octubre de 2019 (con número de registro 282402).	

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

Durante el ejercicio 2019 no se ha producido ninguna modificación o ruptura del citado pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionistas Grupo Rayet, S.A.U.

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
2.944.724	435.315	2,27

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	435.315

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total	435.315

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

La sociedad hace constar que durante el ejercicio 2019:

- 1- Adquirió 1.478.991 acciones propias en el contexto del contrato de gestión discrecional de autocarera entre el 2 de enero y el 18 de junio de 2019.
- 2- Puso en marcha un Programa de Recompra de Acciones con el que adquirió 1.711.886 acciones propias entre el 19 de junio y el 31 de diciembre de 2019.
- 3- Traspasó 3.164.946 acciones propias para afrontar un porcentaje del pago de la adquisición de Rayet Construcción S.A.
- 4- Recibió 435.315 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. propiedad de Rayet Construcción S.A.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de 27 de junio de 2019, adoptó en su punto Tercero del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

3.1 Autorizar al Consejo de Administración para 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, con los siguientes requisitos y en las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) El Informe de Gestión a emitir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá como mínimo los datos señalados en el artículo 148 d) de la Ley de Sociedades de Capital.
- f) El precio de adquisición o valor de la contraprestación por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, 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 (5) años a partir del día de adopción de este acuerdo.

3.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocarera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017 en los términos que han sido finalmente implantados por el Consejo de Administración celebrado el 28 de junio de 2018, desarrollado, formalizado y ejecutado por el Consejo de Administración en virtud de la delegación de facultades acordada por la referida Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2017; todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

3.3 Autorizar a las sociedades dominadas, a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo del artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital, para adquirir mediante compraventa o cualquier otro título oneroso, las acciones de la Sociedad, en los mismos términos y con los mismos límites de este acuerdo.

3.4 Sustituir y dejar sin efecto la parte no utilizada de la autorización para adquirir acciones propias acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018.

3.5 Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el uso de la autorización conferida en el presente acuerdo y para su completa ejecución y desarrollo; pudiendo delegar estas facultades en el Presidente y Consejero Delegado, en el Secretario no Consejero o en la Vicesecretaria no Consejera del Consejo de Administración, o en cualquier otra persona con la amplitud que el Consejo de Administración estime conveniente.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	61,20

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

[] Sí
[√] No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

[] Sí
[√] No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La modificación de los Estatutos Sociales es competencia de la Junta General. En este sentido, el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de la compañía, establece que La Junta General, debidamente convocada y legalmente constituida, tendrá competencia para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que las normas y los Estatutos Sociales reserven a su decisión y, en general, sobre todas las materias que, dentro de su ámbito legal de competencia, se le sometan, a instancia del Consejo de Administración y de los propios accionistas en los supuestos y en la forma previstos legal y estatutariamente.

Con carácter meramente enunciativo y no limitativo, es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- b) El nombramiento, reelección y separación de los administradores, determinando el número que deberá integrar el órgano de administración y ratificando o revocando, en su caso, los nombramientos por cooptación; así como el de los auditores de cuentas y, en su caso, liquidadores, y el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- c) La modificación de los estatutos sociales.
- d) El aumento y la reducción del capital social, así como la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital y la emisión de bonos, obligaciones y otros valores análogos, convertibles o no, pudiendo autorizar al Consejo de Administración para realizar dichas emisiones.
- e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente y la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias.
- f) La determinación de la retribución de los Administradores conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en la legislación vigente.
- g) La determinación de la retribución de los Administradores consistente en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas o que estén referenciados al valor de las acciones.
- h) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- i) La disolución de la sociedad y la aprobación del balance final de liquidación.
- j) La modificación y aprobación del presente Reglamento y cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los Estatutos, así como la adopción de acuerdos sobre cualquier asunto que le sea sometido por el Consejo de Administración de la Sociedad y la aprobación de las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y, en particular, las siguientes:
 - La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia Sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas, presumiéndose el carácter esencial de las actividades cuando el volumen de la operación supere el veinticinco (25) por ciento del total de activos del balance;
 - La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, presumiéndose su carácter esencial cuando el volumen de la operación supere el veinticinco (25) por ciento del total de activos del balance;
 - Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la Sociedad.
- k) La dispensa a los consejeros del deber de evitar situaciones de conflicto de interés, según lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de los Estatutos Sociales, La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión o escisión, o la cesión global de activo y pasivo, el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2017	29,20	6,35	0,00	0,00	35,55
De los que Capital flotante	6,08	6,35	0,00	0,00	12,43
15/11/2017	29,76	7,47	0,00	0,00	37,23
De los que Capital flotante	7,53	7,47	0,00	0,00	15,00
28/06/2018	28,42	28,22	0,00	0,00	56,64
De los que Capital flotante	5,26	28,22	0,00	0,00	33,48
27/06/2019	24,80	26,01	0,00	0,00	50,81
De los que Capital flotante	1,75	26,01	0,00	0,00	27,76

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[] Sí
[] No

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)
n/a En la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 27 de junio de 2019 no resultó aprobado, por no someterse finalmente a votación, el acuerdo correspondiente al punto 7 del Orden del día relativo a la "Aprobación del plazo de quince días para la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de conformidad con el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital", al no haberse alcanzado la mayoría suficiente por no encontrarse presente o representado más de dos tercios del capital social con derecho a voto.	N.A.

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	100
Número de acciones necesarias para votar a distancia	100

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

La página web de la sociedad es <http://www.grupoquabit.com>. Asimismo, se puede acceder al contenido de gobierno corporativo en el siguiente link:<http://www.grupoquabit.com/es/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	4

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		Dominical	CONSEJERO	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE CALVET SPINATSCH		Independiente	VICEPRESIDENTE	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ		Independiente	CONSEJERO	07/02/2008	28/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	4
----------------------------	---

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACIÓN Y CONSEJERO DELEGADO	Cursó estudios de Ciencias Económicas y Administración de Empresas 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. 6 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.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	25,00

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		Estrategia y Control. En la actualidad es Director General de Grupo Rayet, S.A.U.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	25,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON 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 Delegado, 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 Orange, S.A., Consejo en el que sigue participando en la actualidad. Socio fundador de Jenner Renewables, S.L.
DOÑA 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. Ocupa el cargo de consejera independiente, además de en la propia Sociedad, en Corporación Financiera Alba, S.A.

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	50,00

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	50,00

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	25,00	25,00	25,00	25,00

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

Quabit cuenta con una Política de Igualdad, Diversidad y Conciliación, basada en el respeto a la individualidad de las personas, en el reconocimiento de su heterogeneidad, y en la eliminación de cualquier conducta excluyente y discriminatoria.

Durante el ejercicio 2019 se ha seguido con la actualización de medidas concretas a implantar en relación con la Política de Igualdad, Diversidad y Conciliación, así como el seguimiento de éstas, reportando periódicamente a la comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

Asimismo, Quabit ha continuado durante el pasado ejercicio con la implementación de las medidas comprometidas en materia de:

- Paridad entre mujeres y hombres
- Medidas de Conciliación de la vida personal y familiar
- Formación a los empleados

En este sentido cabe destacar que Quabit fue una de las primeras empresas de Madrid no vinculadas estrechamente con la Administración en organizar e impartir a todos sus empleados una sesión informativa sobre igualdad, impartida en diciembre de 2018.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

El artículo 19.4 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explicará los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

En particular, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones velará para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El número de Consejeras en la Sociedad no es ni escaso ni nulo, por lo que este apartado no le resulta de aplicación.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

No se han producido incorporaciones al Consejo en 2019, por lo que no se ha debido poner en activo la política de selección de consejeros.
En la actualidad, la Sociedad cuenta con un 25% de Consejeras, por lo que está en línea con la consecución del objetivo señalado para 2020.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

- Sí
- No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	La Sociedad ha delegado en el Sr. D. Félix Abánades López todas las facultades relativas al cargo de Presidente del Consejo de Administración, así como todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.
JORGE CALVET SPINATSCH	La Sociedad ha delegado en el Sr. D. Jorge Calvet Spinatsch las facultades relativas al cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, Consejero Coordinador y Presidente de la Comisión de Auditoría.
CLAUDIA PICKHOLZ	La Sociedad ha delegado en la Sra. D ^a Claudia Pickholz todas las facultades relativas a su cargo de Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como las funciones de Presidenta de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
COMISIÓN DE AUDITORÍA	La Sociedad ha regulado las facultades y el funcionamiento de dicha Comisión de conformidad con lo mencionado en el Apartado C.2 del presente informe.
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	La Sociedad ha regulado las facultades y el funcionamiento de dicha Comisión de conformidad con lo mencionado en el Apartado C.2 del presente informe.
COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	La Sociedad ha regulado las facultades y el funcionamiento de dicha Comisión de conformidad con lo mencionado en el Apartado C.2 del presente informe.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	BULWIN INVESTMENTS, S.A.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FINANCE, S.A. (ANTES QUABIT ASSETS, S.A.)	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PREMIER, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CASARES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SANT FELIU, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CORREDOR HENARES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALCARRIA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT DISTRITO CENTRO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT HORTALEZA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MONCLOA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT REMATE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SURESTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 2, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT REMATE LAS CAÑAS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 1, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES GUADALIX, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑUELA VL FASE 3, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 1, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 2, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TORREJÓN VP FASE 3, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SUP-R6, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT QUALITY HOMES SAN LAMBERTO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	CONSEJERO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALOVERA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT LAS LOMAS DE FLAMENCO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT MÁLAGA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL FASE CUATRO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA TERCERA FASE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA CENTAURO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MÁLAGA FASE 1, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MENORCA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PANGLAO INVESTMENTS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT EL VADO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PALMACES, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT NARANJO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TEIDE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PEÑALARA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT VELETA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ALMANZOR, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT ANETO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES, S.L.U.,	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES CENTRO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES LEVANTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES SUR, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES MADRID, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES VALENCIA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	B2R PROPTECH, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FREEHOLD PROPERTIES ESTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT FINANCE ASSETS, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT GREGAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT PONIENTE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT SIROCO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TERRAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT MISTRAL, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CIERZO, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT TRAMONTANA, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	STYLE LIVING GESTIÓN, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT BONAIRE, S.L.U.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	CORPORACION FINANCIERA ALBA, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.2 f) del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, formar parte de más de ocho (8) consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejos de Sociedades familiares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	1.354
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	Director General
DON RUBÉN BERNAT ENGUÍDANOS	Director Financiero Corporativo
DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN	Secretario General Jurídico y del Consejo de Administración
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	
	1.452

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

Descripción modificaciones

En fecha 27 de junio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad, siguiendo todas las recomendaciones de buen gobierno, aprobó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración en relación con la distribución de competencias entre la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Auditoría, al objeto de lograr su adaptación al contenido de la Ley de Sociedades de Capital, así como a las Guías Técnicas publicadas por la CNMV en relación con las citadas comisiones. Dicha modificación afectó, entre otras cuestiones, a la atribución a la Comisión de Auditoría de la competencia para decidir acerca de operaciones vinculadas que, hasta la fecha, había sido competencia de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la compañía.

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Los procesos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros, así como los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos se encuentran ampliamente regulados en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, en sus artículos 19, 20, 21, y 23. Asimismo, el artículo 22 del citado Reglamento regula el cese de los Consejeros.

Por su parte, el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones.

Dentro de este Plan de actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones.

Durante la discusión por parte del Consejo, de la labor del Presidente y del/ de los Consejero/s Delegado/s no podrán hallarse presentes ni el Presidente ni el/los Consejero/s Delegado/s, según corresponda, debiendo asumir la dirección de los debates, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, el Vicepresidente del Consejo, en su defecto, el Consejero que sea designado a tal efecto por el Consejo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

La evaluación anual del Consejo detectó la necesidad de mejorar los siguientes aspectos:

- Promover activamente una mayor dedicación del Consejo de Administración al debate y a temas estratégicos y dedicar al menos un Consejo al año para tratar monográficamente su plan estratégico;
- Implantar definitivamente la política de control y gestión de riesgos de la compañía; e
- Incrementar el número de Consejeras.

Ello ha llevado a que en 2019 se incluya en los órdenes del día del Consejo un punto recurrente sobre seguimiento de tareas encomendadas por el Consejo, a que se iniciase el proceso de selección de nuevos consejeros independientes en previsión de que el 7 de febrero de 2020 perderían tal condición los actuales consejeros independientes por el transcurso de 12 años desde su fecha de nombramiento inicial, a que se completase, contando con asesores externos, la revisión del Plan de Sucesión del Presidente y Consejero Delegado, y a la aprobación definitiva de la política de control y gestión de riesgos.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El proceso de evaluación, tomando como referencia comparativa las indicaciones contenidas en el "Índice Spencer Stuart de Consejos de Administración" en su 22ª edición, analizó el funcionamiento del Consejo de Administración de Quabit durante el ejercicio 2018, teniendo en cuenta su composición, la Información que reciben los Consejeros, los Programas de Orientación/Formación de los Consejeros, el Orden del Día de las reuniones, la dedicación a los temas de estrategia en el Consejo, el diseño del mapa global de riesgos, la compensación de poderes en el seno del Consejo, las reuniones de consejeros independientes y el funcionamiento de las Comisiones (incluyendo su composición y funciones).

También procedió a realizar un análisis comparativo del Consejo de Administración de Quabit con respecto al resto de Consejos de Administración de sociedades cotizadas, atendiendo a factores tales como tamaño, tipología de consejeros, perfil de los Presidentes Ejecutivos y Consejeros Delegados, remuneración de los consejeros (tanto externos como ejecutivos).

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

n/a

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 22.2 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros Dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros Dominicales.

Asimismo, el apartado 5 del citado artículo 22, establece que los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- . Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.
- . Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- . Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- . Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procuraran transferir su representación a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. En cualquier caso, los consejeros no ejecutivos sólo podrán transferir su representación a otro consejero no ejecutivo. La representación deberá ser conferida por escrito y con carácter especial para cada sesión.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	1
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	8
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	9
Número de reuniones de COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	3
Número de reuniones de COMISIÓN EJECUTIVA	0

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	97,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	11
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

En el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, se establece que el Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Adicionalmente a lo anterior, la compañía colabora muy estrechamente y de forma continua con los auditores de la compañía, quienes son invitados de forma sistemática y con carácter previo a la formulación de los estados financieros al objeto de poder solventar y clarificar cualquier género de duda o controversia en relación con dichas cuentas anuales individuales y consolidadas.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

En el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración se establece que la Comisión de Auditoría de la Sociedad tendrá entre sus competencias las siguientes:

- 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 la Comisión, 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.
- 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.
- Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente; la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.
- La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Asimismo, tiene entre sus competencias 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.
 - Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran
 - Supervisar 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.
 - Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con e pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la Sociedad.

Igualmente, la Sociedad tiene aprobada una Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores institucionales y Asesores de voto al objeto de procurar tutelar, proteger y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, de los inversores institucionales y de los mercados en general en el marco de la defensa del interés social.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
- No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
- No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	33	0	33
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	11,32	0,00	11,32

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	10,53	10,53

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, correo electrónico, u otros medios de comunicación telemática con una antelación no menor de cinco (5) días de la fecha de celebración del Consejo, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. Asimismo, se establece que la convocatoria incluirá el Orden del Día de la sesión y se acompañará de la información escrita relevante para la adopción de las decisiones.

No obstante, cuando, a juicio del Presidente, circunstancias excepcionales así lo exijan se podrá convocar al consejo por teléfono, fax o por correo electrónico sin observar el plazo de preaviso anteriormente recogido, y sin acompañar la citada información, advirtiendo a los Consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

Por su parte, el artículo 9.4 del Reglamento del Consejo establece que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente.

Finalmente, el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros tendrán el deber de exigir y el derecho de recabar de la Sociedad la información que sea necesaria y adecuada para el diligente desempeño de su cargo.

A tal efecto, los Consejeros, se hallan investidos de las más amplias facultades para la obtención de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales de la Sociedad.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio del derecho de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información u ofreciéndoles los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí
 No

Explique las reglas

Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, entre otros supuestos, en los siguientes casos:

- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nominamientos y Retribuciones.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

En algunos contratos de financiación suscritos por la Sociedad que estaban vigentes en el ejercicio 2019, se establecía como causa de vencimiento anticipado de los tramos de liquidez concedidos por algunas entidades financiadoras, y con ello, de los contratos suscritos, el hecho de que se produzca un Cambio de Control en la Sociedad, salvo que estuviera provocado por la ejecución de garantías reales.

A estos efectos, "Cambio de Control" significa el supuesto en el que cualquier persona física o jurídica, distinta del accionista de referencia, adquiera el control de la Sociedad, entendiéndose por control lo recogido en el artículo 42 del Código de Comercio.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente y Secretario del Consejo de Administración	Acuerdo contractual con el Presidente consistente en una Indemnización de dos (2) anualidades por extinción de su contrato por decisión del Consejo de Administración sin causa justa, o motivado por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad previstas en el contrato o por un cambio de control en la sociedad, entendiéndose por tal lo descrito en el citado contrato. La indemnización será de dos (2) anualidades del salario fijo. Acuerdo contractual con el Secretario consistente en indemnizaciones de entre una anualidad y media anualidad del salario durante los años en que, por tratarse de una incorporación reciente procedente de otra empresa su indemnización legal en caso de despido o por cambio de control no llegue a alcanzar el importe equivalente y hasta tanto no se supere dicho nivel.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
----------------------------	------

% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión se detallan la Memoria Anual que se publica anualmente en la página web de la compañía.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JORGE CALVET SPINATSCH
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	21/03/2013

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

En relación con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión se detallan la Memoria Anual que se publica anualmente en la página web de la compañía

COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	100,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa es un órgano interno permanente, con funciones consultivas y facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación, que está presidida por la Consejera Independiente D^a Claudia Pickholz, y en el que participan como vocales las personas que en cada caso ostenten la Dirección General de Negocios, la Dirección de Recursos Humanos, la Dirección de Marketing y Comunicación, y la Dirección de Relación con Inversores.

La Comisión podrá solicitar la presencia en sus reuniones de otros directivos o personal de la sociedad que juzgue conveniente, podrá contar con la presencia de las personas que ocupen el cargo de Secretario o Vicesecretario del Consejo, a efectos de que presten su asesoramiento y levanten acta de las reuniones. Entre sus competencias estarán las siguientes:

- La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad y de las políticas corporativas adoptadas por el consejo, haciendo especial hincapié en la prevención de conductas ilegales.
- La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas a través del impulso y control de cumplimiento del Plan de comunicación con accionistas e inversores. En él se contienen las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con accionistas, empleados y proveedores.
- La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés; el seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento; y la revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés y en especial de la política de igualdad, diversidad y conciliación.
- La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, así como la coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Las actuaciones más importantes durante el ejercicio 2019 se han referido principalmente a la revisión y validación del informe de seguimiento de la implantación del Plan de Igualdad en la compañía, revisión sobre el cumplimiento, seguimiento e implementación de la política de comunicación y contactos con accionistas, inversores y asesores de voto de la compañía, revisión y aprobación de la Memoria de Responsabilidad Social Corporativa correspondiente al año 2018 e información y ratificación de acuerdos y contratos de patrocinio aprobados por el Comité de Dirección y suscritos por la Sociedad.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	Dominical
DON JORGE CALVET SPINATSCH	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	33,33
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	33,33

% de consejeros otros externos	0,00
--------------------------------	------

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012, establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión, que ha seguido en suspenso durante 2018. Habida cuenta de que el reducido número de Consejeros no justifica la activación de la Comisión Ejecutiva, se ha designado un Comité de Dirección presidido por el Presidente del Consejo y del que forman parte tres directivos (el Director General, el Director Financiero Corporativo y el Secretario General Jurídico) que se reúne con periodicidad quincenal desde el mes de septiembre de 2018.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00	1	33,00	1	33,00	1	33,00
COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	1	40,00	1	40,00	1	40,00	0	0,00
COMISIÓN EJECUTIVA	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN EJECUTIVA:

El Reglamento de la Comisión Ejecutiva, aprobado por el Consejo de Administración de la compañía en fecha 21 de diciembre de 2012 establece de forma extensa la regulación de dicha Comisión. Durante el ejercicio 2019 no ha habido modificaciones en relación con dicho reglamento, el cual se encuentra disponible en el domicilio social de la compañía. Finalmente, dado que esta Comisión sigue en suspenso no se ha elaborado ningún informe anual sobre las actividades de la misma.

COMISIÓN DE AUDITORÍA:

En relación con la Comisión de Auditoría el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración de la compañía establece extensamente su regulación. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración al objeto fundamentalmente de derivar a la Comisión de Auditoría algunas competencias que anteriormente estaban atribuidas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Auditoría durante el ejercicio anterior.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

Por su parte, el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece extensamente la regulación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho Reglamento se encuentra disponible tanto en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como en la de la propia compañía. Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración

al objeto de derivar a la Comisión de Auditoría algunas competencias que anteriormente estaban atribuidas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio anterior.

COMISIÓN DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a aprobar un Reglamento que regula el funcionamiento de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa. Durante el primer trimestre del año, se elabora un informe anual sobre las actividades realizadas por la citada Comisión de Responsabilidad Social Corporativa durante el ejercicio anterior. En la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa solo está presente una persona que también forma parte del Consejo, tratándose de su Presidenta D^a Claudia Pickholz (Consejera Independiente). Como el resto de los 5 integrantes de dicha Comisión no son Consejeros, únicamente hay una Consejera, pero como también forma parte de la misma la responsable de marketing y comunicación, se ha indicado que el 40% de sus integrantes son mujeres.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

El procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas se establece extensamente regulado en el Manual de Operaciones Vinculadas vigente y aprobado por el Consejo de Administración de la compañía.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	9.932
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.	Comercial	Otras	4
GRUPO RAYET, S.A.U.	EL BalcÓN DE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	13
GRUPO RAYET, S.A.U.	EL BalcÓN DE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Otras	19
GRUPO RAYET, S.A.U.	PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U.	Comercial	Otras	18
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALCARRIA, S.L.U.	Comercial	Otras	21
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT CORREDOR DE HENARES, S.L.U.	Comercial	Otras	3
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT TORREJÓN VP FASE 1, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2.829
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PEÑUELA VL FASE 1, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	325
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT TORREJÓN VP FASE 2, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2.588
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PEÑUELA VL FASE 2, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	27

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT CAÑAVERAL MALAGA CENTAURO, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	93
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	1.382
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.	Comercial	Otras	7
GRUPO RAYET, S.A.U.	GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2.686
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALOVERA, S.L.U.	Comercial	Otras	11
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALOVERA, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	1.165
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PALMACES, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	2
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT PALMACES, S.L.U.	Comercial	Otras	5
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ANETO, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	714
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ANETO, S.L.U.	Comercial	Otras	
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT VELETA, S.L.U.	Comercial	Otras	2
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT VELETA, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	4.670
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT ALMANZOR, S.L.U.	Comercial	Otras	1
GRUPO RAYET, S.A.U.	PANGLAO INVESTMENTS, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	26
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT BONAIRE, S.L.	Comercial	Otras	3
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT GREGAL, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	412
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT SIROCO, S.L.U.	Comercial	Prestación de servicios	113

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT SIROCO, S.L.U.	Comercial	Otras	4
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Compras de bienes terminados o no	66
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Otras	10.884
GRUPO RAYET, S.A.U.	QUABIT INMOBILIARIA, S.A.	Comercial	Prestación de servicios	131

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos se encuentran recogidos en el artículo 28 y 36 del Reglamento del Consejo de Administración, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil y a disposición pública en la página Web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la propia sociedad.

Asimismo, todos los Consejeros y los Directivos de la Sociedad y de cualesquiera sociedades dependientes y pertenecientes al mismo grupo, de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y el Código de Comercio, están sometidos a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 21 de julio de 2006, modificado por el Consejo de Administración con fecha 27 junio de 2007 y actualizado en sesiones del Consejo de Administración de fechas 12 de noviembre de 2009, 20 de diciembre de 2016 y 27 de junio de 2019. El mismo se encuentra igualmente a disposición del público en la página web de la Sociedad y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de lo establecido en el mencionado Reglamento Interno de Conducta, las personas afectadas por dicho Reglamento (entre las que se encuentran los Consejeros y Directivos del Grupo) deben comunicar por escrito al Responsable de Cumplimiento (que será el Secretario del Consejo de Administración) cualquier operación que tenga por objeto los valores de la Sociedad, ya sea realizada por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente. Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta contiene un apartado dedicado a las normas sobre conflicto de interés.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

El sistema de control de riesgos implantado por el Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad, se desglosa en dos grandes apartados:

- Sistema de Control Interno para la elaboración de la Información Financiera. Explicado en el apartado F de este informe, y cuya política fue aprobada durante el ejercicio 2019 por la Sociedad.
- Estructura de un conjunto de actividades, políticas y comportamientos para la identificación de riesgos y su actuación sobre los mismos, la cual se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

Asimismo, durante el año 2019 se ha seguido implantando un Sistema de Gestión de Compliance que consiste en la evaluación, gestión y seguimiento de riesgos normativos, especialmente penales, de acuerdo a la normativa española y los estándares UNE-ISO 19600 Sistemas de Gestión de Compliance, UNE 19601 Sistemas de Gestión de Compliance Penal y UNE-ISO 31000 Gestión del riesgo.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

El órgano de la sociedad responsable de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos es la Comisión de Auditoría. En este sentido, el artículo 16.c)6 del Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad, en relación con la Política de Control y Gestión de riesgos establece lo siguiente:

La política de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

- Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales...) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- 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.

Por su parte, el Sistema de Gestión de Compliance se diseña y supervisa por el Responsable de Cumplimiento nombrado por el Consejo de Administración (en adelante, el "Compliance Officer") de acuerdo al artículo 31 bis 2^a y la Unidad de Compliance como equipo de apoyo. La ejecución de los controles de Compliance se lleva a cabo por cada una de las áreas y el estado de implementación de los mismos se informa semestralmente al Consejo de Administración y al Comité de Dirección.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

Los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio son los siguientes:

A) RIESGOS FINANCIEROS:

- Riesgo de precio;
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable;
- Riesgo de valoración de existencias;
- Riesgos de crédito;
- Riesgos de liquidez;
- Impacto en la demanda;
- Riesgos de pasivos contingentes;
- Nivel de endeudamiento financiero del Grupo;
- Riesgo relativo a las restricciones a la libre distribución de dividendos;
- Il liquidez de las inversiones inmobiliarias;
- Riesgo relativo a la financiación de las inversiones comprometidas;
- Riesgo relativo a las ventas de los activos por debajo de su valor de mercado;
- Riesgo relativo a la subcontratación;
- Riesgo relativo a la concentración de la actividad en España;

- Riesgo de solvencia;
 - Riesgos asociados a la financiación de proyectos;
 - Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios; y
 - Imposibilidad de prever con exactitud los precios inmobiliarios.
- B) RIESGOS NO FINANCIEROS:
- Inexistencia de una política de evaluación de proveedores;
 - Alta competitividad en el sector inmobiliario;
 - Carácter cíclico del sector inmobiliario;
 - Dependencia de determinado personal clave;
 - Pérdidas derivadas de bienes no asegurados;
 - Existencia de empresas participadas;
 - Riesgos inherentes a la promoción;
 - Riesgo relativo a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos;
 - Emisión de información financiera errónea o poco precisa; y
 - Riesgos derivados de deterioros en la construcción.
- C) RIESGOS FISCALES
- Riesgos asociados a la fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios;
 - Riesgo de Compliance;
 - Riesgo de Análisis Técnico;
 - Riesgo de Implementación;
 - Riesgo de Comunicación Interna;
 - Riesgo Externo; y
 - Riesgo de Comunicación Externa.
- D) TECNOLÓGICOS
- Ciberataque; y
 - Adaptación a la transformación digital.
- E) LEGALES
- Cambios sustanciales en las leyes;
 - Riesgos penales de las personas jurídicas; y
 - Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- F) SOCIALES
- Cambios en las prestaciones requeridas por los consumidores.
- G) MEDIOAMBIENTALES
- Sujeción a disposiciones medioambientales.
- H) POLÍTICOS
- Inestabilidad política; y
 - Políticas anti-construcción.
- I) REPUTACIONALES
- Riesgo de opiniones negativas.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

La Sociedad cuenta con un nivel de riesgo tolerable respecto de cada uno de los riesgos individualmente identificado, incluido en fiscal, así como concretas medidas previstas para mitigar el impacto en caso de que se materialice dicho riesgo.

La mayor parte de los riesgos que afectan a la actividad son de carácter exógeno, por lo que la valoración se realiza teniendo en cuenta:

- . Cómo pueden afectar los distintos elementos de riesgo en las decisiones para abordar o no un proyecto determinado.
- . Cuáles son las decisiones necesarias para llegar a una adecuada estructura financiera

Desde el punto de vista del cumplimiento normativo, el Sistema de Gestión de Compliance incluye en su evaluación de riesgos todos los delitos con responsabilidad penal para las personas jurídicas, entre los cuales los delitos contra la Hacienda Pública. Quabit tiene tolerancia cero ante cualquier tipo de riesgo penal.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Pérdidas derivadas de procedimientos legales: Durante el ejercicio se han producido los efectos derivados de sentencias desfavorables en algunos litigios en los que el Grupo estaba incurso.

Funcionamiento de los sistemas de control: Si bien se han producido estas sentencias desfavorables, el impacto económico de su acaecimiento se ha visto reducido dado que en años anteriores se habían registrado provisiones por riesgos y responsabilidades en función de las estimaciones de ocurrencia.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: Durante el ejercicio se han producido los efectos derivados de la pérdida de valor de los activos de la compañía.

Desde el punto de vista del Sistema de Gestión de Compliance Penal, no consta materialización de riesgos penales.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

Durante el año 2019 se mantiene el perfil de riesgo del Grupo y se consideran los riesgos más relevantes:

- Riesgos financieros: Por los impactos en la demanda y en los costes.
- Riesgos inherentes a la promoción y la previsión de evolución de los precios inmobiliarios.
- Riesgos relativos a la capacidad de encontrar y adquirir inmuebles atractivos.

Como resultado de la evaluación de riesgos penales y normativos, se elabora un Plan de Acción con controles que se pueden implantar en Quabit para mitigar los riesgos identificados. Este Plan de Acción se eleva al Consejo de Administración para su estudio, aprobación e informe periódico del estado de implementación.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El modelo de responsabilidades del SCIIF de Quabit y sus sociedades dependientes (en adelante "Grupo Quabit" o "el grupo") se basa en un modelo que implica a todos los niveles de la organización y a todo el personal del Grupo. Los principales órganos / funciones y responsabilidades relativas a la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; su implantación; y su supervisión se resumen a continuación:

Consejo de Administración:

La aprobación y supervisión del SCIIF es responsabilidad del Consejo de Administración en tanto en cuanto es competencia del mismo la determinación de las políticas de control y gestión de riesgos incluidos los financieros y la supervisión de los sistemas internos de información y control (art. 5.5 n Reglamento del Consejo de Administración). Según su reglamento, el Consejo de Administración del Grupo es el responsable de:

- i. La formulación de las Cuentas Anuales y su presentación a la Junta general (Art. 5.5 e del Reglamento del Consejo de Administración).
- ii. La Determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control (Art. 5.5 n del Reglamento del Consejo de Administración).
- iii. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la sociedad periódicamente (Art. 5.5 p del Reglamento del Consejo de Administración).
- iv. El Consejo de Administración, responsable último de la supervisión del SCIIF, deberá establecer la estructura organizativa necesaria que permita su seguimiento mediante la delegación de dicha competencia en la Comisión de Auditoría y Control. (Art. 5.5 n y Art. 16 c del Reglamento del Consejo de Administración).

Comisión de Auditoría y Control (la "CAC"):

La supervisión del SCIIF es competencia de la CAC en tanto en cuanto tiene delegada la competencia de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada (Art. 16 c.1 y Art. 16 c.2 Reglamento del Consejo de Administración). A tal efecto la CAC formada por miembros del Consejo de Administración, desarrollará las funciones en materia de supervisión de la gestión de riesgos y de la información financiera que le sean delegadas de acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración.

De esta manera, la CAC debe asegurar el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera Corporativa y demás departamentos y áreas relativas al SCIIF según se establece en la Política SCIIF del Grupo.

Para garantizar la obtención de una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la CAC es responsable de:

- i. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, 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 (Art. 16 c 1 ii del Reglamento del Consejo de Administración).
- ii. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada (Art. 16 c.1 iii del Reglamento del Consejo de Administración).
- iii. 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. (Art. 16 c.2 i del Reglamento del Consejo de Administración).
- iv. Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. (Art. 16 c.2 ii del Reglamento del Consejo de Administración).
- v. Supervisar las actividades de auditoría interna y externa. (Art. 16 c.3, Art. 16 c.5 y Art. 2.1 ii del Reglamento del Consejo de Administración).
- vi. Informar al Consejo de Administración sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. La CAC 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. (Art. 16.c.4 i del Reglamento del Consejo de Administración).
- vii. La política de control y gestión de riesgos, incluyendo los financieros y 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. (Art. 16.c.6 del Reglamento del Consejo de Administración).

Dirección Financiera Corporativa:

La Dirección Financiera Corporativa del Grupo es la responsable de elaborar la información financiera del Grupo y tiene atribuidas las siguientes funciones en relación al SCIIF según se establece en la Política SCIIF del grupo:

- i. El diseño, implantación, monitorización y monitorización del SCIIF.
- ii. Informar sobre el funcionamiento del SCIIF a la CAC.

Dirección de Control interno y Auditoría Interna:

De acuerdo con el Art. 16 c.5 Reglamento del Consejo de Administración la función de Auditoría Interna velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Es por ello que tiene encomendada la supervisión del funcionamiento integral del SCIIF que se realizará principalmente a través de:

- Planificación de auditorías del SCIIF como parte de la supervisión delegada por parte de la CAC.
- Reporte y comunicación de los resultados a la CAC y a la Dirección Financiera Corporativa.
- Seguimiento de recomendaciones y planes de mejora.

Departamentos y Áreas del Grupo implicados en la elaboración de información financiera:

El Grupo considera la transparencia de la información financiera una obligación de todos los profesionales del grupo (Art. 8 Código Ético). Por tanto, la gestión de riesgos en general y los riesgos de control interno sobre la información financiera en particular, es una tarea integral que afecta a toda la compañía. Debido a ello, es obligación de todos los profesionales del grupo la ejecución de los controles establecidos en el SCIIF en aras de garantizar la transparencia y la integridad de la información financiera del grupo. (Art. 8.33 y 8.34 Código Ético). Todos los empleados son responsables de la identificación de riesgos y ejecución de los controles en sus respectivas áreas de responsabilidad.

Concretamente, las funciones y responsabilidades de los departamentos y áreas implicadas dentro del SCIIF son las siguientes según se establece en la Política SCIIF del grupo:

Responsables de procesos

- Identificar los riesgos que puedan afectar a la Información Financiera en sus procesos.
- Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos.
- Asegurarse de que los controles están funcionando y se están ejecutando en tiempo y forma según el modelo establecido.
- Reportar sobre el diseño y funcionamiento del control interno en sus procesos a la Dirección Financiera Corporativa.
- Resolución de incidencias en sus procesos.

Ejecutores y supervisores de controles

- Ejecutar /Supervisar los controles bajo su responsabilidad.
- Informar sobre las incidencias que se produzcan.
- Colaborar con el Responsable de Proceso en el reporte a la Dirección Financiera Corporativa.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:**

i. El Diseño y revisión de la estructura organizativa, así como la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad es realizado por el Consejo de Administración, por medio del Consejero Delegado y de la Comisión de Nombramientos y retribuciones (la "CNR"). El Consejero Delegado y la CNR tienen competencia para proponer el nombramiento, reelección y cese de puestos de alta dirección. Es competencia del Consejero Delegado determinar la distribución de tareas y funciones, velando por que exista una adecuada segregación de funciones, así como unos sistemas de coordinación entre los diferentes departamentos que garanticen la eficiencia de las operaciones.

ii. La Dirección de Organización y de Recursos Humanos de Quabit evalúa periódicamente la estructura organizativa de la entidad y propone a los órganos de la Sociedad correspondientes los cambios según la necesidad del negocio.

La estructura organizativa y responsabilidades en relación con el SCIIF vienen determinadas en la Política del SCIIF aprobada por el Consejo de Administración a propuesta de la CAC. Esta política se desarrolla a través del Manual de Control Interno de la Información Financiera y del Manual de Supervisión del SCIIF.

iii. La difusión de la estructura organizativa del grupo se realiza a través de la página web de la sociedad donde están publicados los perfiles del equipo directivo.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:**

El Grupo Quabit cuenta con los siguiente documentos:

Código Ético:

El Consejo de Administración de Quabit aprobó en noviembre de 2018 un Código Ético aplicable a todos los empleados, directivos, consejeros y colaboradores, con mención al registro de operaciones y elaboración de la información financiera, como se indica a continuación:

"8.1. En el Grupo Quabit informamos de forma veraz, adecuada, útil y congruente sobre nuestros programas y actuaciones. La transparencia en la información que deba ser objeto de divulgación es un principio básico que rige nuestra actividad. 8.2. La falta de integridad en la comunicación de la información contraviene no solo la normativa vigente, sino también el presente Código Ético y otras normas internas del Grupo Quabit. 8.3. La información económico-financiera del Grupo Quabit, en especial las cuentas anuales y la información financiera periódicamente publicada por la Sociedad conforme a la normativa aplicable en su condición de sociedad cotizada, deben reflejar fielmente su realidad económica, financiera y patrimonial, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas internacionales de información financiera que sean aplicables, garantizando así la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la normativa aplicable. Dichos principios deberán aplicarse análogamente a la información financiera y de gestión o las Medidas Alternativas de Rendimiento que publique la Sociedad. 8.4. A estos efectos, los Profesionales deberán facilitar los detalles necesarios y precisos que permitan el registro de las operaciones, proceder a dicho registro y elaborar la información financiera y no financiera mencionada en el párrafo precedente de forma que se logre dicho adecuado reflejo para lo que ningún Profesional ocultará o distorsionará la información de los registros e informes contables del Grupo Quabit, que será completa, precisa y veraz."

El órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones es el Compliance Officer, transmitiendo, en su caso, las comunicaciones relacionadas con la información financiera a la CAC.

El Código Ético está accesible para todos los empleados, incluidos los directivos y miembros de órganos internos, a través de la página web (www.grupoquabit.com/accionistas-e-inversores/etica-y-cumplimiento). Asimismo, se entrega físicamente a todos los nuevos empleados en su incorporación como empleado de la Sociedad. La Sociedad promueve con carácter obligatorio la realización de un curso presencial sobre el Código Ético en el que se explican los compromisos y obligaciones con y de nuestros profesionales y las relaciones con terceros.

Manual de ética y compliance:

El manual de ética y compliance fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 13 de noviembre de 2018. El objetivo del Sistema de Gestión de Compliance de la Sociedad es establecer un marco de actuación para sus empleados cuya conducta responda a la legislación vigente, con especial referencia a la legislación que establece y desarrolla la responsabilidad penal de las personas jurídicas, el buen gobierno corporativo, los principios éticos de la organización y la responsabilidad social corporativa.

Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores:

El Reglamento Interno de Conducta fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 20 de Diciembre de 2016 y establece los criterios de actuación y comportamiento en relación con:

- Operaciones con valores emitidos por Quabit
- Normas de actuación en relación con la información privilegiada
- Criterios organizativos en materia de autocartera
- Normas de conflicto de interés

El Reglamento Interno de Conducta es de aplicación a Administradores y Directivos y todo personal relevante, asesores externos, en general a cualquier persona que tenga acceso a cualquier tipo de información privilegiada de la sociedad.

El órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones es el Compliance Officer, transmitiendo en su caso, las comunicaciones relacionadas con la información financiera a la CAC.

El Reglamento Interno de Conducta está accesible para todos los empleados, incluidos los directivos y miembros de órganos internos, a través de la página web (www.grupoquabit.com/accionistas-e-inversores/estatutos-y-reglamentos).

Política de Compliance Penal:

La citada política es un documento resumen de la información que se le transmite a los empleados en relación con el Sistema de Gestión de Compliance implantado y del Manual de Ética y Compliance de la compañía. Fue aprobada por el Consejo de Administración de Quabit con fecha 16 de diciembre de 2019.

Política contra la Corrupción y el Fraude:

Se trata de una nueva política dentro del Sistema de Gestión de Compliance Penal en la que se establecen instrucciones dirigidas a todos el personal en relación con las interacciones con funcionarios públicos, aceptación y realización de regalos y obsequios, patrocinios y donaciones, conflictos de interés. Fue aprobada por el Consejo de Administración de Quabit con fecha 16 de diciembre de 2019.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:**

En la voluntad de prevenir irregularidades y dar una adecuada respuesta ante cualquier duda, discrepancia o irregularidad en el cumplimiento de la legalidad vigente, normativa interna y ética empresarial, así como colaborar en la vigilancia del cumplimiento del conjunto de las normas aplicables al Grupo Quabit y a sus empleados, directivos, miembros del Consejo de Administración o terceros con los que nos relacionamos, Quabit habilitó un Canal Ético como cauce de comunicación y conocimiento.

El Canal Ético es un medio de comunicación confidencial gestionado por el Compliance Officer que garantizará la máxima confidencialidad, tanto de las investigaciones como de la identidad de los denunciantes y denunciados, para que todas las personas vinculadas al Grupo Quabit cuenten con un cauce adecuado para realizar consultas y comunicaciones de aquellos comportamientos que puedan conllevar alguna irregularidad y permite la comunicación de forma confidencial de sugerencias, consultas y denuncias relacionadas con riesgos y posibles incumplimientos de la legalidad, de las normas de comportamiento del Código Ético, entre las que se encuentran las irregularidades de naturaleza financiera y contable, y demás normas internas adoptadas voluntariamente por el Grupo Quabit, así como cualesquiera situaciones o hechos contrarios a la ética empresarial del Grupo Quabit.

El Canal Ético es accesible a todos los empleados del Grupo Quabit, incluidos los directivos y miembros de órganos internos, y terceras partes que colaboran con el Grupo Quabit a través de la página web de la sociedad (www.grupoquabit.com/accionistas-e-inversores/etica-y-cumplimiento), de forma personal y verbal o mediante carta o nota dirigida al Compliance Officer.

El funcionamiento del Canal Ético está reglado por un procedimiento interno, aprobado por el Consejo de Administración con fecha 13 de noviembre de 2018 y su supervisión corresponde al Consejo de Administración que tienen delegadas las facultades de gestión al Compliance Officer. Este Canal Ético incluye las comunicaciones de riesgos o incumplimientos relacionados con la información financiera e irregularidades de naturaleza financiera y contable. El Compliance Officer transmitirá estas comunicaciones relacionadas con la información financiera al Comité de Auditoría.

En 2019 no se han recibido comunicaciones relacionadas con la información financiera.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

La Dirección de Organización y Recursos Humanos de la Sociedad y la Dirección Financiera Corporativa desarrollan conjuntamente planes de formación para todo el personal involucrado en la elaboración y supervisión de los Estados Financieros del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad.

El Plan de Formación recoge específicamente los niveles de experiencia y formación del personal de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019 el personal de la Dirección Financiera Corporativa ha asistido a las siguientes jornadas de formación:

- Sistema de gestión de Compliance.
- Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales.
- Ciberseguridad.
- Actualización y novedades en normativa contable y fiscal.
- Nuevas obligaciones de reporting financiero para sociedades cotizadas europeas.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado:**

El proceso de identificación de riesgos de la información financiera se describe en el "Manual de control interno de la Información Financiera". Se realiza un análisis bajo criterios cuantitativos y cualitativos de los epígrafes del Balance de situación y la cuenta de resultados del grupo que da lugar a la identificación de los procesos y subprocesos con impacto potencial en la elaboración de la información financiera.

Los criterios cuantitativos se determinan de acuerdo con parámetros orientativos para determinar la materialidad que establece el BOICAC. Los criterios cualitativos se determinan de acuerdo a 11 aspectos para cada epígrafe del Balance de situación y cuenta de resultados.

El proceso de evaluación de riesgos se realiza anualmente a principios de cada ejercicio utilizando los Estados Financieros publicados del ejercicio anterior con el fin de utilizarlo como alcance para la monitorización y supervisión a realizar durante el ejercicio.

Como resultado de esta evaluación se obtiene una matriz de identificación de riesgos (matriz de scoping), donde se identifican las áreas de riesgo para priorizar y supervisar los procesos y controles relevantes que mitigan los riesgos detectados en este análisis.

Las acciones que se realicen para mitigar o erradicar riesgos relacionados con la elaboración de la información financiera se plasman en la Matriz de Riesgos y Controles de manera que quede constancia del proceso de evaluación de riesgos.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:**

De acuerdo con el "Manual de control interno de la Información Financiera" el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera en tanto en cuanto la Matriz de Riesgos y Controles del grupo contiene para cada actividad de control identificada la identificación de los objetivos que persigue en el proceso de elaboración de la información financiera conforme la siguientes definiciones:

- Existencia y ocurrencia: Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Valoración: Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Derechos y obligaciones: La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.
- Corte de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- Presentación, desglose y comparabilidad: Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.

La actualización se realiza bien cuando hay variaciones relevantes en la operativa del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad, en la medida en que sean transacciones que requieran de un procedimiento especial de identificación de riesgos en la información financiera o bien cuando surgen recomendaciones derivadas del proceso de supervisión y revisión de la estructura del SCIIF durante el ejercicio.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

El Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad mantiene un registro societario actualizado que recoge la totalidad de las participaciones del citado Grupo, cualquiera que sea su naturaleza, ya sean directas o indirectas, así como cualquier entidad en la que el Grupo tenga la capacidad de ejercer el control independientemente de la forma jurídica a través de la cual se obtenga el control de acuerdo a los criterios previstos en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 10 y 11), y el resto de normativa contable nacional.

El perímetro de consolidación de la Sociedad es determinado de forma trimestral por la Dirección Económico-financiera, en función de la información que proviene a través de sus archivos de la Dirección Jurídica, y validado por esta última.

De manera adicional el perímetro de consolidación se revisa y analiza a la hora de realizar el proceso de consolidación, tal y como se explica en el procedimiento que la Sociedad mantiene para dicho fin.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

El proceso de identificación de riesgos de la información financiera tiene en consideración los riesgos principales comprendidos en el Sistema de gestión de riesgos del grupo. En ese sentido, se consideran de especial relevancia a efectos de valorar los posibles impactos en la información financiera, los riesgos de naturaleza financiera y no financiera, legales incluidos los fiscales (por la concurrencia de distintas figuras tributarias en las operaciones inmobiliarias y por los cambios legislativos en el Impuesto de Sociedades), sociales, medioambientales, políticos y reputacionales operativos según se describe en el apartado E de este informe.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El proceso de identificación de riesgos y el scoping de riesgos es realizado por la Dirección Financiera Corporativa bajo supervisión de la Comisión de Auditoría y Control.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración es responsabilidad del Consejo de Administración la aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la sociedad periódicamente. A su vez, la CAC tiene la competencia de supervisar

el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, así como de 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.

Asimismo, es responsabilidad de la CAC informar con carácter previo a su aprobación por el Consejo, sobre la información financiera que por su condición de cotizada la Sociedad deba hacer pública periódicamente, asegurándose que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales.

A tal efecto, la Dirección Financiera Corporativa en representación del Comité de Dirección revisa, aprueba y presenta a la CAC de forma previa a su aprobación por el Consejo, tanto las Cuentas Anuales como la información financiera periódica. Asimismo se advierte a la CAC de los principales juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones que pudieran afectar de forma material a los estados financieros.

La estructura del SCIF de Quabit tiene como referencia el modelo COSO 2013 y las pautas establecidas en el Informe del Grupo de Trabajo de la CNMV sobre el Control Interno de la información financiera en las entidades cotizadas de 2010.

El grupo cuenta con la descripción de todos los procesos con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera, así como una descripción detallada de los riesgos y controles. La estructura de controles se basa en controles generales (entorno de control) y controles de proceso (actividades de control).

Los controles generales a su vez se distinguen en Entity Level Control y Controles Generales sobre Sistemas de Información.

Los controles por proceso se encuentran descritos en la Matriz de Riesgos y Controles, documento en el que se identifican para cada proceso/subproceso los riesgos inherentes, los objetivos de la información financiera en los que estos riesgos inciden (afirmaciones) y los controles clave diseñados para mitigarlos, incluyendo todos los elementos del control. Cada proceso cuenta con un responsable de proceso encargado de certificar que los controles pertenecientes a los procesos de su responsabilidad están actualizados y funcionan de manera efectiva e informar a la Dirección Financiera Corporativa que no existen problemas de funcionamiento o, por lo contrario, indican las incidencias ocurridas en el periodo.

A 31 de diciembre de 2019 la estructura de controles de proceso asciende a 52 controles clave y 9 procesos con impacto material en la elaboración de la información financiera.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Dirección de Sistemas, en dependencia de la Dirección de Organización, es la responsable de los Sistemas de Información y de las telecomunicaciones para toda la organización. Dentro de sus funciones está la definición y seguimiento de las políticas y estándares de seguridad para aplicaciones e infraestructuras, entre los que se incluye el control interno en el ámbito de las tecnologías de la Información y de los Controles Generales sobre Sistemas de Información.

Adicionalmente los Servicios de Sistemas del auditor externo, realizan con una periodicidad anual, un diagnóstico de los sistemas informáticos, comunicando las debilidades encontradas a la Dirección de Sistemas para su subsanación.

En la actualidad la gestión, mantenimiento y Servicio de los Sistemas de Información se encuentran externalizados a una compañía especializada, contando de manera presencial y permanente la Sociedad con personal y equipo cualificado de la sociedad contratada.

La compañía mantiene un procedimiento que contempla la política de seguridad de la compañía tanto en lo que se refiere a los sistemas de reproducción y grabación de la información, como a la seguridad física de los equipos de sistemas.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La subcontratación de actividades con impacto relevante en el proceso de elaboración de información financiera, es estudiada y realizada por la Dirección Financiera y dependiendo de la complejidad, alcance y cuantía de la propuesta requiere de determinados niveles de aprobación, siendo estos aprobados finalmente, si la relevancia lo determina, por el Consejo de Administración previa recomendación de la Comisión de Auditoría y Control, como es el caso de la elección del valorador de los activos inmobiliarios.

Normalmente la subcontratación de este tipo de servicios se realiza a las principales sociedades del mercado en cuanto a reputación y calidad en sus trabajos, considerando como uno de los principales aspectos a considerar la propuesta económica ofertada.

Los resultados o informes de las contrataciones en materia contable, fiscal o legal se supervisan por los responsables de la Dirección Económico Financiera y la Dirección de Asesoría Jurídica u otras direcciones en caso de considerarse necesario.

Por último cuando la Sociedad utiliza los servicios de un experto independiente se asegura la competencia y capacitación técnica y legal e independencia de los profesionales contratados. Sobre los informes del experto independiente, el Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad tiene implementadas actividades de control y personal capacitado, para validar la razonabilidad de las conclusiones del mismo, garantizando en todo momento una supervisión última por parte de la Dirección del grupo.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección de Control interno y Auditoría tiene la responsabilidad del mantenimiento, actualización e interpretación de las políticas contables de la compañía.

Este mantenimiento consiste en:

- a) Definir las políticas contables del Grupo de sociedades encabezado por la Sociedad;
- b) Analizar las operaciones y transacciones singulares realizadas o que prevé realizar el grupo para determinar su adecuado tratamiento contable de acuerdo con las políticas contables del Grupo;
- c) Realizar un seguimiento de la nueva normativa en el IASB, y de PGC;
- d) Resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier sociedad del Grupo.

Anualmente, se realiza la compilación de las actualizaciones en materia contable y de normativa para analizar su impacto para, en los casos en que éste sea relevante, y distribuirla a través de la organización e informarla a los Órganos de Gobierno.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección de Control y Auditoría contrasta con asesores externos el entendimiento de las nuevas normas.

Trimestralmente se analizan las operaciones más relevantes realizadas por el grupo cuyo tratamiento contable tiene un impacto significativo en la información financiera a publicar.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El grupo de sociedades del que la Sociedad es matriz comparte el mismo aplicativo de contabilidad y gestión financiera lo que facilita el análisis individual de sus estados financieros y el proceso de consolidación. Dicho proceso y esquema consigue centralizar en un único sistema toda la información correspondiente a la contabilidad de los estados financieros individuales de las filiales que conforman el citado Grupo, así como las notas o desgloses necesarios para la elaboración de las cuentas anuales. El sistema es gestionado centralizadamente y utiliza un único Plan de Cuentas.

Mediante este sistema se produce una carga homogénea de datos que permite integrar los Estados Financieros Individuales en la herramienta de consolidación propia en la que se lleva a cabo el proceso de consolidación y que permite construir los Estados Financieros Consolidados bajo criterios de integridad y fiabilidad. Toda la información financiera a publicar a los mercados, incluidas las cuentas anuales consolidadas e individuales, se elabora a partir de la información que se obtiene de esta herramienta de consolidación.

Todo el proceso de formulación de cuentas anuales está supervisado por la CAC, la cual supervisa los trabajos de auditoría externa e interna y supervisa el proceso de elaboración de información financiera revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables, previamente a su formulación por el Consejo de Administración.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La supervisión del SCIIF por parte de la Comisión de Auditoría y Control se instrumenta a través de las siguientes actividades:

- Análisis de la información económico financiera y/o cualquier otra información no financiera regulada, entre las que se incluye el Informe Anual de Gobierno Corporativo, y del proceso de elaboración de la misma, previas a su publicación al mercado.
- Supervisión de las actividades realizadas por la función de auditoría interna.
- Supervisión de los trabajos del auditor de cuentas de la sociedad, así como velar por su independencia.
- Análisis del informe anual de Evaluación presentado por la Dirección de Control Interno y Auditoría, que es la dirección encargada de prestar apoyo a la Comisión de Auditoría y Control en su labor de supervisión del SCIIF.

En relación con el SCIIF, las actividades de supervisión del sistema se recogen en un manual de supervisión del SCIIF para el aseguramiento de la eficacia y el adecuado mantenimiento, actualización y evaluación del SCIIF en el que se encargan a la función de auditoría interna las siguientes actuaciones con periodicidad anual:

- Supervisión del modelo mediante el testeo de la ejecución y/o diseño de los controles.
- Supervisión del diseño del SCIIF por la mediante la evaluación de controles para determinar si son efectivos y cubren los riesgos para los que están diseñados.

Las actuaciones anteriores se enmarcarán en el plan anual de auditoría interna que es a su vez aprobado por la misma Comisión de Auditoría y Control. Los resultados de las actuaciones se comunicarán tanto a la Comisión de Auditoría y Control como a la propia Dirección financiera Corporativa para el establecimiento de planes de acción.

Adicionalmente y con periodicidad anual, coincidiendo con la formulación de las Cuentas Anuales, el Director de Control Interno y Auditoría elabora un informe de evaluación del funcionamiento del SCIIF, que dirige a la Comisión de Auditoría y Control, que recoge los siguientes aspectos:

- Avances en la formalización del sistema
- Incidencias detectadas en el funcionamiento del SCIIF
- Actualización de las debilidades de control interno puestas de manifiesto por el auditor externo
- Grado de ejecución de las actuaciones previstas para el año anterior.
- Planificación de actividades específicas de mejora en el SCIIF para el año en curso.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Los auditores comunican a la Sociedad las debilidades de control interno que se pudieran haber puesto de manifiesto en el desarrollo de su trabajo.

El auditor externo mantiene reuniones periódicas con la Dirección Financiera Corporativa y con la Dirección de Control Interno y Auditoría, tanto para la obtención de información como para comunicar las potenciales debilidades de control que fuesen detectadas, en su caso, en el desarrollo de su actividad. Eventualmente presentan un informe resumen de esas debilidades que, tras la discusión con la Dirección Financiera Corporativa y la Dirección de Control interno y auditoría, se eleva a la CAC. La Sociedad pretende que este informe se convierta en un producto adicional de la auditoría y, por tanto, tenga una periodicidad, al menos, anual.

La CAC trata en sus reuniones las eventuales debilidades de control que pudieran afectar a los estados financieros, requiriendo en su caso a las áreas afectadas, entre ellas a la Dirección de Control Interno y Auditoría, la información necesaria, para evaluar los efectos que pudieran producirse sobre los estados financieros.

La CAC se reúne con los auditores externos a fin de revisar las cuentas anuales individuales y consolidadas que el Consejo de Administración ha de remitir al mercado y a sus órganos de supervisión.

F.6. Otra información relevante.

No aplica.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo información relativa al SCIIF incluida en este apartado del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019 elaborada por la Dirección de la Sociedad. El informe de revisión se anexa en este documento.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple [] Explique [X]

La Sociedad ha transmitido y publicado puntualmente todo lo acontecido en el desarrollo de su Junta General de Accionistas del año 2019 a través de diversos canales de comunicación, si bien dicha transmisión no se ha producido en directo a través de su página web por streaming o o procedimientos tecnológicos similares.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

[La Sociedad cuenta con cuatro (4) Consejeros a 31 de diciembre de 2019.]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:
- a) Sea concreta y verificable.
 - b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
 - c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionarias que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [] No aplicable []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) 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.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar 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.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo 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 sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable []

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

En relación con el Apartado A.11 se hace constar expresamente que se ha incluido en el cálculo del capital flotante la participación del accionista SANKAR REAL ESTATE PARTNERS, S.L. ya que la Sociedad ha tenido conocimiento de que su participación estaba por debajo del umbral del 3% a fecha 31 de diciembre de 2019. Asimismo, se ha excluido del cálculo del capital flotante la participación del accionista INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C.V. que se declaró a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el mes de enero de 2020.

En relación con el Apartado B.4 se hace constar que se ha modificado la información publicada el año anterior, en relación con el capital flotante asignado al porcentaje de presencia física y al porcentaje en representación, debido a que se han ajustado las cifras estimadas anteriormente.

En relación con el Apartado C.1.8, la Sociedad hace constar que no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo de Administración procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales porque no existe ningún accionista que se encuentre en dicha situación, y de los demás ninguno ha solicitado formalmente tal designación.

En relación con el Apartado C.1.25, la Sociedad hace constar que el número de reuniones que ha mantenido la Comisión Ejecutiva ha sido 0 porque dicha Comisión ha seguido en suspenso durante el ejercicio 2019.

Tal como se ha indicado en los puntos C.2.1 y C.2.3 de este Informe, los Estatutos Sociales, en su artículo 25, y el Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 15, prevén una Comisión Ejecutiva compuesta por un mínimo de 3 miembros, la mayoría de los cuales deberán tener carácter no ejecutivo, integrando la misma los Consejeros D. Félix Abánades López, D. Jorge Calvet Spinatsch y D. Alberto Pérez Lejonagoitia. Dicha Comisión Ejecutiva se encuentra inactiva desde el ejercicio 2013, estando previsto que durante el ejercicio 2018, teniendo en cuenta la fase de expansión en la que actualmente se encuentra inmersa la Sociedad, se reactivase su funcionamiento. Sin embargo, dado el reducido número de consejeros y la naturaleza de las tareas que debían abordarse en el ámbito de la comisión, se juzgó preferible que el personal de dirección asumiese funciones similares a las de dicha comisión tenía encomendadas en el Reglamento del Consejo de Administración, y se constituyó en octubre de 2018 un Comité de Dirección integrado por el Presidente del Consejo, en tanto que Consejero Delegado, el Director General, el Director Financiero Corporativo y el Secretario General Jurídico. Dicho Comité de Dirección se reúne quincenalmente y tiene encomendadas, entre otras cuestiones, la revisión del curso ordinario de los negocios, el control presupuestario y la aprobación de operaciones que no estén reservadas al Consejo de Administración. Dicho Comité de Dirección se reunió un total de 19 veces durante el ejercicio 2019 con plena asistencia de sus integrantes, siempre con carácter presencial, a las reuniones.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[26/02/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No



Quabit Inmobiliaria S.A.

Informe de auditor referido a la "Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)" de Quabit Inmobiliaria S.A. correspondiente al ejercicio 2019



Informe de auditor referido a la “Información Relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)” de Quabit Inmobiliaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2019

A los administradores:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 23 de septiembre de 2019, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la “Información relativa al SCIIF” incluida en el Apartado “F” del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante, IAGC) de Quabit Inmobiliaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2019, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2019 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la Información y evaluación de si incluye la totalidad del contenido mínimo recogido en el apartado correspondiente, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC.
2. Preguntas al personal encargado de la preparación de la Información detallada en el punto anterior con el fin de: (a) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (b) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (c) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la Información detallada en el punto 1) anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la Información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación a revisar pudiera comprender informes al respecto preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la Información detallada en el punto 1) anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comité de auditoría y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados, en relación al SCIIF, y la Información detallada en el punto 1) anterior.
6. Obtención de una carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado, que ha de estar adecuadamente firmada por el máximo responsable ejecutivo de la entidad que a su vez sea miembro del Consejo de Administración y por el máximo responsable en la entidad de la preparación de la Información detallada en el punto 1) anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por la Circular nº 5/2013 de la CNMV de fecha 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificada por la Circular nº 7/2015 de la CNMV de fecha 22 de diciembre de 2015 y la Circular nº 2/2018 de 12 de junio de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

PricewaterhouseCoopers Auditores S.L.



Fernando Chamosa

28 de febrero de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Num. 01/20/01436

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales, Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio concluido a 31 de diciembre de 2019, formuladas en la reunión del Consejo celebrada el 26 de febrero de 2020, han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que los Informes de Gestión individuales y consolidados incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de QUABIT INMOBILIARIA, S.A., y de las empresas comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

D. Félix Abánades López
Presidente

D. Jorge Calvet Spinatsch
Vicepresidente

D. Alberto Pérez Lejonagoitia
Vocal

D^a. Claudia Pickholz
Vocal