

## **Quabit Inmobiliaria, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de diciembre de 2020



## 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 2020, 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 2020, 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 28,6% de los activos a 31 de diciembre de 2020.

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.

El experto valorador externo ha emitido su informe de valoración de las existencias de la Sociedad sobre la base de una "incertidumbre de valoración material" como consecuencia de los efectos de la pandemia COVID-19. En el informe se menciona que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

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.

Hemos considerado la idoneidad de la información incluida en la nota 8 de las cuentas anuales donde se explica la mencionada "incertidumbre de valoración material" en relación con las existencias registradas en el balance. Para ello, hemos discutido con la dirección y hemos obtenido evidencia suficiente para contrastar su evaluación de la valoración asignada a los activos y a los desgloses incorporados en las cuentas anuales en relación a esta cuestión.

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**

**Pasivos financieros y gestión del riesgo de liquidez**

En la nota 15 se detallan los pasivos financieros que tiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, que ascienden a un total de 96 millones de euros conformadas por deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, tanto corrientes como no corrientes, y que representan un 61,4% del total de los pasivos a esa fecha.

Como se explica en las notas 11.4 y 15, durante el ejercicio 2020 la Sociedad acordó la refinanciación de una parte de las deudas del Grupo del que es Sociedad dominante con varios de sus acreedores, lo que implicó la emisión de nuevos instrumentos financieros y la entrega de activos en dación de pago, entre otros efectos. Los nuevos instrumentos financieros incluyen cambios de condiciones al establecer una reducción del tipo de interés y el aplazamiento de los vencimientos con el objetivo de acompañarlos al calendario de entrega de viviendas de las promociones objeto de financiación.

La Sociedad, según se describe en la nota 4.7 valora los recursos ajenos inicialmente a su valor razonable, y posteriormente a su coste amortizado, ajustando el valor del pasivo en caso de que exista un cambio en la estimación de los pagos futuros.

Nuestro trabajo sobre esta área ha incluido, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Comprobación de los términos y condiciones de las deudas financieras más relevantes para lo cual hemos obtenido los contratos y otra documentación soporte.
- Verificación de la adecuada clasificación y valoración de los principales instrumentos financieros emitidos durante el ejercicio 2020 considerando la normativa contable aplicable para este tipo de operaciones e instrumentos.
- Obtención del análisis realizado por la dirección en relación a la capacidad del Grupo del que la Sociedad es dominante para atender el calendario de pagos de los pasivos financieros para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio, que incluye la consideración de distintos escenarios. En relación con el escenario que no contempla la fusión con Neinor Homes, S.A. nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, los siguientes:
  - 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 otros procedimientos de auditoría llevados a cabo.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en relación con estas cuestiones en las cuentas anuales.

| Cuestiones clave de la auditoría   | Modo en el que se han tratado en la auditoría  |
|--|--|
| <p>Adicionalmente, en la nota 24.d) la Sociedad presenta la información relativa al riesgo de liquidez, aspecto que se analiza a nivel del Grupo del que es Sociedad dominante, donde realiza una estimación de la generación de fondos necesarios para atender el calendario de pagos de los pasivos financieros para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio. En este sentido los administradores de la Sociedad han considerado la existencia de dos escenarios: uno más probable donde se complete el proceso de fusión iniciado con Neinor Homes, S.A., y otro escenario que no contempla dicha fusión y que por lo tanto considera la gestión de negocios del Grupo en su situación actual. Del análisis realizado los administradores de la Sociedad concluyeron favorablemente en cuanto a la capacidad del Grupo de atender sus compromisos para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio. Adicionalmente, en dicha nota se menciona el análisis realizado en relación a las alternativas estimadas para la cancelación de las deudas no asociadas a activos que tienen lugar durante el segundo semestre de 2022.</p> <p>Teniendo en cuenta la relevancia de los epígrafes que componen los pasivos financieros para las cuentas anuales adjuntas, la complejidad técnica inherente a la clasificación y valoración de varios de los instrumentos financieros considerados, y el grado de estimaciones y juicios que conlleva el análisis de la gestión de riesgo de liquidez, hemos considerado a esta área como una cuestión clave de la auditoría.</p> | <p>De los procedimientos realizados, hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que la clasificación y valoración de los Pasivos financieros ha sido realizada considerando la normativa contable aplicable, y que las estimaciones y conclusiones de la dirección del Grupo del que la Sociedad es dominante sobre su capacidad para atender sus compromisos para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio son coherentes con la información actualmente disponible.</p> |

#### 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 198 millones de euros a 31 de diciembre de 2020, constituyendo un 64,3% 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.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, las 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.

| <b>Cuestiones clave de la auditoría</b>  | <b>Modo en el que se han tratado en la auditoría</b>  |
|--|---|
| <p>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. De acuerdo con lo antes mencionado, estas valoraciones tienen que ser consideradas sobre la base de una "incertidumbre de valoración material", por lo que las mismas deberían considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.</p> <p>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.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul> <p>Adicionalmente hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</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 de la Sociedad respecto a la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, que a efectos del cálculo de las plusvalías tácitas tienen en cuenta la incertidumbre indicada en el informe de valoración del experto independiente y que por tanto dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales, son coherentes con la información actualmente disponible.</p> |

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 24.d) de las cuentas anuales, que describen el proceso de fusión que está llevando a cabo la Sociedad y que implicará su absorción por parte de Neinor Homes, S.A., y cuya culminación satisfactoria ha sido considerada como probable por parte de los administradores de la Sociedad para, entre otras cuestiones, realizar el análisis y la consideración del riesgo de liquidez del Grupo del que la Sociedad es dominante. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable, y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, 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 la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 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 25 de febrero de 2021.

---

### **Periodo de contratación**

---

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 28 de junio de 2018 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores 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, que han sido prestados a la entidad auditada y a sus sociedades dependientes se desglosan en la nota 26 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa Valin (21402)

25 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00151

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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 2020 e  
Informe de gestión del ejercicio 2020

## Índice de las Cuentas Anuales de Quabit Inmobiliaria, S.A.

| <b>Nota</b>   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 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           |
| <b>1</b> Información general  | 9           |
| <b>2</b> Bases de presentación  | 13          |
| 2.a) Imagen fiel  | 13          |
| 2.b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre      | 13          |
| 2.c) Comparación de la información  | 15          |
| 2.d) Cuentas Anuales Consolidadas   | 15          |
| <b>3</b> Aplicación del resultado   | 16          |
| <b>4</b> Normas de registro y valoración                                      | 16          |
| 4.1. Inmovilizado intangible  | 16          |
| 4.2. Inmovilizado material  | 17          |
| 4.3. Deterioro de activos no corrientes no financieros                        | 18          |
| 4.4. Arrendamientos   | 19          |
| 4.5. Activos financieros  | 19          |
| 4.6. Deterioro del valor de los activos financieros                           | 21          |
| 4.7. Pasivos financieros  | 23          |
| 4.8. Acciones propias   | 24          |
| 4.9. Activos no corrientes mantenidos para la venta                           | 24          |
| 4.10. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes | 24          |
| 4.11. Existencias   | 25          |
| 4.12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes                          | 26          |
| 4.13. Subvenciones  | 26          |
| 4.14. Provisiones y contingencias   | 27          |
| 4.15. Impuesto sobre beneficios   | 27          |
| 4.16. Ingresos y gastos   | 28          |
| 4.17. Contratos de construcción   | 28          |
| 4.18. Transacciones en moneda extranjera                                      | 29          |
| 4.19. Combinaciones de negocios   | 29          |
| 4.20. Acuerdos Conjuntos  | 30          |
| 4.21. Operaciones con partes vinculadas                                       | 30          |
| 4.22. Medio ambiente  | 30          |
| 4.23. Gastos de personal  | 31          |
| <b>5</b> Inmovilizado   | 32          |
| 5.1 Inmovilizado Intangible   | 32          |
| 5.2 Inmovilizado Material   | 33          |
| <b>6</b> Empresas del grupo, multigrupo y asociadas                           | 34          |
| <b>7</b> Inversiones financieras  | 48          |
| <b>8</b> Existencias  | 51          |
| <b>9</b> Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                        | 53          |
| <b>10</b> Efectivo y otros activos líquidos                                   | 54          |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>11</b> | Patrimonio Neto  | 55 |
| <b>12</b> | Provisiones y contingencias  | 61 |
| <b>13</b> | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar                                      | 65 |
| <b>14</b> | Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas                                | 66 |
| <b>15</b> | Pasivos financieros  | 68 |
| <b>16</b> | Situación fiscal   | 75 |
| <b>17</b> | Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación                 | 84 |
| <b>18</b> | Variación de existencias de productos terminados y en curso y aprovisionamientos     | 84 |
| <b>19</b> | Gasto por prestaciones a los empleados   | 85 |
| <b>20</b> | Ingresos y gastos financieros  | 86 |
| <b>21</b> | Variación de valor razonable de instrumentos financieros                             | 86 |
| <b>22</b> | Acuerdos Conjuntos   | 87 |
| <b>23</b> | Saldos y transacciones con empresas vinculadas                                       | 87 |
| <b>24</b> | Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros | 91 |
| <b>25</b> | Garantías  | 94 |
| <b>26</b> | Honorarios de auditores de cuentas   | 94 |
| <b>27</b> | Combinaciones de negocio   | 94 |
| <b>28</b> | Medio ambiente   | 95 |
| <b>29</b> | Hechos posteriores   | 95 |
| <b>30</b> | Información legal relativa al Consejo de Administración                              | 96 |

**BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(En Euros)**

| ACTIVO   | Notas       | 2020               | 2019               |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>   |             | <b>134.416.930</b> | <b>205.092.758</b> |
| <b>Inmovilizado intangible</b>                                     | <b>5.1</b>  | <b>11.795.191</b>  | <b>11.797.260</b>  |
| Aplicaciones informáticas  |             | 156.191            | 275.107            |
| Otro inmovilizado intangible                                       |             | 11.639.000         | 11.522.153         |
| <b>Inmovilizado material</b>                                       | <b>5.2</b>  | <b>716.087</b>     | <b>760.251</b>     |
| Terrenos y construcciones  |             | 344.952            | 351.678            |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material                |             | 371.135            | 408.573            |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | <b>6</b>    | <b>119.865.874</b> | <b>128.843.276</b> |
| Instrumentos de patrimonio   |             | 109.508.614        | 122.479.743        |
| Créditos a empresas  |             | 10.357.260         | 6.363.533          |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>                       | <b>7</b>    | <b>1.742.784</b>   | <b>4.148.706</b>   |
| Instrumentos de patrimonio   |             | 1.012.830          | 1.127.918          |
| Créditos a terceros  |             | 575.851            | 2.865.288          |
| Otros activos financieros  |             | 154.103            | 155.500            |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>                               | <b>16.3</b> | <b>296.994</b>     | <b>59.543.265</b>  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  |             | <b>173.798.326</b> | <b>212.721.932</b> |
| <b>Existencias</b>   | <b>8</b>    | <b>88.212.195</b>  | <b>132.573.236</b> |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               |             | <b>4.475.261</b>   | <b>4.426.195</b>   |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios                    | 9           | 4.319.487          | 4.314.315          |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas                           | 9           | 19.495             | -                  |
| Deudores varios  | 9           | 11.855             | 13.715             |
| Activos por impuesto corriente                                     |             | 159                | -                  |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas                   | 16.1        | 124.265            | 98.165             |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>6</b>    | <b>78.506.039</b>  | <b>72.155.021</b>  |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                       | <b>7</b>    | <b>2.377.115</b>   | <b>2.944.949</b>   |
| Instrumentos de patrimonio   |             | 36.821             | 36.821             |
| Otros activos financieros  |             | 2.340.294          | 2.908.128          |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | <b>10</b>   | <b>227.716</b>     | <b>622.531</b>     |
| Tesorería  |             | 227.716            | 622.531            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  |             | <b>308.215.256</b> | <b>417.814.690</b> |

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

**BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(En Euros)**

| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                                | <b>Notas</b>       | <b>2020</b>          | <b>2019</b>        |
|--|--------------------|----------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |                    | <b>151.103.713</b>   | <b>285.014.337</b> |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>  |                    | <b>151.103.713</b>   | <b>285.014.337</b> |
| <b>Capital</b>   | <b>11.1</b>        | <b>74.381.847</b>    | <b>74.381.847</b>  |
| Capital escriturado  |                    | 74.381.847           | 74.381.847         |
| <b>Prima de emisión</b>  | <b>11.1</b>        | <b>179.717.193</b>   | <b>179.717.193</b> |
| <b>Reservas</b>  |                    | <b>44.427.888</b>    | <b>43.603.283</b>  |
| Legal y estatutarias   | <b>11.2</b>        | 7.942.023            | 7.942.023          |
| Otras reservas   |                    | 36.485.865           | 35.661.260         |
| <b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>        | <b>11.3</b>        | <b>(4.179.371)</b>   | <b>(4.179.371)</b> |
| <b>Resultados de ejercicios anteriores</b>                     |                    | <b>(9.367.864)</b>   | <b>(889.787)</b>   |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                                 |                    | <b>(133.985.127)</b> | <b>(8.478.078)</b> |
| <b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>                   | <b>11.4 y 11.5</b> | <b>109.147</b>       | <b>859.250</b>     |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                     |                    | <b>45.007.151</b>    | <b>29.491.534</b>  |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>                               | <b>12.1</b>        | <b>4.698.000</b>     | <b>2.651.706</b>   |
| <b>Deudas a largo plazo con entidades de crédito</b>           | <b>15</b>          | <b>37.339.040</b>    | <b>13.008.151</b>  |
| Deudas con entidades de crédito                                |                    | 13.232.115           | 13.008.151         |
| Otros pasivos financieros                                      |                    | 24.106.925           | -                  |
| <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | <b>14</b>          | <b>2.673.117</b>     | <b>13.534.683</b>  |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                           | <b>16.3</b>        | <b>296.994</b>       | <b>296.994</b>     |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |                    | <b>112.104.392</b>   | <b>103.308.819</b> |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>                               | <b>12.2</b>        | <b>3.932.887</b>     | <b>3.651.157</b>   |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                                    | <b>15</b>          | <b>59.135.757</b>    | <b>78.112.868</b>  |
| Deudas con entidades de crédito                                |                    | 55.923.116           | 75.481.948         |
| Otros pasivos financieros                                      |                    | 3.212.641            | 2.630.920          |
| <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>14</b>          | <b>37.690.034</b>    | <b>9.271.554</b>   |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>          |                    | <b>11.345.714</b>    | <b>12.253.368</b>  |
| Proveedores  | <b>13</b>          | 317.744              | 259.237            |
| Proveedores, empresas del grupo, multigrupo y asociadas        | <b>13</b>          | 5.502.207            | 5.501.494          |
| Acreedores varios  | <b>13</b>          | 3.149.084            | 3.370.950          |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago)                   | <b>13</b>          | 1.182.972            | 895.976            |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas                 | <b>16.1</b>        | 845.511              | 803.838            |
| Anticipos de clientes  | <b>8</b>           | 348.196              | 1.421.873          |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                         |                    | -                    | <b>19.872</b>      |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                          |                    | <b>308.215.256</b>   | <b>417.814.690</b> |

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 2020 Y 2019  
(En Euros)**

|  | Notas       | 2020                 | 2019                |
|--|-------------|----------------------|---------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |             |                      |                     |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                | <b>17</b>   | <b>110.434</b>       | <b>2.392.083</b>    |
| Ventas   |             | 100.019              | 2.381.282           |
| Prestaciones de servicios  |             | 10.415               | 10.801              |
| <b>Variación de existencias de productos terminados y en curso</b>         | <b>18</b>   | <b>(847.674)</b>     | <b>(314.021)</b>    |
| <b>Aprovisionamientos</b>  | <b>18</b>   | <b>(43.020.536)</b>  | <b>(3.091.116)</b>  |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles                    |             | (116.690)            | (4.917.318)         |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos       |             | (42.903.846)         | 1.826.202           |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>                                       | <b>17</b>   | <b>305.439</b>       | <b>1.154.798</b>    |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                           |             | 305.439              | 1.154.137           |
| Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio        |             | -                    | 661                 |
| <b>Gastos de personal</b>  | <b>19</b>   | <b>(7.702.078)</b>   | <b>(8.462.763)</b>  |
| Sueldos, salarios y asimilados   |             | (5.128.347)          | (5.717.732)         |
| Cargas sociales  |             | (2.573.731)          | (2.745.031)         |
| <b>Otros gastos de explotación</b>   |             | <b>(7.251.085)</b>   | <b>(6.200.705)</b>  |
| Servicios exteriores   |             | (4.365.259)          | (5.124.787)         |
| Tributos   |             | (151.342)            | (269.169)           |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales |             | -                    | (127.871)           |
| Otros gastos de gestión corriente  |             | (2.734.484)          | (678.878)           |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>                                       | <b>5</b>    | <b>(242.548)</b>     | <b>(206.155)</b>    |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>            |             | <b>116.847</b>       | <b>219.153</b>      |
| Deterioros y pérdidas  | <b>5.1</b>  | 116.847              | 219.153             |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>  |             | <b>(58.531.201)</b>  | <b>(14.508.726)</b> |
| <b>Ingresos financieros</b>  | <b>20</b>   | <b>1.124.359</b>     | <b>1.890.263</b>    |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                    |             | 1.124.359            | 1.890.263           |
| <i>De empresas del grupo y asociadas</i>                                   | <b>23</b>   | 266.418              | 93.778              |
| <i>De terceros</i>   |             | 857.941              | 1.796.485           |
| <b>Gastos financieros</b>  | <b>20</b>   | <b>(4.151.282)</b>   | <b>(2.766.175)</b>  |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas                              | <b>23</b>   | (439.969)            | (128.985)           |
| Por deudas con terceros  |             | (3.711.313)          | (2.637.190)         |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b> |             | <b>(15.764.499)</b>  | <b>(2.908.176)</b>  |
| Deterioros y pérdidas  |             | (15.281.233)         | (2.036.150)         |
| Resultados por enajenaciones y otros                                       | <b>6y7</b>  | (483.266)            | (872.026)           |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>  |             | <b>(18.791.422)</b>  | <b>(3.784.088)</b>  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  |             | <b>(77.322.623)</b>  | <b>(18.292.814)</b> |
| <b>Impuesto sobre beneficios</b>   | <b>16.2</b> | (56.662.504)         | 9.814.736           |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>       |             | <b>(133.985.127)</b> | <b>(8.478.078)</b>  |

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 2020 Y 2019 (En Euros)

|   | 2020                 | 2019               |
|---|----------------------|--------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                       | <b>(133.985.127)</b> | <b>(8.478.078)</b> |
| <b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>       |                      |                    |
| Gastos de ampliación de capital   | -                    | -                  |
| Efecto impositivo   | -                    | -                  |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>           |
| <b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                   |                      |                    |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos                                | -                    | -                  |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>           |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>                                  | <b>(133.985.127)</b> | <b>(8.478.078)</b> |

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 2020 Y 2019

(En Euros)

|  | Capital Social<br>(Nota 11.1) | Acciones Propias<br>(Nota 11.3) | Reservas legales y estatutarias<br>(Nota 11.2) | Otras Reservas<br>(Nota 11.2) | Resultado del ejercicio | Prima de emisión de acciones<br>(Nota 11.1) | Otros Instrumentos de patrimonio<br>(Nota 11.4 y 11.5) | Total Patrimonio Neto |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------|---|--|-----------------------|
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b> | <b>74.381.847</b>             | <b>(5.292.531)</b>              | <b>5.908.224</b>                               | <b>18.596.923</b>             | <b>20.337.985</b>       | <b>179.717.193</b>                          | <b>864.535</b>   | <b>294.514.176</b>    |
| 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)           |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b> | <b>74.381.847</b>             | <b>(4.179.371)</b>              | <b>7.942.023</b>                               | <b>34.771.473</b>             | <b>(8.478.078)</b>      | <b>179.717.193</b>                          | <b>859.250</b>   | <b>285.014.337</b>    |
| Total ingresos y gastos reconocidos      | -                             | -                               | -  | -                             | (133.985.127)           | -   | -  | (133.985.127)         |
| Distribución de resultado 2019           | -                             | -                               | -  | (8.478.078)                   | 8.478.078               | -   | -  | -                     |
| Otros movimientos                        | -                             | -                               | -  | 824.606                       | -                       | -   | (750.103)  | 74.503                |
| Operaciones de autocartera               | -                             | -                               | -  | -                             | -                       | -   | -  | -                     |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b> | <b>74.381.847</b>             | <b>(4.179.371)</b>              | <b>7.942.023</b>                               | <b>27.118.001</b>             | <b>(133.985.127)</b>    | <b>179.717.193</b>                          | <b>109.147</b>   | <b>151.103.713</b>    |

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 2020 Y 2019**  
(En Euros)

|  | Notas | 2020                | 2019                |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>        |       |                     |                     |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                                |       | <b>(77.322.623)</b> | <b>(18.292.814)</b> |
| <b>Ajustes del resultado</b>                                       |       | <b>64.464.677</b>   | <b>2.925.893</b>    |
| Amortización de activos no corrientes                              | 5 y 6 | 242.548             | 206.155             |
| Correcciones valorativas por deterioro                             |       | 15.764.500          | 2.908.176           |
| Variación de provisiones   |       | 43.229.240          | -                   |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado              | 5.1   | (116.847)           | (219.153)           |
| Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros   |       | -                   | (1.834.813)         |
| Ingresos financieros   | 21    | (1.124.359)         | (1.890.263)         |
| Gastos financieros   | 21    | 4.151.282           | 2.766.174           |
| Otros ingresos y gastos  |       | 2.318.313           | 989.617             |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                             |       | <b>(4.722.158)</b>  | <b>3.990.092</b>    |
| Disminución de existencias   |       | 634.954             | 4.542.964           |
| Disminución de deudores y otras cuentas a cobrar                   |       | (186.768)           | (351.310)           |
| Disminución en acreedores y otras cuentas a pagar                  |       | (5.170.344)         | (201.562)           |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>  |       | <b>42.034</b>       | <b>31.547</b>       |
| Cobro de intereses   |       | 42.034              | 31.547              |
| <b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>  |       | <b>(17.538.070)</b> | <b>(11.345.283)</b> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>          |       |                     |                     |
| <b>Pagos por inversiones</b>                                       |       | <b>(132.468)</b>    | <b>(21.024.943)</b> |
| Empresas del grupo y asociadas                                     |       | (53.000)            | (17.675.382)        |
| Inmovilizado intangible  |       | (13.894)            | (254.846)           |
| Inmovilizado material  |       | (65.574)            | (86.762)            |
| Otros activos financieros  |       | -                   | (3.007.953)         |
| <b>Cobros por desinversiones</b>                                   |       | <b>985.837</b>      | <b>17.917.577</b>   |
| Empresas del grupo y asociadas                                     |       | -                   | 8.684.212           |
| Inmovilizado intangible  |       | -                   | 9.376               |
| Otros activos financieros  |       | 985.837             | 9.223.989           |
| <b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>    |       | <b>853.369</b>      | <b>(3.107.366)</b>  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>       |       |                     |                     |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>               |       | -                   | <b>(3.595.908)</b>  |
| Adquisición/enajenación de instrumentos de patrimonio propio       |       | -                   | (3.595.908)         |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>        |       | <b>16.289.886</b>   | <b>16.481.686</b>   |
| <i>Emisión</i>   |       | 39.303.291          | 12.993.750          |
| Deudas con entidades de crédito                                    |       | -                   | 12.993.750          |
| Deuda con empresas del grupo y asociadas                           |       | 39.303.291          | 5.355.936           |
| <i>Devolución y amortización de</i>                                |       | (23.013.405)        | (1.868.000)         |
| Deudas con entidades de crédito                                    |       | (2.266.069)         | (1.868.000)         |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas                          |       | (20.747.336)        | -                   |
| <b>TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b> |       | <b>16.289.886</b>   | <b>12.885.778</b>   |
| <b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>      |       | <b>(394.815)</b>    | <b>(1.566.871)</b>  |
| <b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>           | 11    | <b>622.531</b>      | <b>2.189.402</b>    |
| <b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>              | 11    | <b>227.716</b>      | <b>622.531</b>      |

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

## NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES

### 1 INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1. Actividad

Quabit Inmobiliaria, S.A.(la Sociedad o Quabit), 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 2020 y 2019 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.

## 1.2. Proyecto de fusión

El Consejo de Administración de Quabit acordó en su reunión celebrada el día 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor Homes, S.A. ("Neinor").

Con base en las valoraciones del valor real de los patrimonios sociales de ambas entidades, se ha acordado una ecuación de canje de 1 acción de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,9650 acciones de Clase A de Quabit, de 0,50 euros de valor nominal cada una, de acuerdo con lo previsto en el proyecto común de fusión. El canje se atenderá con acciones de nueva emisión de Neinor.

Accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de, aproximadamente un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales.

En el contexto de la fusión, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. ("Avenue") con el objetivo de amortizar su exposición financiera —que incluye las acciones de Clase B de Quabit, diversas líneas de financiación y varios warrants— en la entidad resultante de la fusión. La efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión. Los principales términos y condiciones del acuerdo con Avenue, que se detallan en el proyecto común de fusión, son los siguientes:

(i) se transmitirá a Quabit mediante compraventa (rescate), para su completa amortización, la totalidad de las acciones de Quabit Clase B de las que Cedarville es el único titular a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, actualmente registradas como un pasivo financiero con características especiales;

(ii) se amortizará y cancelará la financiación otorgada por los Fondos a Quabit (en particular, las Líneas Avenue I, Avenue II y Avenue III, conjuntamente, las "Líneas Avenue"); y

(iii) se cancelarán los Warrants Avenue

Actualmente se está en el proceso de la obtención del preceptivo informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil y, una vez se obtenga, el proyecto común de fusión se someterá a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Quabit y de Neinor que se espera se celebren en marzo de 2021. Una vez aprobada, en su caso, la fusión, y cumplidas las demás condiciones suspensivas indicadas en el proyecto común de fusión a las que está sometida, Neinor, como sociedad absorbente adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.

La fusión trae causa del interés de Quabit y Neinor de promover la integración de ambas entidades, con la finalidad de conformar un grupo que se mantenga como líder en el sector de la promoción residencial en España y con vocación de aumentar su relevancia en el mercado español de la construcción. De esta manera, la integración de Quabit y Neinor permitiría crear valor mediante la combinación de las capacidades de gestión de ambos grupos y la obtención de sinergias desde un punto de vista operativo y financiero.

Entre las razones que avalan la integración de Quabit y Neinor a través de la fusión, destacan: (i) permitiría la creación de un ambicioso proyecto inmobiliario, con un banco de suelo combinado de alta calidad que permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas por parte de la entidad resultante de la Fusión, en el marco de desarrollos inmobiliarios y con la expectativa de llevarlo a cabo en el medio plazo; (ii) generaría una serie de beneficios adicionales como consecuencia de la integración que, de forma separada, Quabit y Neinor no podrían lograr, tales como (a) beneficios operativos, mediante la integración de las capacidades de construcción del grupo Quabit en la entidad resultante de la fusión, así como a través de la definición de una estructura operativa más eficiente y (b) beneficios financieros y contables, mediante la racionalización de la estructura de costes financieros aparejados a la deuda existente en Quabit y la optimización de los activos de Quabit aportados a

Neinor; (iii) permitiría racionalizar la estructura de capital de Quabit a través de la creación de un grupo con un apalancamiento neto (loan to value) por debajo del 30%; (iv) promovería el desarrollo del plan de negocio conjunto con una política financiera conservadora, no requiriendo de fondos externos adicionales en el medio plazo para lograr cumplir con los objetivos de desarrollo y entrega de vivienda; y (v) los accionistas de Quabit y Neinor serían titulares de una participación con un potencial mayor grado de liquidez por incorporación de una nueva base de accionistas en la entidad resultante de la fusión, así como por el incremento en la capitalización bursátil de la sociedad resultante de la fusión.

En este contexto, además del acuerdo cerrado con Avenue, Quabit y Neinor están, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, llevando a cabo negociaciones con el resto de acreedores del Grupo Quabit.

### 1.3. Acuerdo de Neinor, Quabit y Avenue

En el contexto de la Fusión, Neinor y Quabit han suscrito un Acuerdo con Avenue con fecha 11 de enero de 2021 con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue en la entidad resultante de la Fusión una vez ésta sea efectiva y, consecuentemente, que Avenue deje de ser acreedor de esa entidad. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo con Avenue, y como contraprestación por la adquisición de los distintos instrumentos de capital y deuda de Quabit de los que Avenue es titular a la fecha del Proyecto Común de Fusión (i.e. las Acciones de Quabit Clase B, las Líneas Avenue y los Warrants Avenue) (la “**Adquisición**”), Neinor se ha comprometido de manera irrevocable a, una vez inscrita la Fusión:

- (i) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 22.000.000 euros correspondientes a la compra de las Acciones de Quabit Clase B para su amortización;
- (ii) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 63.050.000 euros; y
- (iii) transferir a Avenue determinados suelos situados en Mijas, Andalucía, que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco. Si las partes así lo convienen los referidos suelos podrán ser transmitidos indirectamente mediante la transmisión de la totalidad de las participaciones en las que se divide el capital social de Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U., sociedad íntegramente participada de forma indirecta, a fecha del presente Proyecto Común de Fusión, por Quabit y que es titular de los referidos suelos. El Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de dichos suelos es de 32 millones de euros.

A efectos de llevar a cabo la Adquisición, y de conformidad con el Acuerdo con Avenue, Neinor y Avenue se han comprometido de manera irrevocable a llevar a cabo diversas actuaciones, entre otras, (i) el otorgamiento de la escritura pública de cancelación de los Warrants Avenue indicada anteriormente; (ii) la suscripción y elevación a público de una carta de pago ante notario para amortizar los importes correspondientes a las líneas Avenue; y (iii) el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para transmitir a Avenue la participación de la entidad resultante de la Fusión en Las Lomas del Flamenco.

Asimismo, Neinor y Avenue se han comprometido de manera irrevocable a ejecutar, simultáneamente con la transmisión de Las Lomas del Flamenco, (i) un contrato de promoción y gestión de activos inmobiliarios (*asset development and management agreement*); y (ii) un contrato de financiación, ambos en relación con la construcción y promoción del proyecto de Las Lomas del Flamenco. Conforme a lo previsto en el Acuerdo con Avenue, la ejecución de la Adquisición está sujeta a la inscripción de la Fusión y se deberá llevar a cabo en el plazo de un mes desde que se inscriba la escritura Quabit y Neinor manifiestan que, mediante la firma del Acuerdo con Avenue, los titulares de los Warrants Avenue:

- (i) han manifestado ser titulares de pleno derecho de la totalidad de los Warrants Avenue, sin que se hayan constituido cargas, gravámenes o derechos de opción sobre éstos;
- (ii) se han comprometido irrevocablemente a no transferir los Warrants Avenue a terceros distintos de Neinor durante el plazo de cinco meses desde la suscripción del Acuerdo con Avenue, sujeto a diversos supuestos de libre transmisibilidad habituales en este tipo de operaciones;
- (iii) se han comprometido irrevocablemente a no ejercitar, total o parcialmente, los Warrants Avenue desde la suscripción del Acuerdo con Avenue y hasta que se produzca la cancelación de los mismos; y

- (iv) se han comprometido irrevocablemente a otorgar, tan pronto como sea posible tras la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil de Bilbao, la correspondiente escritura pública para proceder a su cancelación.

#### 1.4. Impactos COVID- 19

La actividad durante el año 2020 ha estado condicionada por la pandemia provocada por la COVID 19, que irrumpió en España en marzo de 2020. Desde el punto de vista macroeconómico la pandemia ha condicionado tanto la evolución de los principales parámetros de actividad como la previsión de su comportamiento a medio plazo. Así, el Gobierno de España en su proyecto de Presupuestos Generales del Estado ("PGE") planteó:

- una caída del PIB del 11,7% para el año 2020 y una recuperación del 7,2% para 2021.
- una tasa de desempleo del 17,2% a finales de 2020 con escasa recuperación en 2021 (previsión de acabar el año en el 16,95%).

Desde el punto de vista de las magnitudes principales del sector, los elementos más relevantes de la evolución en este periodo han sido los siguientes:

- Caída en el número de transacciones de compraventa de viviendas. Esta caída ha tenido más relevancia en la vivienda de segunda mano que en la vivienda de obra nueva. En cuanto a esta última, según los datos provisionales publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el número de transacciones en 2020 ha sido de 82.543, un 11,2% inferior al año 2019, lo que ha quebrado la línea de crecimiento continuado que venía registrando este parámetro desde el año 2015. Esta reducción se ha concentrado en el primer semestre del año con una caída del 23% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Caída en el precio de vivienda. Según los datos publicados por Tinsa, si bien en el primer trimestre del año 2020 el precio medio de la vivienda se incrementaba en un 2,5% en relación con el mismo periodo de 2019, en el tercer y cuarto trimestre de 2020 la variación ha sido una caída del 0,4% y el 1,5% respectivamente.

Los principales impactos que la pandemia ha tenido en la actividad del Grupo, del que la Sociedad es dominante, se han manifestado en:

- Caída de las ventas comerciales en un 43,5% (433 viviendas en 2020 vs 766 en 2019) y no reposición de la cartera de preventas (1.333 viviendas a 31 de diciembre de 2020 vs 1.685 viviendas a 31 de diciembre de 2019).
- Reducción en la cartera de proyectos por la necesidad de paralizar el lanzamiento de nuevas promociones (3.276 viviendas en proyectos a 31 de diciembre de 2020 vs 4.158 viviendas a 31 de diciembre de 2019).
- Caídas en los márgenes como consecuencia de los retrasos en ejecución, de las demoras en las tramitaciones administrativas de obtención de licencias y finalmente de las entregas de viviendas, lo cual también añade sobrecostos financieros.
- Retrasos en los ritmos de las obras en la línea de negocio de construcción, que ha supuesto un retraso de unos 2,5 a 3 meses y que equivale a una reducción de aproximadamente el 30% sobre la producción inicial prevista.
- Limitación al acceso a fuentes de financiación con el endurecimiento de condiciones para la obtención de préstamos promotor y de financiación para adquisición de suelo.
- Retrasos en los ritmos de generación de caja disponible para afrontar nuevas inversiones y continuar con el crecimiento de actividad de los últimos 5 años.

Esta situación y su duración llevó a la Sociedad a notificar en su Informe de Resultados del Tercer trimestre de 2020 que afectaba a las expectativas de negocio de, al menos, los 2 o 3 próximos años y que el Plan de Negocio 2019-2022 había dejado de tener vigencia y que tenía abierto un proceso de reconsideración de los objetivos para adecuarlos a la realidad resultante de los efectos provocados por la crisis sanitaria, esperando a tener un mayor grado de certeza, al menos a nivel sanitario.

La situación provocada por la pandemia ha tenido un impacto negativo tanto en los resultados operativos de 2020 como en los resultados derivados de estimaciones y juicios contables, que se describen en la Nota 2 b). Asimismo, ha tenido un impacto negativo en su situación financiero- patrimonial.

## **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 Cuentas Anuales han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento. A tal efecto se han considerado, entre otros, los aspectos recogidos en las Notas 1 y 24 d).

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 e intangible 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 financieros 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).

#### **i) COVID- 19**

Como se ha mencionado anteriormente, el 11 de marzo de 2020 el COVID-19 fue declarado pandemia global por la Organización Mundial de la Salud (ver Nota 1.4). La mayor incertidumbre asociada a la naturaleza sin precedentes de esta pandemia implica una mayor complejidad a la hora de desarrollar estimaciones. Por tanto, las estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2020 sobre los hechos analizados. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificar dichas estimaciones (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la normativa aplicable, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las estimaciones que se han visto más afectadas por el marco creado por la pandemia son las relativas a:

- Provisiones por deterioro de existencias (Ver Notas 4.11 y 8).
- Impuestos diferidos de activo (Ver Notas 4.15 y 16)

#### **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 2020, 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

Con fecha 11 de marzo de 2020 se publicó la Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital. La Sociedad ha aplicado dicha resolución de forma prospectiva tal y como se establece en Disposición transitoria única, siendo la fecha de primera aplicación el comienzo del primer ejercicio que se inicie a partir de 1 de enero de 2020 y sin resultar impactos significativos sobre los estados financieros de la misma.

#### **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 24 de febrero de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 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 146.782 miles de euros y un patrimonio neto, excluidos los intereses minoritarios, de 134.065 miles de euros.

### 3 APLICACIÓN DEL RESULTADO

El resultado obtenido por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 asciende a pérdidas de 133.985.126,81 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 30 de julio de 2020 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2019 de la Sociedad realizada por el Consejo de Administración. El resultado negativo de 8.478.077,69 euros se destinó a pérdidas de ejercicios anteriores.

### 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 o pasivo podría intercambiarse en la fecha de valoración 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 información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.L.U. ("Savills") ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y, BDO Auditores, S.L.P. la realizó a 31 de diciembre de 2019. Las valoraciones en ambos años de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas con la base de "valor de mercado".

En el caso concreto de la UTE Iriepal, la valoración se ha realizado siguiendo la metodología aplicable a la valoración de los suelos, que, de acuerdo con el informe del valorador utiliza distintas metodologías o combinación de varias de ellas: Descuento de flujos de caja, método de comparación, método residual estático y método del coste.

#### **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, prudencia y sin coacción”.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U ha realizado la valoración de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y BDO Auditores, S.L. realizó la valoración a 31 de diciembre de 2019. 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) que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en enero de 2020.

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable del inmovilizado material (oficinas para uso propio) es la del método de comparación. Esta metodología se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

#### **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 ejercitarlos, 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, prudencia y sin coacción"

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U ha realizado la valoración de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y BDO Auditores, S.L. realizó la valoración a 31 de diciembre de 2019. 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) que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en enero de 2020.

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:** La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

Este método se utiliza como complemento a las otras metodologías y como método principal de valoración para el producto terminado y los suelos rústicos.

- **Método de descuentos de flujo de caja (DFC):** El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto. Este método se ha utilizado, en combinación con el método de comparación, para la obra en curso y para los suelos en planeamiento y finalistas.

#### **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 diferidos 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 traspassa 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 del 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 se prevé el vencimiento anticipado del plan y la posibilidad de realizar el pago en metálico.

La Sociedad ha estimado los impactos de este plan considerando ciertas hipótesis y supuestos en cuanto al nivel de cumplimiento del plan.

## 5 INMOVILIZADO

### 5.1 Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en los ejercicios 2020 y 2019 en el epígrafe del Balance “Inmovilizado Intangible” es el siguiente:

|   | Aplicaciones<br>Informáticas | Otro Inmovilizado<br>Intangible | Total             |
|---|------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020:</b>      |                              |                                 |                   |
| Importe neto en libros inicial                              | 275.107                      | 11.522.153                      | 11.797.260        |
| Altas   | 13.894                       | -                               | 13.894            |
| Cargo por amortización                                      | (132.810)                    | -                               | (132.810)         |
| Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidas en resultados | -                            | 116.847                         | 116.847           |
| <b>Importe neto en libros final</b>                         | <b>156.191</b>               | <b>11.639.000</b>               | <b>11.795.191</b> |
| <b>Al 31 de diciembre 2020</b>                              |                              |                                 |                   |
| Coste o valoración  | 506.986                      | 16.905.536                      | 17.412.522        |
| Amortización acumulada                                      | (350.795)                    | -                               | (350.795)         |
| Pérdidas por deterioro de valor                             | -                            | (5.266.536)                     | (5.266.536)       |
| <b>Importe neto en libros</b>                               | <b>156.191</b>               | <b>11.639.000</b>               | <b>11.795.191</b> |
|   | Aplicaciones<br>Informáticas | Otro Inmovilizado<br>Intangible | Total             |
| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:</b>      |                              |                                 |                   |
| 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           |
| <b>Importe neto en libros final</b>                         | <b>275.107</b>               | <b>11.522.153</b>               | <b>11.797.260</b> |
| <b>Al 31 de diciembre 2019</b>                              |                              |                                 |                   |
| 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)       |
| <b>Importe neto en libros</b>                               | <b>275.107</b>               | <b>11.522.153</b>               | <b>11.797.260</b> |

No ha habido movimientos significativos en el inmovilizado material distintos a los cargos por amortización del periodo 2020. Las altas del ejercicio 2019 se correspondían con el desarrollo y la obtención de licencias de software.

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 4.1, 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 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. Debido a

la situación provocada por la crisis derivada de la pandemia por COVID-19 en el año 2020, se han ralentizado las gestiones encaminadas a concretar los instrumentos de planeamiento que desarrollarían esta propuesta, lo que va a suponer que habrá un alargamiento de los plazos previstos para iniciar el desarrollo de las obras de urbanización, de forma que éstas no podrán empezarse hasta el año 2022.

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 2020 ha aportado un valor razonable superior en 117 miles de euros al valor razonable a 31 de diciembre de 2019. En el año 2019 se registró una reversión del deterioro por este mismo concepto por importe de 219 miles de euros.

Los elementos de Inmovilizado Intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 78 miles de euros y corresponden, fundamentalmente, a Aplicaciones Informáticas.

## 5.2 Inmovilizado Material

El movimiento habido en los ejercicios 2020 y 2019 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              |
|--|---------------------------|-------------------------------------|---|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020:</b> |                           |                                     |   |                   |                                   |                    |
| Importe neto en libros inicial                         | 351.678                   | 4.248                               | 135.613                                     | 268.712           | -                                 | <b>760.251</b>     |
| Altas  | -                         | 5.911                               | -   | 59.663            | -                                 | <b>65.574</b>      |
| Cargo por amortización                                 | (6.726)                   | (2.074)                             | (34.154)                                    | (66.784)          | -                                 | <b>(109.738)</b>   |
| <b>Importe neto en libros final</b>                    | <b>344.952</b>            | <b>8.085</b>                        | <b>101.459</b>                              | <b>261.591</b>    | -                                 | <b>716.087</b>     |
| <b>Al 31 de diciembre 2020</b>                         |                           |                                     |   |                   |                                   |                    |
| Coste o valoración                                     | 382.712                   | 10.492                              | 962.759                                     | 1.140.249         | -                                 | <b>2.496.212</b>   |
| Amortización acumulada                                 | (37.760)                  | (2.407)                             | (861.300)                                   | (878.658)         | -                                 | <b>(1.780.125)</b> |
| <b>Importe neto en libros</b>                          | <b>344.952</b>            | <b>8.085</b>                        | <b>101.459</b>                              | <b>261.591</b>    | -                                 | <b>716.087</b>     |
|  | Terrenos y construcciones | Instalaciones técnicas y maquinaria | Otras instalaciones, utillajes y mobiliario | Otro inmovilizado | Inmovilizado en curso y anticipos | Total              |
| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:</b> |                           |                                     |   |                   |                                   |                    |
| Importe neto en libros inicial                         | 358.403                   | -                                   | 125.487                                     | 280.742           | 42.000                            | <b>806.632</b>     |
| Altas  | -                         | 4.581                               | 40.508                                      | 41.674            | -                                 | <b>86.763</b>      |
| Bajas de coste   | -                         | -                                   | -   | -                 | -                                 | -                  |
| Cargo por amortización                                 | (6.725)                   | (333)                               | (30.382)                                    | (53.704)          | -                                 | <b>(91.144)</b>    |
| Otros movimientos (Trasposos)                          | -                         | -                                   | -   | -                 | (42.000)                          | <b>(42.000)</b>    |
| <b>Importe neto en libros final</b>                    | <b>351.678</b>            | <b>4.248</b>                        | <b>135.613</b>                              | <b>268.712</b>    | -                                 | <b>760.251</b>     |
| <b>Al 31 de diciembre 2019</b>                         |                           |                                     |   |                   |                                   |                    |
| Coste o valoración                                     | 382.712                   | 4.581                               | 962.759                                     | 1.080.586         | -                                 | <b>2.430.638</b>   |
| Amortización acumulada                                 | (31.034)                  | (333)                               | (827.146)                                   | (811.874)         | -                                 | <b>(1.670.387)</b> |
| <b>Importe neto en libros</b>                          | <b>351.678</b>            | <b>4.248</b>                        | <b>135.613</b>                              | <b>268.712</b>    | -                                 | <b>760.251</b>     |

### Movimientos año 2020 y 2019

No ha habido movimientos significativos en el inmovilizado material distintos a los cargos por amortización del periodo 2020 y 2019.

*Otra información sobre Inmovilizado Material*

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 2019 es suficiente.

No existen gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019. El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.469 miles de euros (1.446 miles de euros en 2019). 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 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 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:

|   | 2020                |                     | 2019                |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Activo no corriente | Activo corriente    | Activo no corriente | Activo corriente    |
| Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo                            | 137.144.595         | -                   | 136.273.579         | -                   |
| Instrumentos de patrimonio en empresas multigrupo                           | 13.085.551          | -                   | 13.085.551          | -                   |
| Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas                            | 3.053.000           | -                   | 3.055.400           | -                   |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 23)                                     | 10.368.076          | 84.744.427          | 6.363.533           | 78.549.386          |
| Créditos a empresas multigrupo (Nota 23)                                    | -                   | 39.320.897          | -                   | 39.320.791          |
| Créditos a empresas asociadas (Nota 23)                                     | -                   | -                   | -                   | 437.894             |
| <b>Total coste</b>  | <b>163.651.222</b>  | <b>124.065.324</b>  | <b>158.778.063</b>  | <b>118.308.071</b>  |
| Deterioro de instrumentos de patrimonio                                     | (43.774.532)        | -                   | (29.934.787)        | -                   |
| Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas          | (10.816)            | (45.559.285)        | -                   | (46.153.051)        |
| <b>Total deterioro</b>  | <b>(43.785.348)</b> | <b>(45.559.285)</b> | <b>(29.934.787)</b> | <b>(46.153.051)</b> |
| Importe neto de los instrumentos de patrimonio                              | 109.508.614         | -                   | 122.479.743         | -                   |
| Importe neto de los créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas | 10.357.260          | 78.506.039          | 6.363.533           | 72.155.020          |
| <b>Total importe neto en libros</b>   | <b>119.865.874</b>  | <b>78.506.039</b>   | <b>128.843.276</b>  | <b>72.155.020</b>   |

### Instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

| EJERCICIO 2020            | Denominación                            | Domicilio | Actividad | % participación |           | Euros      |             |             |                     |                  |                            |                          |                     |
|---------------------------|---|-----------|-----------|-----------------|-----------|------------|-------------|-------------|---------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
|                           |   |           |           | Directa         | Indirecta | Capital    | Resultado   |             | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Valor en libros 31/12/2020 |                          |                     |
|                           |   |           |           |                 |           |            | Explotación | Neto        |                     |                  | Coste                      | Deterioro ejercicio 2020 | Deterioro acumulado |
| <b>Empresas del grupo</b> |   |           |           |                 |           |            |             |             |                     |                  |                            |                          |                     |
|                           | Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. | Madrid    | (1)       | 99,31%          | -         | 3.200      | (4.057)     | (4.257)     | (9.138.120)         | (9.139.177)      | 3.178                      | -                        | (3.178)             |
|                           | Parque Las Cañas, S.L.U.                | Madrid    | (2)       | 100,00%         | -         | 392.838    | (178.165)   | (188.532)   | (2.531.528)         | (2.327.222)      | 5.360.776                  | -                        | (5.360.776)         |
|                           | Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U. | Madrid    | (1)       | 100,00%         | -         | 660.000    | (600)       | (32.206)    | (356.921)           | 270.873          | 627.000                    | -                        | -                   |
|                           | Quabit Comunidades, S.L.                | Madrid    | (2)       | 60,00%          | -         | 600.000    | (846)       | (846)       | (151.673)           | 447.481          | 360.000                    | (557)                    | (91.511)            |
|                           | Residencial Nuevo Levante, S.L.U.       | Valencia  | (1)       | 100,00%         | -         | 6.000      | (380)       | (380)       | (1.652.520)         | (1.646.900)      | 3.840                      | -                        | (3.600)             |
|                           | Quabit Quality Homes, S.L.U.            | Madrid    | (2)       | 100,00%         | -         | 21.623.099 | (224.354)   | (6.123.728) | 9.524.216           | 25.023.587       | 49.369.855                 | (6.507.964)              | (19.200.749)        |
|                           | Bulwin Investment Socimi, S.A.U.        | Madrid    | (5)       | 100,00%         | -         | 60.000     | (34)        | (34)        | (2.930)             | 57.036           | 60.000                     | (34)                     | (2.964)             |
|                           | Quabit Finance, S.A.U.                  | Madrid    | (2)       | 100,00%         | -         | 60.000     | (6.994)     | (256.285)   | (1.337.307)         | (1.533.592)      | 60.000                     | -                        | -                   |
|                           | Quabit Finance Assets, S.L.U.           | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 253.000    | (232)       | (2.329.785) | 565.389             | (1.511.395)      | -                          | -                        | -                   |
|                           | Global Quabit, S.L.U.                   | Madrid    | (2)       | 100,00%         |           | 13.473.820 | (181.660)   | (3.204.220) | 9.545.071           | 19.814.672       | 23.265.774                 | -                        | -                   |
|                           | Iber Activos Inmobiliarios, S.L.        | Madrid    | (1)       |                 | 92,04%    | 2.752.488  | 147.085     | 169.757     | (42.130)            | 2.880.115        | -                          | -                        | -                   |
|                           | El Balcón de las Cañas, S.L. U.         | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 478.884    | (6.556)     | (6.563)     | 720.214             | 1.192.535        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Casares, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 4.420.290  | 381.849     | 245.726     | 972.132             | 5.638.148        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Sant Feliu, S.L.U.               | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 6.853.000  | 32.083      | 18.954      | 1.577.407           | 8.449.361        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Premier, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 2.891.890  | (36.784)    | (36.785)    | 2.357.953           | 5.213.058        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Alcarria, S.L.U.                 | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.030.000  | 189.550     | 134.257     | 816.508             | 1.980.764        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Distrito Centro, S.L.U.          | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 3.030.000  | 1.434.205   | 658.087     | (669.777)           | 3.018.309        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Corredor Henares, S.L.U.         | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 2.358.750  | (345.449)   | (353.443)   | 1.563.620           | 3.568.927        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Hortaleza, S.L.U.                | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.678.656  | (152.891)   | (324.269)   | (189.557)           | 1.164.830        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Sureste, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 555.000    | 498.107     | 334.821     | 1.427.356           | 2.317.177        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Moncloa, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 80.000     | (118)       | (118)       | (4.246)             | 75.635           | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Remate, S.L.U.                   | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 786.256    | (39.308)    | (55.287)    | 1.349.175           | 2.080.144        | -                          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Aguas Vivas, S.L.U.              | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.251.675  | 2.692.454   | 1.798.541   | 444.733             | 3.494.948        | -                          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.    | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 210.465    | 886.476     | 573.051     | 532.041             | 1.315.557        | -                          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 204.675    | (27.050)    | (27.060)    | 545.040             | 722.655          | -                          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.     | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 88.748     | (40.115)    | (166.667)   | 184.132             | 106.213          | -                          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.      | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 26.783     | (131)       | (131)       | 66.452              | 93.104           | -                          | -                        | -                   |

**CUENTAS ANUALES DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**  
A 31 de diciembre de 2020



| EJERCICIO 2020 | Denominación                                     | Domicilio | Actividad | % participación |           | Euros     |             |             |                     |                  |                            |                          |                     |
|----------------|--|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-------------|-------------|---------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
|                |  |           |           | Directa         | Indirecta | Capital   | Resultado   |             | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Valor en libros 31/12/2020 |                          |                     |
|                |  |           |           |                 |           |           | Explotación | Neto        |                     |                  | Coste                      | Deterioro ejercicio 2020 | Deterioro acumulado |
|                | G.Q. Málaga, S.L.U.                              | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 144.375   | (788.793)   | (1.000.617) | 311.000             | (545.241)        | -                          | -                        | -                   |
|                | G.Q. Sur, S.L.U.                                 | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 243.098   | (18.377)    | (18.384)    | 466.994             | 691.708          | -                          | -                        | -                   |
|                | G.Q. Norte, S.L.U.                               | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 498.000   | 973.458     | 718.172     | (56.074)            | 1.160.098        | -                          | -                        | -                   |
|                | G.Q. Azuqueca, S.L.U.                            | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 663.000   | 2.651.754   | 1.795.538   | (137.577)           | 2.320.961        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 131.486   | (24.721)    | (26.023)    | 309.178             | 414.640          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Almanzor, S.L.U.                          | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 123.000   | (12.172)    | (194.369)   | 297.889             | 226.520          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Teide, S.L.U.                             | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 108.000   | (774)       | (153.287)   | 302.600             | 257.313          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Peñalara, S.L.U.                          | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 284.253   | (188)       | (418.147)   | 856.979             | 723.085          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.            | Madrid    | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (1.138)     | (1.138)     | (1.017)             | 845              | 3.000                      | (2.155)                  | (2.155)             |
|                | Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.                | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 619.985   | (404.711)   | (416.061)   | 165.340             | 369.265          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.                 | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 218.983   | (359.414)   | (364.940)   | 112.369             | (33.588)         | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.                | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 526.536   | (669.401)   | (681.344)   | 327.479             | 172.672          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.                 | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 425.950   | (374.994)   | (382.766)   | 365.228             | 408.411          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.                | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 187.761   | (43.183)    | (43.183)    | 238.992             | 383.570          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.                 | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.063.164 | (1.351.811) | (1.351.811) | 1.686.602           | 1.397.955        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Remate Las Cañas, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.009.717 | (685.343)   | (685.343)   | 2.927.149           | 3.251.523        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.            | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.353.802 | (37.762)    | (37.762)    | 3.909.376           | 5.225.416        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.        | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 301.995   | (119)       | (119)       | (574.547)           | (272.671)        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit SUP-R6, S.L.U.                            | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.036.748 | (830.678)   | (843.022)   | 3.009.702           | 3.203.428        | -                          | -                        | -                   |
|                | Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.    | Madrid    | (2)       | 92,09%          | 7,91%     | 9.823.573 | (27.942)    | (7.720.069) | 29.757.552          | 31.861.057       | 36.624.128                 | (7.283.281)              | (7.283.281)         |
|                | Quabit Alovera, S.L.U.                           | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 5.211.367 | (1.607.285) | (2.526.407) | 15.128.876          | 17.813.837       | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.             | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.784.250 | (4.800.945) | (4.971.138) | 5.170.318           | 1.983.429        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.567.747 | (4.031.928) | (4.492.903) | 4.820.443           | 1.895.287        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Bonaire, S.L.                             | Madrid    | (2)       |                 | 66,20%    | 3.000     | 74.366      | 55.775      | (76.739)            | (17.964)         | -                          | -                        | -                   |

**CUENTAS ANUALES DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**  
A 31 de diciembre de 2020



| EJERCICIO 2020 | Denominación                                | Domicilio   | Actividad | % participación |           | Euros     |             |             |                     |                  |                            |                          |                     |
|----------------|---|-------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-------------|-------------|---------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
|                |   |             |           | Directa         | Indirecta | Capital   | Resultado   |             | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Valor en libros 31/12/2020 |                          |                     |
|                |   |             |           |                 |           |           | Explotación | Neto        |                     |                  | Coste                      | Deterioro ejercicio 2020 | Deterioro acumulado |
|                | Style Living Gestión, S.L.U.                | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (20.420)    | (20.420)    | 24.745              | 7.325            | 53.000                     | (42.675)                 | (45.675)            |
|                | Quabit Veleta, S.L.U.                       | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 676.947   | 1.094.745   | 821.783     | 1.851.322           | 3.350.052        | 2.698.791                  | -                        | -                   |
|                | Quabit Construcción, S.A.                   | Guadalajara | 4         | 82,95%          |           | 1.497.329 | 1.656.502   | 778.535     | 1.732.946           | 4.008.810        | 10.618.412                 | -                        | -                   |
|                | Rayet Construcción Internacional, S.L.U.    | Rumanía     | 4         | 82,95%          |           | 4.181     | -           | -           | 52.123              | 56.304           | 0                          | -                        | -                   |
|                | Rayet Construcción Panamá, S.L.             | Panamá      | 4         | 82,95%          |           | -         | -           | -           | (30.663)            | (30.663)         | 0                          | -                        | -                   |
|                | B2R PROPTECH, S.L.U.                        | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 10.000    | (133)       | (133)       | (896)               | 8.971            | 10.000                     | (133)                    | (1.029)             |
|                | Quabit Freehold Properties, S.L.U.          | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.243.011 | (68.726)    | (371.365)   | 4.655.696           | 7.527.342        | 8.026.840                  | -                        | -                   |
|                | Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.  | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 104.250   | (54.992)    | (261.068)   | 98.116              | (58.702)         | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.      | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 288.000   | (55.735)    | (58.415)    | 741.775             | 971.361          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.   | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 500.000   | (30.165)    | (1.083.289) | 1.385.597           | 802.308          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.   | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (104)       | (104)       | (193)               | 2.702            | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U. | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (105)       | (105)       | (191)               | 2.705            | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.     | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (101)       | (101)       | (190)               | 2.709            | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Palmaces, S.L.U.                     | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 278.895   | (159.852)   | (166.774)   | 744.501             | 856.622          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit El Vado, S.L.U.                      | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 324.686   | (6.180)     | (712.170)   | 950.429             | 562.945          | -                          | -                        | -                   |
|                | Panglao Investments, S.L.U.                 | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | 1.793       | (922.855)   | 365.039             | (554.816)        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Gregal, S.L.U.                       | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 140.500   | (6.798)     | (201.198)   | 369.876             | 309.179          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Poniente, S.L.U.                     | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 228.000   | (66.162)    | (158.975)   | 601.452             | 670.477          | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Siroco, S.L.U.                       | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 590.500   | (564.322)   | (658.720)   | 1.715.508           | 1.647.288        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Terral, S.L.U.                       | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (599)       | (292.876)   | (18.822)            | (308.698)        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Mistral, S.L.U.                      | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 368.000   | (56.201)    | (116.313)   | 1.047.314           | 1.299.001        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Cierzo, S.L.U.                       | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | 18.120      | (198.221)   | (1.809)             | (197.029)        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Tramontana, S.L.U.                   | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 3.000     | (462.527)   | (602.142)   | (5.018)             | (604.159)        | -                          | -                        | -                   |
|                | Quabit Aneto, S.L.U.                        | Madrid      | (2)       | 100,00%         |           | 430.000   | (18.327)    | (190.984)   | 1.114.927           | 1.353.944        | -                          | -                        | -                   |

| EJERCICIO 2020             | Denominación                                    | Domicilio | Actividad | % participación |           | Euros              |                    |                     |                     |                    |                            |                          |                     |
|----------------------------|---|-----------|-----------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
|                            |   |           |           | Directa         | Indirecta | Capital            | Resultado          |                     | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio   | Valor en libros 31/12/2020 |                          |                     |
|                            |   |           |           |                 |           |                    | Explotación        | Neto                |                     |                    | Coste                      | Deterioro ejercicio 2020 | Deterioro acumulado |
| <b>Empresas multigrupo</b> |   |           |           |                 |           |                    |                    |                     |                     |                    |                            |                          |                     |
|                            | Landscape Corsan, S.L.                          | Madrid    | (1)       | 50,00%          | -         | 12.000             | (95)               | (95)                | (695)               | 11.211             | 6.087                      | -                        | (6.087)             |
|                            | Landscape Larcovi Proyectos Inmobiliarios, S.L. | Madrid    | (1)       | 37,50%          | -         | 600.000            | (245.418)          | (245.418)           | (64.426.948)        | (64.072.366)       | 9.329.465                  | -                        | (9.329.465)         |
|                            | Programas de Actuación de Baleares, S.L.        | Madrid    | (3)       | 50,00%          | -         | 7.500.000          | (11.034)           | (11.034)            | (3.102.606)         | 4.386.360          | 3.750.000                  | -                        | -                   |
| <b>Empresas asociadas</b>  |   |           |           |                 |           |                    |                    |                     |                     |                    |                            |                          |                     |
|                            | Masía de Montesano, S.L.                        | Valencia  | (3)       | 33,33%          | -         | 2.520.000          | -                  | -                   | (725.705)           | 1.794.295          | 3.053.000                  | (5.347)                  | (2.444.062)         |
|                            | Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (*)           | Castellón | (3)       | -               | -         | -                  | -                  | -                   | -                   | -                  | -                          | 2.400                    | -                   |
|                            | Alboraya Marina Nova, S.L.                      | Alboraya  | (4)       | -               | 50,00%    | 60.000             | -                  | -                   | (31.728)            | 28.272             | -                          | -                        | -                   |
|                            | <b>Total</b>                                    |           |           |                 |           | <b>112.562.605</b> | <b>(6.412.853)</b> | <b>(37.639.870)</b> | <b>34.538.747</b>   | <b>109.492.149</b> | <b>153.283.146</b>         | <b>(13.839.745)</b>      | <b>(43.774.532)</b> |

**Actividades:**

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.
- (\*) Sociedad fuera del perímetro de Consolidación a cierre del ejercicio.
- (5) Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.



| EJERCICIO 2019            | Denominación                            | Domicilio | Actividad | % participación |           | Euros      |             |             |                     | Valor en libros 31/12/2019 |            |                          |                     |
|---------------------------|---|-----------|-----------|-----------------|-----------|------------|-------------|-------------|---------------------|----------------------------|------------|--------------------------|---------------------|
|                           |   |           |           | Directa         | Indirecta | Capital    | Resultado   |             | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio           | Coste      | Deterioro ejercicio 2019 | Deterioro acumulado |
|                           |   |           |           |                 |           |            | Explotación | Neto        |                     |                            |            |                          |                     |
| <b>Empresas del grupo</b> |   |           |           |                 |           |            |             |             |                     |                            |            |                          |                     |
|                           | Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. | Madrid    | (1)       | 99,31%          | -         | 3.200      | (18.299)    | (18.872)    | (9.119.248)         | (9.134.920)                | 3.178      | 8                        | (3.178)             |
|                           | Parque Las Cañas, S.L.U.                | Madrid    | (2)       | 100,00%         | -         | 392.838    | (374.425)   | 11.640      | (2.543.169)         | (2.138.691)                | 5.360.776  | -                        | (5.360.776)         |
|                           | Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U. | Madrid    | (1)       | 100,00%         | -         | 660.000    | (158.984)   | (158.421)   | (197.937)           | 303.642                    | 627.000    | -                        | -                   |
|                           | Quabit Comunidades, S.L.                | Madrid    | (2)       | 60,00%          | -         | 600.000    | (346)       | (265)       | (151.326)           | 448.409                    | 360.000    | (159)                    | (90.955)            |
|                           | Residencial Nuevo Levante, S.L.U.       | Valencia  | (1)       | 100,00%         | -         | 6.000      | (500)       | (500)       | (1.652.020)         | (1.646.520)                | 3.840      | -                        | (3.600)             |
|                           | Quabit Quality Homes, S.L.U.            | Madrid    | (2)       | 100,00%         | -         | 21.623.099 | (33.017)    | (2.230.425) | 12.167.405          | 31.560.079                 | 49.369.855 | (2.351.169)              | (12.692.785)        |
|                           | Bulwin Investment Socimi, S.A.U.        | Madrid    | (5)       | 100,00%         | -         | 60.000     | (311)       | (311)       | (2.619)             | 57.070                     | 60.000     | (311)                    | (2.930)             |
|                           | Quabit Finance, S.A.U.                  | Madrid    | (2)       | 100,00%         | -         | 60.000     | (1.160)     | (1.333.881) | (3.871)             | (1.277.752)                | 60.000     | 3.441-                   | -                   |
|                           | Quabit Finance Assets, S.L.U.           | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 253.000    | (3.815)     | (37.934)    | 747.866             | 962.932                    | -          | -                        | -                   |
|                           | Global Quabit, S.L.U.                   | Madrid    | (2)       | 100,00%         |           | 13.473.820 | (22.089)    | (24.892)    | 9.604.058           | 23.052.986                 | 23.265.774 | -                        | -                   |
|                           | Iber Activos Inmobiliarios, S.L.        | Madrid    | (1)       |                 | 92,04%    | 2.752.488  | (37.584)    | (37.585)    | (4.545)             | 2.710.358                  | -          | -                        | -                   |
|                           | El Balcón de las Cañas, S.L.U.          | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 478.884    | (51.434)    | (50.466)    | 770.680             | 1.199.098                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Casares, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 4.420.290  | (661.048)   | (657.323)   | 1.629.454           | 5.392.421                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Sant Feliu, S.L.U.               | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 6.853.000  | 757.803     | 571.081     | 1.006.326           | 8.430.407                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Premier, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 2.891.890  | 2.509.991   | 1.867.566   | 490.387             | 5.249.843                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Alcarria, S.L.U.                 | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.030.000  | 1.374.140   | 958.326     | (141.819)           | 1.846.507                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Distrito Centro, S.L.U.          | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 3.030.000  | (268.066)   | (268.072)   | (401.705)           | 2.360.223                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Corredor Henares, S.L.U.         | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 2.358.750  | (111.588)   | (128.667)   | 1.692.287           | 3.922.370                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Hortaleza, S.L.U.                | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.678.656  | (74.229)    | (83.172)    | (106.385)           | 1.489.099                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Sureste, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 555.000    | (67.373)    | (67.373)    | 1.494.729           | 1.982.356                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Moncloa, S.L.U.                  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 80.000     | (521)       | (521)       | (3.726)             | 75.753                     | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Remate, S.L.U.                   | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 786.256    | (46.731)    | (62.630)    | 1.411.805           | 2.135.431                  | -          | -                        | -                   |
|                           | Quabit Aguas Vivas, S.L.U.              | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 1.251.675  | 167.962     | 120.533     | 324.199             | 1.696.407                  | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.    | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 210.465    | (41.957)    | (41.957)    | 573.998             | 742.506                    | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.  | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 204.675    | (67.334)    | (67.333)    | 612.373             | 749.715                    | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.     | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 88.748     | (23.870)    | (23.870)    | 208.002             | 272.880                    | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.      | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 26.783     | (1.981)     | (1.981)     | 68.434              | 93.236                     | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Málaga, S.L.U.                     | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 144.375    | (71.315)    | (71.315)    | 382.315             | 455.375                    | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Sur, S.L.U.                        | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 243.098    | (162.930)   | (162.930)   | 629.924             | 710.092                    | -          | -                        | -                   |
|                           | G.Q. Norte, S.L.U.                      | Madrid    | (2)       |                 | 100,00%   | 498.000    | (23.173)    | (24.435)    | (31.639)            | 441.926                    | -          | -                        | -                   |

**CUENTAS ANUALES DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.**  
A 31 de diciembre de 2020



| EJERCICIO 2019 | Denominación                                     | Domicilio   | Actividad | % participación |           | Euros       |           |                     |                  |                            |                          |                     |         |
|----------------|--|-------------|-----------|-----------------|-----------|-------------|-----------|---------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|---------|
|                |  |             |           | Directa         | Indirecta | Resultado   |           | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Valor en libros 31/12/2019 |                          |                     |         |
|                |  |             |           |                 |           | Explotación | Neto      |                     |                  | Coste                      | Deterioro 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 Almanzor, 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.         | Rumanía     | 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)   |
|                | 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                | -                   | -       |

| 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 ejercicio 2019 | Deterioro acumulado |
|                            | 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        | -                          | -                        | -                   |
| <b>Empresas multigrupo</b> |   |           |           |                 |           |           |             |           |                     |                  |                            |                          |                     |
|                            | 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                  | -                        | -                   |
| <b>Empresas asociadas</b>  |   |           |           |                 |           |           |             |           |                     |                  |                            |                          |                     |
|                            | 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           | -                          | -                        | -                   |
|                            | <b>Total</b>                                    |           |           |                 |           |           |             |           |                     |                  | <b>152.414.530</b>         | <b>706.719</b>           | <b>(29.934.787)</b> |

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              |
|-----------------------------------|--|---|--|--------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>136.273.579</b>                               | <b>13.085.551</b>                                 | <b>3.055.400</b>                                 | <b>152.414.530</b> |
| Altas                             | 871.016  | -   | -  | 871.016            |
| Bajas                             | -  | -   | (2.400)  | (2.400)            |
| <b>Al 31 de diciembre de 2020</b> | <b>137.144.595</b>                               | <b>13.085.551</b>                                 | <b>3.053.000</b>                                 | <b>153.283.146</b> |

**Activo no corriente**

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

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 y fondo de comercio.

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 2020 adjunta.

**Movimientos del año 2020**

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 2019 | Altas               | Bajas          | Trasposos | Saldo a 31 de diciembre de 2020 |
|---|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------|---------------------------------|
| Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. ((a) (i)) | 35.806.112                      | 818.016             | -              | -         | 36.624.128                      |
| Quabit Freehold Properties, S.L.U.                      | 8.026.840                       | -                   | -              | -         | 8.026.840                       |
| 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.                                  | 60.000                          | -                   | -              | -         | 60.000                          |
| Quabit Construcción, S.A.                               | 10.618.412                      | -                   | -              | -         | 10.618.412                      |
| Quabit Veleta, S.L.U.                                   | 2.698.791                       | -                   | -              | -         | 2.698.791                       |
| Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U. ((a) (ii))        | -                               | 3.000               | -              | -         | 3.000                           |
| Resto de empresas del grupo ((a) (iii))                 | 6.427.795                       | 50.000              | -              | -         | 6.477.795                       |
| <b>Instrumentos de patrimonio del grupo</b>             | <b>136.273.579</b>              | <b>871.016</b>      | -              | -         | <b>137.144.595</b>              |
| <b>Instrumentos de patrimonio multigrupo</b>            | <b>13.085.551</b>               | -                   | -              | -         | <b>13.085.551</b>               |
| <b>Instrumentos de patrimonio Asociadas ((b) (i))</b>   | <b>3.055.400</b>                | -                   | <b>(2.400)</b> | -         | <b>3.053.000</b>                |
| <b>Total instrumentos de patrimonio</b>                 | <b>152.414.530</b>              | <b>871.016</b>      | <b>(2.400)</b> | -         | <b>153.283.146</b>              |
| Deterioro de instrumentos de patrimonio                 | (29.934.787)                    | (13.842.145)        | 2.400          | -         | (43.774.532)                    |
| <b>Inversión neta en instrumentos de patrimonio</b>     | <b>122.479.743</b>              | <b>(12.971.129)</b> | -              | -         | <b>109.508.614</b>              |

a) Altas

- (i) *Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.*: Con fecha 30 de julio de 2020 se han adquirido 204.504 participaciones sociales por un importe de 818.016 euros por lo que el porcentaje de participación directa pasa a ser del 90,01% al 92,09%. Esta transacción se enmarca dentro de los acuerdos de reestructuración firmados con los fondos gestionadas por Avenue Management International (en adelante Avenue) y la emisión de acciones clase B (Ver Nota 12).
- (ii) *Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U. (anteriormente denominada Quabit Naranjo, S.L.U.)*: Con fecha 9 de marzo de 2020 se ha adquirido esta sociedad del grupo a la dependiente Global Quabit, S.L.U. por un importe de 3.000 euros que se corresponde con la aportación inicial realizada en la constitución de la misma. Esta sociedad pasa a ser participada directamente por Quabit Inmobiliaria, S.A., por lo que mediante esta operación no se modificó el porcentaje de participación, siendo del 100%.
- (iii) Resto de empresas del grupo: se corresponde con aportaciones realizadas en sociedades filiales.

b) Bajas

- (i) *Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.*: con fecha 30 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dejado de ser socio de esta sociedad asociada sobre la que se tenía una participación del 40% tras elevar a público la renuncia abdicativa de las participaciones que se ostentaban sobre la misma.

**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                       |
| <b>Instrumentos de patrimonio del grupo</b>         | <b>128.934.739</b>              | <b>13.972.056</b> | <b>(6.633.216)</b>  | -           | <b>136.273.579</b>              |
| <b>Instrumentos de patrimonio multigrupo</b>        | <b>24.140.998</b>               | -                 | <b>(11.055.447)</b> | -           | <b>13.085.551</b>               |
| <b>Instrumentos de patrimonio Asociadas</b>         | <b>3.055.400</b>                | -                 | -                   | -           | <b>3.055.400</b>                |
| <b>Total instrumentos de patrimonio</b>             | <b>156.131.137</b>              | <b>13.972.056</b> | <b>(17.688.663)</b> | -           | <b>152.414.530</b>              |
| Deterioro de instrumentos de patrimonio             | (38.587.131)                    | (2.402.770)       | 11.055.114          | -           | (29.934.787)                    |
| <b>Inversión neta en instrumentos de patrimonio</b> | <b>117.544.006</b>              | <b>11.569.286</b> | <b>(6.633.549)</b>  | -           | <b>122.479.743</b>              |

a) Altas

- (i) *Quabit Construcción, S.A.*: Con fecha 7 de octubre de 2019 se completó 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 ascendió a 14.368.873 euros, el cual fue 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 ascendió 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 fue asumida por Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) *Style Living Gestión, S.L.U.*: Con fecha 21 de octubre de 2019 se constituyó 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 aportaron 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 realizó 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 pasó 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%.
- (v) *Panglao Investments, S.L.U.*: *Panglao Investments, S.L.U.*: Con fecha 2 de julio de 2019 se realizó 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 modificó el porcentaje de participación, siendo del 100%.

b) Bajas:

- (vi) *Quabit Aneto, S.L.U.*: Con fecha 4 de septiembre se realizó 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 produjo 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 modificó 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 ejecutó 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 pasó a ser del 50,00% al 37,50%.
- (xi) *Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.*: Con fecha 15 de febrero de 2019 se ejecutó 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 pasó a ser del 99,56% al 99,31%.

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 un componente fijo y un componente variable en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. Durante el año 2020 se han devengado intereses de los préstamos participativos por importe de 199 miles de euros.

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

**Activo no corriente**

|                                   | <b>Créditos a<br/>empresas del<br/>grupo</b> | <b>Créditos a<br/>empresas<br/>multigrupo</b> | <b>Créditos a<br/>empresas<br/>asociadas</b> | <b>Total</b>       |
|-----------------------------------|--|---|--|--------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>6.363.533</b>                             | -   | -  | <b>6.363.533</b>   |
| Altas                             | 4.004.543                                    | -   | -  | <b>4.004.543</b>   |
| Bajas                             | -  | -   | -  | -                  |
| Traspasos                         | -  | -   | -  | -                  |
| <b>Al 31 de diciembre de 2020</b> | <b>10.368.076</b>                            | -   | -  | <b>10.368.076</b>  |
|                                   | <b>Créditos a<br/>empresas del<br/>grupo</b> | <b>Créditos a<br/>empresas<br/>multigrupo</b> | <b>Créditos a<br/>empresas<br/>asociadas</b> | <b>Total</b>       |
| <b>Al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>10.164.846</b>                            | -   | -  | <b>10.164.846</b>  |
| Altas                             | 62.601                                       | -   | -  | <b>62.601</b>      |
| Bajas                             | (3.863.914)                                  | -   | -  | <b>(3.863.914)</b> |
| Traspasos                         | -  | -   | -  | -                  |
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>6.363.533</b>                             | -   | -  | <b>6.363.533</b>   |

**Activo corriente**

|                                   | <b>Créditos a empresas del grupo</b> | <b>Créditos a empresas multigrupo</b> | <b>Créditos a empresas asociadas</b> | <b>Total</b>       |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>78.549.386</b>                    | <b>39.320.791</b>                     | <b>437.894</b>                       | <b>118.308.071</b> |
| Altas                             | 14.637.806                           | 106                                   | -                                    | <b>14.637.912</b>  |
| Bajas                             | (8.442.765)                          | -                                     | (437.894)                            | <b>(8.880.659)</b> |
| Traspasos                         | -                                    | -                                     | -                                    | -                  |
| <b>Al 31 de diciembre de 2020</b> | <b>84.744.427</b>                    | <b>39.320.897</b>                     | <b>-</b>                             | <b>124.065.324</b> |

|                                   | <b>Créditos a empresas del grupo</b> | <b>Créditos a empresas multigrupo</b> | <b>Créditos a empresas asociadas</b> | <b>Total</b>        |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>68.653.747</b>                    | <b>48.658.801</b>                     | <b>437.894</b>                       | <b>117.750.442</b>  |
| Altas                             | 16.012.236                           | 4.655                                 | -                                    | <b>16.016.891</b>   |
| Bajas                             | (6.116.597)                          | (9.342.665)                           | -                                    | <b>(15.459.262)</b> |
| Traspasos                         | -                                    | -                                     | -                                    | -                   |
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>78.549.386</b>                    | <b>39.320.791</b>                     | <b>437.894</b>                       | <b>118.308.071</b>  |

*Movimientos del año 2020*

El movimiento en los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo no corriente corresponde a:

- (i) intereses devengados por importe de 34 miles de euros;
- (ii) la concesión de un préstamo participativo a la sociedad filial Quabit Finance, S.A. por importe de 1.650 miles de euros e intereses devengados de 199 miles de euros; y
- (iii) la adquisición, por un lado de los préstamos participativos y por otro lado de un préstamo ordinario, que Avenue había otorgado a la sociedad filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarias, S.L. en el marco de la línea de financiación Avenue II y que han sido adquiridos por Quabit Inmobiliaria, S.A. dentro del acuerdo de reestructuración de la deuda de Avenue (Ver Nota 15), quedando un saldo del préstamo participativo con la sociedad filial que asciende a 1.639 miles de euros y un saldo del préstamo ordinario por importe de 441 miles de euros e intereses devengados por importe de 83 miles de euros, de los cuales se han devengado 31 miles de euros desde su adquisición.

Los saldos de créditos a empresas del grupo del Activo no corriente corresponden a préstamos participativos otorgados en el ejercicio 2020 por importe de 3.289 miles de euros, préstamos por importe de 6.784 miles de euros, e intereses devengados por importe de 284 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, 7.616 miles de euros en concepto de IVA y 4.383 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 2.749 miles de euros y un aumento neto de los créditos a empresas del grupo por importe de 3.446 miles de euros.

El saldo de créditos a empresas asociadas ha disminuido tras dar de baja el saldo de los créditos e intereses que la Sociedad mantenía con la sociedad participada Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. tras realizarse la renuncia abdicativa de estar participaciones durante el ejercicio 2020 y dejar de ser socio de la sociedad. 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 2020.



*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 de los 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 produjeron variaciones significativas en el 2019.

## 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 2020 y 2019 es el siguiente:

2020

| Clases   | Inversiones financieras a largo plazo |                             |                  |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|  | Instrumentos de patrimonio            | Créditos, derivados y otros | Total            |
| <b>Categorías</b>                                      |                                       |                             |                  |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 7.1) | -                                     | 154.103                     | 154.103          |
| Activos disponibles para la venta (nota 7.3)           | -                                     | -                           | -                |
| - Valorados a coste                                    | 1.149.775                             | -                           | 1.149.775        |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)               | -                                     | 2.695.601                   | 2.695.601        |
| <b>Total nominal</b>                                   | <b>1.149.775</b>                      | <b>2.849.704</b>            | <b>3.999.479</b> |
| Deterioro  | (136.945)                             | (2.119.750)                 | (2.256.695)      |
| <b>Total neto</b>                                      | <b>1.012.830</b>                      | <b>729.954</b>              | <b>1.742.784</b> |

| Clases   | Inversiones financieras a corto plazo |                             |                  |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|  | Instrumentos de patrimonio            | Créditos, derivados y otros | Total            |
| <b>Categorías</b>  |                                       |                             |                  |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 7.4) | 36.821                                | 1.854.263                   | 1.891.084        |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 7.1)                   | -                                     | 162.475                     | 162.475          |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.2)                                 | -                                     | 323.556                     | 323.556          |
| <b>Total nominal</b>   | <b>36.821</b>                         | <b>2.340.294</b>            | <b>2.377.115</b> |
| Deterioro  | -                                     | -                           | -                |
| <b>Total neto</b>  | <b>36.821</b>                         | <b>2.340.294</b>            | <b>2.377.115</b> |

2019

| Clases   | Inversiones financieras a largo plazo |                             |                  |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|  | Instrumentos de patrimonio            | Créditos, derivados y otros | Total            |
| <b>Categorías</b>                                      |                                       |                             |                  |
| 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        |
| <b>Total nominal</b>                                   | <b>1.362.575</b>                      | <b>3.020.788</b>            | <b>4.383.363</b> |
| Deterioro  | (234.657)                             | -                           | (234.657)        |
| <b>Total neto</b>                                      | <b>1.127.918</b>                      | <b>3.020.788</b>            | <b>4.148.706</b> |

| Clases   | Inversiones financieras a corto plazo |                             |                  |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|  | Instrumentos de patrimonio            | Créditos, derivados y otros | Total            |
| <b>Categorías</b>  |                                       |                             |                  |
| 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          |
| <b>Total nominal</b>   | <b>36.821</b>                         | <b>2.908.129</b>            | <b>2.944.950</b> |
| Deterioro  | -                                     | -                           | -                |
| <b>Total neto</b>  | <b>36.821</b>                         | <b>2.908.129</b>            | <b>2.944.950</b> |

## 7.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El detalle de las Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|                           | 2020                |                  | 2019                |                  |
|---------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                           | Activo no corriente | Activo corriente | Activo no corriente | Activo corriente |
| Imposiciones a plazo fijo | -                   | 50.000           | -                   | 50.000           |
| Depósitos y fianzas       | 154.103             | 112.475          | 155.500             | 112.607          |
| <b>Total</b>              | <b>154.103</b>      | <b>162.475</b>   | <b>155.500</b>      | <b>162.607</b>   |

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 2019) (Nota 23).

## 7.2 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|  | 2020                |                  | 2019                |                  |
|--|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|  | Activo no corriente | Activo corriente | Activo no corriente | Activo corriente |
| Créditos a empresas vinculadas (Nota 23)           | 2.695.601           | 323.556          | 2.865.288           | 323.556          |
| Créditos a terceros                                | -                   | -                | -                   | -                |
| <b>Total</b>                                       | <b>2.695.601</b>    | <b>323.556</b>   | <b>2.865.288</b>    | <b>323.556</b>   |
| Deterioro de los créditos a empresas vinculadas    | (2.119.750)         | -                | -                   | -                |
| <b>Total deterioro</b>                             | <b>(2.119.750)</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>         |
| Importe neto de los créditos a empresas vinculadas | 575.851             | 323.556          | 2.865.288           | 323.556          |
| Importe neto de créditos a terceros                | -                   | -                | -                   | -                |
| <b>Total importe neto en libros</b>                | <b>575.851</b>      | <b>323.556</b>   | <b>2.865.288</b>    | <b>323.556</b>   |

### Créditos a empresas vinculadas

El detalle de los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|                            | 2020  |                |                  |
|----------------------------|---|----------------|------------------|
|                            | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | UTES           | Total            |
| <b>Activo no corriente</b> |   |                |                  |
| Otras cuentas financieras  | 44.586                                      | -              | 44.586           |
| Préstamos                  | 531.265                                     | -              | 531.265          |
| <b>Total</b>               | <b>575.851</b>                              | <b>-</b>       | <b>575.851</b>   |
| <b>Activo corriente</b>    |   |                |                  |
| Cuentas corrientes         | -   | 323.556        | 323.556          |
| <b>Total</b>               | <b>-</b>                                    | <b>323.556</b> | <b>323.556</b>   |
|                            | 2019  |                |                  |
|                            | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes | UTES           | Total            |
| <b>Activo no corriente</b> |   |                |                  |
| Otras cuentas financieras  | 44.586                                      | -              | 44.586           |
| Préstamos                  | 2.820.702                                   | -              | 2.820.702        |
| <b>Total</b>               | <b>2.865.288</b>                            | <b>-</b>       | <b>2.865.288</b> |
| <b>Activo corriente</b>    |   |                |                  |
| Cuentas corrientes         | -   | 323.556        | 323.556          |
| <b>Total</b>               | <b>-</b>                                    | <b>323.556</b> | <b>323.556</b>   |

*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. que 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 nominal de este crédito a 31 de diciembre de 2020 al igual que a 31 de diciembre de 2019 es de 3.028 miles de euros. En el año 2020 se ha registrado un deterioro de valor de este crédito por importe de 2.120 miles de euros tras adherirse Quabit a la propuesta de nuevo convenio planteado por Grupo Rayet, S.A.U., donde se contempla una quita del 70% a la deuda con los acreedores. Asimismo, se ha calculado el valor actualizado del crédito considerando los flujos de pago asociados a la propuesta de calendario, con lo que el saldo neto de deterioro al valor actual de la deuda es de 531 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (2.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales el nuevo convenio aún no ha devenido en firme.

### 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:

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Coste a 1 de enero</b>          | <b>1.362.575</b> | <b>2.725.075</b> |
| Bajas                              | (212.800)        | (1.362.500)      |
| <b>Coste a 31 de diciembre</b>     | <b>1.149.775</b> | <b>1.362.575</b> |
| <b>Deterioro a 1 de enero</b>      | <b>(234.657)</b> | <b>(682.770)</b> |
| Reversión                          | -                | 106.728          |
| Bajas                              | 97.712           | 341.385          |
| <b>Deterioro a 31 de diciembre</b> | <b>(136.945)</b> | <b>(234.657)</b> |
| <b>Saldo a 31 de diciembre</b>     | <b>1.012.830</b> | <b>1.127.918</b> |

El detalle de las participaciones en el capital de estas sociedades a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| 2020  | Participación Directa | Coste de la participación | Provisión        | Neto             |
|---|-----------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. | 3,50%                 | 1.149.700                 | (136.945)        | 1.012.755        |
| Otras inversiones financieras en capital    | <5%                   | 75                        | -                | 75               |
|   |                       | <b>1.149.775</b>          | <b>(136.945)</b> | <b>1.012.830</b> |
| 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               |
|   |                       | <b>1.362.575</b>          | <b>(234.657)</b> | <b>1.127.918</b> |

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 2020

- (i) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: La variación en la participación por un importe neto de 116 miles de euros se debe a la venta de participaciones a la propia sociedad y posterior reducción de capital social por amortización de acciones propias. Tras esta operación, la Sociedad tiene una participación del 3,5028% en dicha sociedad (a 31 de diciembre de 2019 la participación era el 3,342%).

#### Movimientos 2019

- (ii) 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.A. 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%).

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.

#### 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 2020 los cambios en el valor razonable de este grupo de activos financieros ascienden a pérdidas por importe de 18 miles de euros (pérdidas de 9 miles de euros en 2019).

### 8 EXISTENCIAS

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|                            | <b>2020</b>         | <b>2019</b>         |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Suelo                      | 179.414.492         | 180.131.450         |
| Promociones terminadas     | 1.869.734           | 2.392.015           |
| Anticipos a proveedores    | 4.865.467           | 5.762.314           |
| Otras                      | 818.428             | 818.428             |
| <b>Coste</b>               | <b>186.968.121</b>  | <b>189.104.207</b>  |
| Suelo                      | (92.362.688)        | (50.046.336)        |
| Promociones terminadas     | (771.447)           | (862.844)           |
| Anticipos a proveedores    | (4.803.363)         | (4.803.363)         |
| Otras                      | (818.428)           | (818.428)           |
| <b>Deterioro</b>           | <b>(98.755.926)</b> | <b>(56.530.971)</b> |
| <b>Valor neto contable</b> | <b>88.212.195</b>   | <b>132.573.236</b>  |

A 31 de diciembre de 2020, 87.114 miles de euros (131.044 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) corresponden a Existencias de ciclo largo, que se prevén realizar en un plazo superior a 12 meses y 1.098 miles de euros (1.529 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 es de 50.640 miles de euros (74.025 miles de euros en 2019).

#### Movimientos año 2020 y 2019

Coste: El coste de existencias disminuye en 1.239 miles de euros principalmente como consecuencia de las ventas de stock de producto terminado en el año y disminuye en 897 por cancelaciones de anticipos a proveedores. El coste de existencias disminuyó en 2019 en 3.613 miles de euros principalmente como consecuencia de las ventas de suelo y de stock de producto terminado en el año.

Deterioro: tal como se indica en las notas 1.4 y 2 b) uno de los efectos derivados de la crisis provocada por la pandemia COVID 19 ha sido el efecto sobre la valoración de la cartera de activos. Como consecuencia fundamentalmente del alargamiento de los plazos para el desarrollo de los suelos derivada de la reducción en la demanda provocada por esta crisis, la sociedad ha registrado en el año 2020 un deterioro de sus existencias (concentrado en suelos en fase de planeamiento o con obras de urbanización pendientes) de 43.646 miles de euros. Por otra parte, se ha registrado una baja del deterioro asociado a Existencias vendidas en el año por un importe de 417 miles de euros.

### Valoración de Existencias a 31 de diciembre de 2020

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) y método de descuento de flujos de caja (suelos en planeamiento y urbanización y obra en curso).

Las hipótesis clave para la aplicación del método de descuento de flujos de caja son:

- Ingresos: La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- Tasa de descuento

En el contexto de pandemia global provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, según indica Savills en su informe, la valoración debe considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

Los administradores de la Sociedad, teniendo en cuenta lo indicado por el valorador en su informe, han realizado un análisis de sensibilidad de los resultados de la valoración, considerando escenarios adicionales a los considerados en análisis anteriores, para evaluar los impactos que pudieran derivar de cambios en las variables clave que determinan el valor de las Existencias.

Los escenarios analizados son los siguientes:

- En cuanto al nivel de ingresos, se han realizado análisis de sensibilidad de +/-1%, +/-5% y +/- 10%.
- En cuanto a la tasa de descuento aplicada, se ha establecido un nivel de sensibilidad de +/-100 puntos básicos.
- Se han considerado constantes el resto de las 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 2020:

| Hipótesis                             | Miles de euros |        |        |         |        |         |                   |       |
|---------------------------------------|----------------|--------|--------|---------|--------|---------|-------------------|-------|
|                                       | Precio venta   |        |        |         |        |         | Tasa de descuento |       |
|                                       | +1%            | -1%    | +5%    | -5%     | +10%   | -10%    | +1%               | -1%   |
| Variación en valoraciones             | 1.383          | -3.817 | 11.255 | -14.564 | 23.594 | -28.047 | -6.484            | 4.633 |
| Variación del valor neto contable (*) | 1.203          | -3.636 | 9.883  | -13.680 | 18.111 | -26.294 | -6.225            | 4.364 |

(\*) 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 2020, al igual que en el 2019, no se han capitalizado gastos financieros y similares.

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 62 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (959 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Este importe 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.

El saldo de "Anticipos de clientes" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

|             | <u>2020</u>    | <u>2019</u>      |
|-------------|----------------|------------------|
| Otros       | 36.845         | 36.845           |
| Promociones | 51.002         | 51.002           |
| Suelo       | <u>260.349</u> | <u>1.334.026</u> |
|             | <b>348.196</b> | <b>1.421.873</b> |

El saldo de Anticipos de suelo recoge la cantidad de 120 miles de euros recibida 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>2020</u>        | <u>2019</u>        |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cientes, empresas del grupo (Nota 23) | 19.495             | -                  |
| Cientes                               | 5.157.358          | 5.152.186          |
| Deudores varios                       | 11.855             | 13.715             |
| Cientes de dudoso cobro               | 8.368.247          | 8.368.247          |
| Deterioro de cuentas a cobrar         | <u>(9.206.118)</u> | <u>(9.206.118)</u> |
|                                       | <b>4.350.837</b>   | <b>4.328.030</b>   |

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 12.3 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:

|  | <u>2020</u>        | <u>2019</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Saldo a 1 de enero</b>                      | <b>(9.206.118)</b> | <b>(9.189.935)</b> |
| Altas  | -                  | (166.235)          |
| Bajas  | -                  | 38.364             |
| Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables | -                  | 111.688            |
| <b>Saldo a 31 de diciembre</b>                 | <b>(9.206.118)</b> | <b>(9.206.118)</b> |

Las altas registradas en 2019 correspondían 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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 ha sido sin retribución (igual que en el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, 133 miles de euros (133 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) 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 2020 y 2019 la composición del capital social y de la prima de emisión de la Sociedad Dominante es la siguiente:

|                  | 31 de diciembre de 2020 |               |                      |                    | 31 de diciembre de 2019 |               |                      |                    |
|------------------|-------------------------|---------------|----------------------|--------------------|-------------------------|---------------|----------------------|--------------------|
|                  | Número de Acciones      | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión   | Número de Acciones      | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión   |
| Acciones Clase A | 148.763.693             | 0,50          | 74.381.846,50        | 179.717.193        | 148.763.693             | 0,50          | 74.381.846,50        | 179.717.193        |
| Acciones Clase B | 49.587.897              | 0,50          | 24.793.948,50        | -                  | -                       | -             | -                    | -                  |
| <b>Total</b>     | <b>198.351.590</b>      |               | <b>99.175.795,00</b> | <b>179.717.193</b> | <b>148.763.693</b>      |               | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193</b> |
| Escriturado      | 198.351.590             |               | 99.175.795,00        | 179.717.193        | 148.763.693             |               | 74.381.846,50        | 179.717.193        |
| <b>Total</b>     | <b>198.351.590</b>      |               | <b>99.175.795,00</b> | <b>179.717.193</b> | <b>148.763.693</b>      |               | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193</b> |

Dadas las características de las acciones clase B, se ha considerado la totalidad de la emisión como un instrumento de deuda que aparece registrado dentro del epígrafe Pasivos financieros no corrientes del Balance de Situación adjunto (ver nota 15.2). Por este motivo, el capital social mercantil (99.175.795,00 euros) difiere del capital social contable (74.381.846,50 euros), que corresponde únicamente al capital social representado por las acciones clase A.

#### 11.1.1 Acciones Clase A

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados de las acciones Clase A correspondientes a los años 2020 y 2019 se recoge a continuación:

|  | Número de Acciones | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión      |
|--|--------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Saldo a 1 de enero de 2020:</b>                   | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |
| Movimientos 2020                                     | -                  | -             | -                    | -                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020: escriturado</b> | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |
|  |                    |               |                      |                       |
|  |                    |               |                      |                       |
|  |                    |               |                      |                       |
| <b>Saldo a 1 de enero de 2019:</b>                   | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |
| Movimientos 2019                                     | -                  | -             | -                    | -                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019: escriturado</b> | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |

#### a) Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2020

Durante el año 2020 no se produjeron movimientos en el capital y prima de emisión.

#### b) Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2019

Durante el año 2019 no se produjeron movimientos en el capital y prima de emisión.

#### 11.1.2 Acciones Clase B

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados de las acciones Clase B correspondientes al año 2020 se recoge a continuación:

|  | Número de Acciones | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión |
|--|--------------------|---------------|----------------------|------------------|
| Emisión de acciones clase B 30 de julio de 2020      | 49.587.897         | 0,50          | 24.793.948,50        | -                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020: escriturado</b> | <b>49.587.897</b>  | <b>0,50</b>   | <b>24.793.948,50</b> | <b>-</b>         |

**a) Capital social escriturado durante el ejercicio 2020**

La Junta General de Accionistas de 30 de julio de 2020 acordó un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B y que representan el 24,99% del capital social de la Sociedad tras el aumento de capital. Con la aprobación de este punto se dio cumplimiento a la condición suspensiva a la que estaba sujeto el acuerdo firmado con los fondos gestionados con Avenue para la plena eficacia del mismo. (Ver nota 15.2). El suscriptor y tenedor actual de la totalidad de las acciones Clase B es la sociedad Cedarville Spain, S.L. (en adelante Cedarville).

Las acciones Clase B no tienen derecho de voto y dan derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión.

Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por acción.

Se otorgó una opción de compra de las acciones Clase B a favor de Quabit. La Opción de Compra podrá ser ejercitada por la Sociedad en una sola vez y respecto de la totalidad de las Acciones Clase B, por el precio y dentro de las siguientes ventanas temporales descritas a continuación que se indican para cada una de ellas:

- (i) durante los 12 meses siguientes a la emisión de las Acciones Clase B, por la cantidad mayor de entre (a) el precio de emisión de las Acciones Clase B más el 20% de interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción, y (b) la cantidad equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,20;
- (ii) desde el mes 13 al mes 24, ambos incluidos, contados desde la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente al 120% del Precio de Emisión más el 25% del interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción; y
- (iii) durante el mes 37 siguiente a la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,95 y, siempre y cuando el tenedor no haya ejercitado el derecho a convertir las Acciones Clase B en acciones ordinarias de la Sociedad.

En la medida en que se ejercite la Opción de Compra, la Sociedad procederá a la amortización de las Acciones Clase B. La existencia de la Opción de Compra y su ejercicio por la Sociedad no implicará dilución alguna para los accionistas que, en el momento del ejercicio de la Opción de Compra, sean titulares de acciones de la Sociedad.

El tenedor de las acciones Clase B tiene el derecho de convertir cada acción Clase B en una acción Clase A:

- (i) El Primer Derecho de Conversión podrá ejercitarse en cualquier momento desde el día en que se cumpla el segundo aniversario de la emisión y desembolso de las Acciones Clase B, y durante el plazo de un año
- (ii) El Segundo Derecho de Conversión se podrá ejercitar en cualquier momento a partir del segundo mes siguiente a la finalización del Primer Periodo de Conversión.

El derecho de conversión deberá realizarse en relación con la totalidad de las acciones Clase B, no siendo posible ejercerlo parcialmente.

El tenedor de las acciones Clase B tiene adicionalmente el derecho de rescate en el supuesto de que se formule y liquide una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones clase A de la Sociedad.

Dadas las características de las acciones Clase B se ha considerado la totalidad de la emisión como un instrumento de deuda que aparece registrado dentro del epígrafe Pasivos financieros no corrientes del Balance de Situación adjunto (Ver nota 15.2).

#### **b) Pactos que restringen o condicionan la libre transmisibilidad de las Acciones sin Voto**

El Contrato de Opción de Compra contiene determinados pactos que restringen o condicionan la libre transmisibilidad de las Acciones sin Voto, concretamente Cedarville Spain, S.L. se compromete a no llevar a cabo durante la vigencia del contrato ninguna de las siguientes actuaciones:

- (1) Otorgar o acordar el otorgamiento de cualquier carga sobre las Acciones sin Voto, a no ser que el Otorgante se comprometa a cancelar dichas Cargas sobre las Acciones sin Voto en el momento en el que se ejercite el Derecho de Opción de Compra; o
- (2) Vender, transmitir, ceder, sustituir, o disponer de cualquier otra forma de los derechos legales o económicos de las Acciones sin Voto, excepto en el caso de que la transmisión de la propiedad de las Acciones sin Voto se sujete expresamente al Derecho de Opción de Compra recogido en el presente Contrato, adhiriéndose el nuevo titular al Contrato y otorgando el correspondiente poder a favor del Beneficiario de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 5.

Por último, Cedarville Spain, S.L. se obliga a que, en caso de que las Acciones sin Voto se conviertan en acciones ordinarias tras el ejercicio de su derecho, y durante un periodo de seis meses desde la fecha de conversión de las Acciones sin Voto en acciones ordinarias, el volumen de acciones negociadas en cada sesión del mercado sea igual o inferior al diez por ciento del volumen diario de acciones de Quabit negociadas en el Día Hábil inmediatamente anterior al día de la negociación, respecto de cualquier operación que implique la transmisión o venta, por cualquier medio, tanto por aportación dineraria como en especie, o incluso por medio de derivados, de las acciones o de los derechos sobre las acciones. Asimismo, el Otorgante se obliga a notificar al Beneficiario, por escrito, sobre cualquier colocación o venta en bloque de acciones que haya realizado o que pretenda llevar a cabo.

#### **c) Proyecto de fusión**

En el contexto de la fusión con Neinor, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con Avenue con el objetivo de amortizar su exposición financiera, que incluye las acciones de Clase B de Quabit en la entidad resultante de la fusión. Concretamente, se transmitirá a Quabit mediante compraventa (rescate), para su completa amortización, la totalidad de las acciones de Quabit Clase B de las que Cedarville es el único titular a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, actualmente registradas como un pasivo financiero con características especiales. La efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión (Ver nota 1).

#### **11.1.3 Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020**

##### **- 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 30 de julio de 2020, se acordó delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que éste decida, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin voto, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley, todo ello con la previsión de suscripción incompleta conforme al artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se propone delegar la facultad de modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, así como, en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con

dichas emisiones de acciones, todo ello con facultad de sustitución, y dejando sin efecto la autorización concedida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 27 de junio 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.

#### 11.1.4 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 acordó 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 ejerció esta facultad durante el tiempo en que esta autorización estuvo vigente.

#### - 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.

#### 11.2 Reservas

##### *Reserva legal*

La reserva legal que asciende a 7.942.023 euros a 31 de diciembre de 2020 (7.942.023 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 y de 2019 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 2020.

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 30 de julio de 2020 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2019 de la Sociedad realizada por el Consejo de Administración. El resultado negativo de 8.478.077,69 Euros se traspasó a pérdidas de ejercicios anteriores.

### 11.3 Acciones propias

#### **Movimientos del año 2020:**

No se han producido movimientos de acciones propias durante el año 2020.

#### **Movimientos del año 2019**

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

|  | nº acciones        |
|--|--------------------|
|  | <b>Autocartera</b> |
| 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)        |
| <b>Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>2.944.724</b>   |

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 realizaron 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 2020, añadiendo a las acciones de titularidad propia aquellas que son titularidad de Quabit Construcción, S.A., representan un 2,27% del capital social (un 2,27 % a 31 de diciembre de 2019). 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 2020, el coste de las acciones propias asciende a 4.179.371 euros (4.179.371 euros a 31 de diciembre de 2019). 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 (1.113.160 de euros en 2019) y el resultado de la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas (pérdida de 2.129.636 euros en 2019).

#### 11.4 Otros instrumentos de patrimonio

El Grupo tiene emitidos un total de 9.529.610 warrants sobre acciones a favor de diferentes entidades financieras que dan derecho a suscribir hasta un 6,06% del capital social resultante de Quabit Inmobiliaria, S.A. A continuación, se describen las características y condiciones para cada emisión:

|  | Avenue     | SAREB      | TOTAL     |
|--|------------|------------|-----------|
| nº warrants                            | 7.526.058  | 2.003.552  | 9.529.610 |
| % capital social máximo                | 5,06%      | 1%         | 6,06%     |
| Precio de emisión para el 50%          | 1,25       | 1,25       | 1,25      |
| Precio de emisión para el 50% restante | 1,35       | 1,35       | 1,35      |
| Fecha de vencimiento                   | 24/06/2023 | 06/08/2023 | n.a.      |

##### Warrants en favor de Avenue

El Grupo tiene emitidos un total de 7.526.058 warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por 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 gestionados por Avenue en diciembre de 2016 (Avenue I) y 2.828.069 en contraprestación de la línea concedida en diciembre de 2017 (Avenue II).

Con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó la modificación de las emisiones de warrants a favor de Avenue en cumplimiento de los acuerdos de renegociación de la deuda firmado con fecha 24 de junio de 2020. Dichos warrants confieren a sus titulares el derecho a suscribir hasta un máximo de 7.526.058 nuevas acciones de Quabit en varios tramos: (i) al precio de suscripción de 1,25 €/acción para la mitad de los Warrants y de 1,35 €/acción para la otra mitad; y (ii) por un plazo ampliado que vencerá el 24 de junio de 2023.

La ejecutabilidad de estos warrants estaba condicionada a distintos tramos de disposición de fondos de cada una de las líneas de forma que a 31 de diciembre de 2020 todos los warrants son ejecutables al igual que a 31 de diciembre de 2019 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.
- 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.

Cada warrant daba derecho a su titular a suscribir una acción nueva con desembolso en efectivo de un precio de conversión. El precio de conversión estaba 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 fueron 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 el contexto de la fusión con Neinor, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con Avenue con el objetivo de amortizar su exposición financiera, que incluye los Warrants Avenue. Concretamente, se cancelarán los warrants Avenue. La efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión (Ver nota 1).

##### Warrants en favor de SAREB

Con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó la emisión de warrants a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A (en adelante SAREB) acordados en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito entre las partes con fecha 29 de julio de 2020. Dichos warrants confieren a su titular el derecho suscribir hasta un máximo de 2.003.552 nuevas acciones de Quabit, hasta alcanzar una participación máxima del 1% del capital social de la Sociedad: (i) al precio de

suscripción de 1,25 €/acción para la mitad de los Warrants y de 1,35 €/acción para la otra mitad; y (ii) por un plazo que vencerá el 6 de agosto de 2023.

### Registro contable de los warrants

En 2020 la Sociedad ha registrado 62 miles de euros en el patrimonio neto (en 2019 no se registró importe alguno en el patrimonio neto) que se corresponde con el valor razonable de los warrants ejecutables dentro del epígrafe 'Otros instrumentos de patrimonio', con contrapartida en el coste amortizado de la deuda. De igual forma, la Sociedad ha procedido a traspasar por importe de 825 miles de euros a reservas voluntarias el valor razonable por el que estaban registrados los warrants de Avenue a 31 de diciembre de 2019 cuyas condiciones de ejecución han sido modificadas sustancialmente y que han dado lugar a una nueva valoración.

### 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 2020 el número de acciones objeto de entrega a los beneficiarios del plan a esa fecha asciende a 3.825.798 acciones (4.216.942 acciones a 31 de diciembre de 2019).

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 47 miles de euros desde la comunicación efectiva del Plan de Incentivos a sus empleados hasta 31 de diciembre de 2020 (35 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Esta estimación ha sido realizada considerando ciertas hipótesis y supuestos del cumplimiento de los objetivos de este plan de incentivos.

## 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 2020 y 2019 es el siguiente:

|                           | Provisiones por litigios y otras responsabilidades |                  |
|---------------------------|--|------------------|
|                           | 2020   | 2019             |
| <b>Al 1 de enero</b>      | <b>2.651.706</b>                                   | <b>2.812.405</b> |
| Dotaciones                | 2.328.225  | 418.188          |
| Excesos                   | (281.931)  | (578.887)        |
| <b>Al 31 de diciembre</b> | <b>4.698.000</b>                                   | <b>2.651.706</b> |

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020*

Las dotaciones del año 2020 corresponden a:

- (i) Valor adicional de las responsabilidades asociadas a litigios en curso, calculados en función de la estimación de probables resoluciones negativas por un importe de 2.135. miles de euros; y
- (ii) Provisiones para dar cobertura a los desequilibrios patrimoniales de sociedades participadas.

Los excesos del año 2020 corresponden principalmente a:

- (i) Reducción de las estimaciones en resoluciones negativas por importe de 230; y
- (ii) Reducción de las provisiones para dar cobertura a los desequilibrios patrimoniales de sociedades participadas.

#### *Movimientos año 2019*

El movimiento del año se corresponde con 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.

### **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 2020 y 2019 son los siguientes:

|                                | <b>Provisiones a corto plazo</b> |                  |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------|
|                                | <b>2020</b>                      | <b>2019</b>      |
| <b>Saldo a 1 de enero</b>      | <b>3.651.157</b>                 | <b>3.751.157</b> |
| Dotaciones                     | 281.730                          | -                |
| Aplicaciones                   | -                                | (100.000)        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre</b> | <b>3.932.887</b>                 | <b>3.651.157</b> |

#### *Movimientos año 2020*

Las dotaciones se corresponden con la estimación de posibles responsabilidades derivadas de reclamaciones de terceros relacionadas con la actividad de promoción desarrollada por la Sociedad en ejercicios anteriores.

#### *Movimientos año 2019*

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

### **12.3 Contingencias**

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en el punto anterior, la Sociedad se encuentra, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

Con motivo de lo anterior, se promovió la tramitación de un nuevo Plan Parcial que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en fecha 10 de julio de 2011. La aprobación definitiva de dicho documento de planeamiento se ha producido mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alboraya en sesión celebrada el 30 de junio de 2020.

Toda vez que ya se ha aprobado el Plan Parcial, se está tramitando 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 2020 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 15 de diciembre de 2016 por la que se desestimó la reclamación de la Sociedad, se interpuso un recurso de apelación resuelto mediante Sentencia de fecha 26 de junio de 2020 ratificando la Sentencia de la Instancia. Dicha Sentencia no ha sido recurrida en Casación por lo que la misma ha devenido firme.

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 casase 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. Respecto del Recurso de Casación presentado por EGUSA, el mismo ha sido inadmitido por el Tribunal Supremo mediante Auto de fecha 16 de septiembre de 2020, encontrándose actualmente el procedimiento en fase de ejecución de sentencia.

Simultáneamente al procedimiento declarativo, GMCB ha instado la ejecución provisional de la sentencia de primera instancia frente a Egusa, (actualmente es ya una ejecución de Sentencia firme) 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 11 de enero de 2021 en el que el Juzgado dictó Auto por el que desestimó el Recurso de Reposición presentado por EGUSA frente al Auto de fecha 19 de octubre de 2020 por el que el Juzgado acordó desestimar la solicitud de EGUSA de suspensión del procedimiento y acordó la continuación del procedimiento de subasta.

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 hubieran cumplido por parte de Egusa, se retomaron negociaciones con esta sociedad para novar el citado acuerdo transaccional mediante la entrega de dos de las fincas embargadas a favor de GMCB y la continuación del procedimiento de ejecución hipotecaria para la subasta de la finca registral 24.380.

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 filial GMCB por un importe de 22.949 miles de euros (21.493 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), cuya cobrabilidad está asociada a la resolución de este litigio por parte de GMCB. 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 señalizados 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 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.

Savills ha realizado un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2020. 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.

### 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 2020 y 2019 se detalla a continuación:

|  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Deudas con empresas del grupo (Nota 23)        | 5.502.207         | 5.501.494         |
| Deudas con empresas vinculadas (Nota 23)       | 206.749           | 130.231           |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 4.443.051         | 4.395.931         |
| <b>Total</b>                                   | <b>10.152.007</b> | <b>10.027.656</b> |

El saldo contable al cierre de 2020 y 2019 no difiere significativamente del valor razonable.

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

|   | PERIODO MEDIO DE PAGO A<br>PROVEEDORES |           |
|---|--|-----------|
|   | 2020                                   | 2019      |
|   | <b>Días</b>                            |           |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 53                                     | 56        |
| Ratio de operaciones pagadas            | 57                                     | 55        |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 43                                     | 60        |
|   | <b>Importe</b>                         |           |
| Total pagos realizados                  | 6.009.657,01                           | 5.528.598 |
| Total pagos pendientes                  | 2.646.582,49                           | 1.522.192 |

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 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | 2020                |                   | 2019                |                  |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|   | Pasivo No Corriente | Pasivo Corriente  | Pasivo No Corriente | Pasivo Corriente |
| Préstamos con empresas del grupo (Nota 23)        | 2.673.117           | 14.235.641        | 13.534.683          | 2.753.302        |
| Cuenta corriente con empresas del Grupo (Nota 23) | -                   | 23.454.393        | -                   | 6.518.252        |
| <b>Total</b>                                      | <b>2.673.117</b>    | <b>37.690.034</b> | <b>13.534.683</b>   | <b>9.271.554</b> |

#### Préstamos con empresas del grupo

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 inicial de 3 años. Con fecha 3 de diciembre de 2020, se ha ampliado el vencimiento de este préstamo adaptándolo a los nuevos plazos acordados con Alpin. 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 2020 el importe dispuesto e intereses asciende a 10.821 miles de euros y está remunerado a tipo de interés de mercado. Durante el año 2020 se ha reclasificado este préstamo del pasivo no corriente al pasivo corriente.

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. asumió 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. Los saldos de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 2.673 miles de euros y 2.836 miles de euros de principal e intereses.

Adicionalmente, con fecha 31 de marzo de 2020 se firmó un contrato de préstamo con Quabit Construcción, S.A. por importe de 1.650 miles de euros por una duración de un año prorrogable anualmente hasta un máximo de 10 años. El saldo de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2020 asciende a 579 miles de euros y está remunerado a tipo de interés de mercado.

#### Cuentas corrientes con empresas del grupo

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 2020, 2.939 miles de euros (3.068 miles de euros en 2019) se corresponden con la aportación que el resto de las sociedades del grupo realiza a la sociedad dominante en las liquidaciones de IVA.

El resto del saldo corresponde a la cuenta corriente con empresas del grupo derivado de la actividad promotora del grupo. Principalmente se corresponde con el traspaso de fondos obtenidos por sociedades participadas con la venta de las promociones una vez descontado el pago de las deudas con terceros que han sido traspasados a la sociedad matriz para continuar con la actividad promotora del grupo.

## 15 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a largo plazo y a corto plazo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

### Ejercicio 2020

| Clases<br>Categorías       | Deudas financieras a largo plazo |                             |                                |                   |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                            | Deudas con entidades de crédito  | Otros créditos con terceros | Depósitos, fianzas y derivados | Total             |
| Débitos y partidas a pagar | 13.232.115                       | 24.105.915                  | 1.010                          | 37.339.040        |
| <b>Total</b>               | <b>13.232.115</b>                | <b>24.105.915</b>           | <b>1.010</b>                   | <b>37.339.040</b> |

| Clases<br>Categorías       | Deudas financieras a corto plazo |                             |                                |                   |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                            | Deudas con entidades de crédito  | Otros créditos con terceros | Depósitos, fianzas y derivados | Total             |
| Débitos y partidas a pagar | 55.923.116                       | 706.468                     | 2.506.173                      | 59.135.757        |
| <b>Total</b>               | <b>55.923.116</b>                | <b>706.468</b>              | <b>2.506.173</b>               | <b>59.135.757</b> |

### Ejercicio 2019

| Clases<br>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        |
| <b>Total</b>               | <b>13.007.141</b>                | <b>-</b>                       | <b>1.010</b>                  | <b>13.008.151</b> |

| Clases<br>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        |
| <b>Total</b>               | <b>75.481.948</b>                | <b>86.620</b>                  | <b>2.544.300</b>               | <b>78.112.868</b> |

## 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 2020 y 2019 se detalla en la siguiente tabla (importe en miles de euros):

|                                     | 31/12/2020          |                  | 31/12/2019          |                  |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                                     | Pasivo No Corriente | Pasivo Corriente | Pasivo No Corriente | Pasivo Corriente |
| <i>(Importes en miles de euros)</i> |                     |                  |                     |                  |
| Préstamos hipotecarios              | -                   | 54.532           | -                   | 73.538           |
| Pólizas de crédito                  | -                   | 922              | -                   | 1.144            |
| Préstamos no hipotecarios           | 13.232              | -                | 13.007              | -                |
| Intereses                           | -                   | 469              | -                   | 800              |
|                                     | <b>13.232</b>       | <b>55.923</b>    | <b>13.007</b>       | <b>75.482</b>    |

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance los años 2020 y 2019. (importes en miles de euros).

| <i>(Importes en miles de euros)</i>       | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|---|---------------|---------------|
| <b>Saldo a 1 de enero</b>                 | <b>88.488</b> | <b>77.156</b> |
| Reclasificación deuda Avenue              | 25.000        | -             |
| Emisión de Acciones clase B               | (24.794)      | -             |
| Disposiciones                             | -             | 13.750        |
| Amortizaciones de vencimientos            | (22.343)      | (1.868)       |
| Cancelaciones por quitas de deuda         | -             | (127)         |
| Ajustes de coste amortizado               | 481           | (754)         |
| Cancelación por ventas y daciones en pago | (102)         | (128)         |
| Intereses devengados                      | 2.424         | 2.236         |
| Cancelaciones deuda a valor razonable     | -             | (1.777)       |
| <b>Saldo a 31 de diciembre</b>            | <b>69.155</b> | <b>88.488</b> |

### **Movimientos año 2020**

#### Reclasificación deuda Avenue y emisión de acciones Clase B:

El 24 de junio de 2020 se procedió a la firma por Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit") de los documentos correspondientes al acuerdo de refinanciación alcanzado con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue") y firmado el 4 de junio de 2020, en relación con la renegociación de los términos y condiciones de las tres líneas de financiación concedidas por dichos fondos a sociedades filiales que ascendían en esa fecha a un importe total de saldo dispuesto de 123,2 millones de Euros (la "Refinanciación"). Las nuevas condiciones establecen una reducción del tipo de interés y aplazamiento de los vencimientos acompañándolos a un calendario de entregas de viviendas de las promociones que financian. El Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la operación con fecha 23 de junio de 2020 así como la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas a la que se sometería, entre otros puntos del Orden del Día, un aumento de capital por capitalización de créditos. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 aprobó el aumento de capital por capitalización créditos de hasta 25 millones de euros de deuda, mediante la emisión de acciones privilegiadas sin voto, acciones Clase B.

A tal efecto y en virtud de los acuerdos alcanzados con Avenue, la Sociedad asumió por cuenta de sus filiales deuda por importe de 25 millones de euros una vez cumplidas las condiciones suspensivas de los acuerdos con la aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 el aumento de capital por capitalización créditos de hasta 25 millones de euros de deuda.

Con fecha 31 de julio de 2020 se elevó a público el correspondiente aumento de capital social de la Sociedad por compensación de créditos por un importe nominal de 24.793.948,50 de euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima, esto es, a 0,50 euros por acción, de 49.587.897 acciones sin voto pertenecientes a una nueva Clase B, y que representan el 24,99% del capital social de la Sociedad tras el aumento de capital.

#### Amortización de vencimientos

Pagos en atención al calendario de pagos acordados con entidades financieras para la cancelación de deuda reestructura. Corresponden 20,1 millones de euros a la amortización de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), pago de intereses asociados a la deuda con fondos internacionales por importe de 1.462 miles de euros y el resto del importe a otras entidades financieras.

#### Cancelación por ventas

Cancelación de deuda asociada a la venta de activos por importe de 102 miles de euros.

#### Ajustes de la deuda a coste amortizado

Los ajustes de la deuda a coste amortizado se corresponden por un lado 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 y por otro lado al efecto de la actualización de los flujos futuros de pago de la deuda asociada a SAREB tras los pagos realizados en el ejercicio.

#### Intereses

Recoge el efecto de registrar el interés efectivo devengado en relación con deuda con entidades financieras que fue reestructurada en años anteriores y los intereses devengados en el año 2020 por la deuda con fondos internacionales.

#### **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.



### 15.1.2 Vencimientos y estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2020

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2020 y sus vencimientos son los que se recogen en la siguiente tabla:

(importes en miles de euros)

|   | Años         |               |                  |               |
|---|--------------|---------------|------------------|---------------|
|   | 2021         | 2022          | 2023 y posterior | Total         |
| <b>Deuda con recurso</b>                  | <b>5.534</b> | <b>50.389</b> | <b>13.232</b>    | <b>69.155</b> |
| Deuda a atender según calendario de pagos | 5.065        | 50.389        | -                | 55.454        |
| Deuda con otras entidades financieras     | 469          | -             | 13.232           | 13.701        |
|   | <b>5.534</b> | <b>50.389</b> | <b>13.232</b>    | <b>69.155</b> |

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 2020 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 dos entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 55.031 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total (coste amortizado más intereses) de 56.621 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                  |
| <b>Total</b>     | <b>102.000</b>          |

- 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.

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 reclasificó 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. y el préstamo con fondos internacionales, dado que ambos contemplan el pago anual de intereses.

El 29 de julio de 2020 se firmó un acuerdo de dación en pago de activos con SAREB. Los términos más relevantes del acuerdo fueron los siguientes:

- Pago en especie de un total de 19.970 miles de euros de la deuda pendiente con SAREB mediante la entrega de determinados suelos sitios en Es Mercadal, Menorca, propiedad de la sociedad filial Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.
- El importe a pagar como consecuencia de las amortizaciones anticipadas obligatorias derivadas del acuerdo firmado con fecha 25 de junio de 2019 se descontará de la cuota de amortización ordinaria de 2021 en vez de la cuota de amortización ordinaria de 2022.
- El importe total del endeudamiento a cancelar se aplicó en 10.000 miles de euros al pago de la amortización ordinaria de 2020, en la suma de 1.913 miles de euros al pago de la amortización anticipada obligatoria de 2020, y en la suma de 8.057 miles de euros al pago parcial de la amortización ordinaria de 2021.
- Se asumió el compromiso de emisión a favor de SAREB de warrants sobre acciones de Quabit, con un plazo de ejercicio a 3 años desde la efectiva transmisión de los activos, esto es hasta el 3 de agosto de 2023 y con precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%. Los warrants emitidos a SAREB le permitirían alcanzar hasta un máximo del 1% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones (Ver nota 11.4).

Durante los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 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, bien de las amortizaciones anticipadas obligatorias, lo que ha supuesto la amortización de la deuda en 45,1 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 2020:

| <b>Vencimiento</b> | <b>Amortización<br/>(miles de euros)</b> |
|--------------------|--|
| 31 de julio 2021   | 5.030                                    |
| 31 de julio 2022   | 51.591                                   |
| <b>TOTAL</b>       | <b>56.621</b>                            |

La actualización de estos flujos de pago determina el coste amortizado de la deuda por un importe de 55.031 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 firmó 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 2020 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del nominal dispuesto e intereses de esta línea a 31 de diciembre de 2020 asciende a 13.701 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 2020.

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

A 31 de diciembre de 2020 no existe deuda afectada por cláusulas de limitación de recurso, habiendo liquidado durante el ejercicio 2020 la deuda existente a 31 de diciembre de 2019. A continuación, se explican los acuerdos alcanzados sobre la deuda existente a 31 de diciembre de 2019.

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

| <i>Importe en miles de euros</i> | <b>Valoración de la deuda a 31.12.2019</b> |  |                         |  |              |
|----------------------------------|--|--|-------------------------|--|--------------|
|                                  | <b>Deuda a coste amortizado</b>            | <b>Valor razonable activo asociado</b> | <b>Coste amortizado</b> | <b>Valor razonable activo asociado</b> | <b>Total</b> |
| Préstamo 1                       | 446  | 8.649                                  | 446                     | -                                      | <b>446</b>   |
| Préstamo 2                       | 102  | 102                                    | 102                     | -                                      | <b>102</b>   |
| <b>Total</b>                     | <b>548</b>                                 | <b>8.751</b>                           | <b>548</b>              | <b>-</b>                               | <b>548</b>   |

Durante el año 2020 se ha liquidado la totalidad de la deuda mediante pagos por un total de 446 miles de euros y la entrega de los activos que garantizaban el préstamo 2.

### 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 con terceros

La composición de los créditos con terceros es la siguiente:

| 31 de diciembre de 2020                                      | No corriente      | Corriente      | Total             |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| Créditos de partes vinculadas                                | -                 | 86.619         | 86.619            |
| Acciones consideradas pasivos financieros (Acciones clase B) | 24.105.915        | -              | 24.105.915        |
| Dividendo acciones Clase B                                   | -                 | 619.849        | 619.849           |
| <b>Total</b>   | <b>24.105.915</b> | <b>706.468</b> | <b>24.812.383</b> |

| 31 de diciembre de 2019       | No corriente | Corriente     | Total         |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Créditos de partes vinculadas | -            | 86.619        | 86.619        |
| <b>Total</b>                  | <b>-</b>     | <b>86.619</b> | <b>86.619</b> |

#### Créditos con partes vinculadas

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

#### Acciones clase B y dividendo acciones clase B

Dadas las características de las acciones Clase B (Ver nota 11.1), se ha considerado la totalidad de la emisión como un instrumento de deuda que aparece registrado dentro del epígrafe Pasivos financieros no corrientes del Balance de Situación adjunto. Las acciones Clase B no tienen derecho de voto y dan derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión. Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por acción.

La Sociedad ha considerado la clasificación de las acciones Clase B como un pasivo financiero dadas las características especiales de las mismas, fundamentalmente porque la Sociedad no tiene el derecho incondicional de no cancelar o solo cancelar con instrumentos de patrimonio (ver descripción y características de las opciones de conversión y rescate en Nota 11.1), que junto con la obligación del pago del dividendo preferente y acumulativo y el carácter preferente en el orden de prelación con respecto los titulares de las acciones ordinarias Clase A, dan a las acciones clase B las características de pasivo.

La Sociedad ha registrado esta emisión siguiendo los criterios establecidos en la normativa contable para el intercambio de instrumentos financieros de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, registrando la baja del pasivo financiero original, deuda por 25 millones de euros asumida por Quabit Inmobiliaria, S.A. procedente de sus filiales en el marco de la financiación de la línea Avenue II, y reconociendo el nuevo pasivo financiero que surge por la emisión de acciones clase B a su valor razonable.

La Sociedad realizó un análisis de las condiciones para considerarlas sustancialmente diferentes, a tal efecto se realizó el test cuantitativo del 10% y adicionalmente se procedió a realizar un test cualitativo. La Sociedad ha considerado, entre otras cuestiones, que la incorporación de las opciones de conversión en instrumentos de patrimonio y la modificación de la prelación del pasivo por su carácter preferente, las acciones Clase B quedarían en el penúltimo lugar del orden de prelación con respecto los titulares de las acciones ordinarias Clase A y detrás de los acreedores ordinarios, son modificaciones sustanciales de las condiciones para considerar que se trata de un nuevo pasivo.

El valor razonable de la nueva deuda se ha determinado por el valor actual de los flujos futuros, incluyendo el pago de los dividendos preferentes y acumulativos de las acciones clase B descontados a una tasa de descuento y el valor de las opciones de rescate del emisor y las opciones de conversión del tenedor. La Sociedad ha

contado con el informe de un experto independiente en la determinación del valor razonable de la nueva deuda considerando un interés de mercado para deudas con características similares. El valor razonable a 31 de diciembre de 2020 asciende a 24.106 miles de euros por las acciones clase B y 620 miles de euros por el dividendo preferente y acumulativo.

### 15.3 Depósitos, fianzas, derivados y otros

La composición del resto de pasivos financieros es la siguiente:

| <b>31 de diciembre de 2020</b> | <b>No corriente</b> | <b>Corriente</b> | <b>Total</b>     |
|--------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Fianzas y otros                | 1.010               | 2.506.173        | 2.507.183        |
| <b>Total</b>                   | <b>1.010</b>        | <b>2.506.173</b> | <b>2.507.183</b> |

| <b>31 de diciembre de 2019</b> | <b>No corriente</b> | <b>Corriente</b> | <b>Total</b>     |
|--------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Fianzas y otros                | 1.010               | 2.544.301        | 2.545.311        |
| <b>Total</b>                   | <b>1.010</b>        | <b>2.544.301</b> | <b>2.545.311</b> |

## 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 2020 y 2019 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

### 31 de diciembre de 2020

| <b>Sociedad</b>                         | <b>C.I.F.</b> | <b>Participación</b> | <b>Porcentaje de participación</b> | <b>Fecha de adquisición/constitución/inclusión</b> |
|---|---------------|----------------------|------------------------------------|--|
| Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L. | B-97.836.878  | Directa              | 99,31%                             | 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            | 92,04%                             | 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   |

| Sociedad   | C.I.F.       | Participación | Porcentaje de participación | Fecha de adquisición/<br>constitución/<br>inclusión |
|--|--------------|---------------|-----------------------------|---|
| 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       | 100,00%                     | 02/11/2017  |
| Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.             | B-87.956.991 | Indirecta     | 100,00%                     | 13/11/2017  |
| Quabit Alovera, S.L.U.                           | B-87.956.983 | Indirecta     | 100,00%                     | 13/11/2017  |
| Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. | B-87.961.322 | Indirecta     | 100,00%                     | 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  |
| Quabit Construcción, S.A.                        | A-78.988.540 | Directa       | 82,95%                      | 01/01/2020  |

En el año 2020 se han incorporado al Grupo Fiscal Consolidado todas las sociedades dependientes de la sociedad Quabit Construcción, S.A. desde el 1 de enero de 2020. Con fecha 30 de julio de 2020 se cambió el

porcentaje de participación sobre las sociedades Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L., Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U. y Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. pasando a ser del 100%.

**31 de diciembre de 2019**

| <b>Sociedad</b>                                  | <b>C.I.F.</b> | <b>Participación</b> | <b>Porcentaje de participación</b> | <b>Fecha de adquisición/ constitución/ incl.U.sión</b> |
|--|---------------|----------------------|------------------------------------|--|
| Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.          | B-97.836.878  | Directa              | 99,31%                             | 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            | 92,04%                             | 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   |

| Sociedad                                    | C.I.F.       | Participación | Porcentaje de participación | Fecha de adquisición/<br>constitución/<br>incl.U.sión |
|---|--------------|---------------|-----------------------------|---|
| 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 incorporaron 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. salió del grupo fiscal en 2019.

#### 16.1 Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos corrientes con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

|                  | 2020           |                | 2019          |                |
|------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                  | Deudor         | Acreedor       | Deudor        | Acreedor       |
| IVA              | 124.265        | 27             | 98.090        | 439.725        |
| IRPF             | -              | 715.328        | -             | 251.620        |
| Seguros sociales | -              | 130.156        | -             | 112.493        |
| Otros conceptos  | -              | -              | 75            | -              |
|                  | <b>124.265</b> | <b>845.511</b> | <b>98.165</b> | <b>803.838</b> |



## 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 2020 y 2019 es la siguiente:

| Ejercicio 2020   | Euros             |                     |                     |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
|  | Aumento           | Disminución         | Importe             |
| <b>Resultado contable del ejercicio antes de impuestos</b> |                   |                     | <b>(77.322.623)</b> |
| Diferencias Permanentes                                    | 18.417.929        | (1.775.867)         | 16.642.062          |
| Diferencias Temporales                                     | 16.045.386        | (15.396.998)        | 648.388             |
| <b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>                   | <b>34.463.315</b> | <b>(17.172.865)</b> | <b>(60.032.173)</b> |

| Ejercicio 2019   | Euros             |                     |                     |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
|  | Aumento           | Disminución         | Importe             |
| <b>Resultado contable del ejercicio antes de impuestos</b> |                   |                     | <b>(18.292.812)</b> |
| Diferencias Permanentes                                    | 4.014.051         | (7.279.630)         | (3.265.579)         |
| Diferencias Temporales                                     | 13.354.138        | (14.821.640)        | (1.467.502)         |
| <b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>                   | <b>17.368.189</b> | <b>(22.101.270)</b> | <b>(23.025.893)</b> |

**Diferencias permanentes y temporales ajustadas en 2020**

Las diferencias permanentes positivas de importe de 18.418 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 1.776 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 16.045 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 financiera.

La diferencia temporal negativa de 15.397 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 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.

### Impuesto sobre beneficios registrado en 2020

El desglose del impuesto sobre beneficios registrado en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|  | <b>2020</b>         | <b>2019</b>      |
|--|---------------------|------------------|
| Variación de activos por impuesto diferido   | (59.246.271)        | 8.523.541        |
| Ingreso por compensación cuotas grupo fiscal | 2.583.767           | 1.291.195        |
|  | <b>(56.662.504)</b> | <b>9.814.736</b> |

La Sociedad ha registrado un gasto por Impuesto de Sociedades por un importe total de 56.663 miles de euros (ingreso de 9.815 miles de euros en el año 2019), que es el resultado suma de: (i) gasto de 59.246 miles de euros por variación de impuestos diferidos y (ii) ingreso de 2.584 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 2020 y 2019 es el siguiente:

|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>       |
|--|----------------|-------------------|
| Gastos financieros pendientes de deducir | -              | 16.491.142        |
| Diferencia de fusión de 2008             | -              | 25.666.533        |
| Créditos por pérdidas a compensar        | 296.994        | 17.385.590        |
|  | <b>296.994</b> | <b>59.543.265</b> |

El movimiento habido en los ejercicios 2020 y 2019 en el epígrafe del Balance de "Activos por impuesto diferido" ha sido el siguiente:

|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>       |
|--|----------------|-------------------|
| Saldo inicial  | 59.543.265     | 51.019.724        |
| Variación de activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar | (59.246.271)   | 8.523.541         |
|  | <b>296.994</b> | <b>59.543.265</b> |

La reducción de los activos por impuesto diferido y los créditos por pérdidas a compensar deriva de la reestimación de los créditos recuperables, una vez que la Sociedad ha considerado como no vigente el Plan de Negocio 2019-2022 debido a las circunstancias que se han producido durante el año 2020 y que se describen en el apartado 16.3.3 de esta Nota.

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

| <b>Año origen</b> | <b>Importe</b>     |
|-------------------|--------------------|
| 2019              | 25.698.799         |
| 2018              | 31.424.518         |
| 2017              | 30.519.374         |
| 2016              | 82.359.876         |
| 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          |
|                   | <b>638.155.618</b> |

La situación de las bases imponibles negativas pendiente de compensar a 31 de diciembre de 2020 por el grupo fiscal, teniendo en consideración la base imponible estimada del año 2020 se recoge en el siguiente cuadro:

|  | Bases imponibles sociedades incorporadas |                   | Base imponible grupo fiscal |                    |
|--|--|-------------------|-----------------------------|--------------------|
|  | 31.12.2019                               | al Grupo en 2020  | 2020                        | 31.12.2020         |
| Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal   | 602.738.078                              | -                 | 77.858.730                  | 680.596.808        |
| Bases imponibles negativas del resto de sociedades del grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo | 23.399.896                               | 12.017.644        | -                           | 35.417.540         |
| <b>Total bases imponibles negativas grupo fiscal</b>   | <b>626.137.974</b>                       | <b>12.017.644</b> | <b>77.858.730</b>           | <b>716.014.348</b> |

La composición de la base imponible estimada del Grupo fiscal en el año 2020 es la siguiente:

|  | Base imponible estimada año 2020 |
|--|----------------------------------|
| Base imponible negativa Sociedad                                 | (60.032.173)                     |
| Base imponible negativa del resto de sociedades del grupo fiscal | (17.826.557)                     |
| <b>Total base imponible 2020 grupo fiscal</b>                    | <b>(77.858.730)</b>              |

### 16.3.2 Pasivos por impuestos diferidos

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

|                                     | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Combinaciones de negocio por fusión | 296.994        | 296.994        |
|                                     | <b>296.994</b> | <b>296.994</b> |

### 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 297 miles de euros (59.543 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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 2020 y 2019 son los siguientes:

| Importes en millones de euros   | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Bases imponibles negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar (Nota 16.3.1) | 681        | 603        |
| Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar                          | 153        | 167        |
| Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión                           | 4          | 4          |
| Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal  | 69         | 66         |
| Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera  | -          | (2)        |
| Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones   | (13)       | (13)       |
| Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda                                     | (14)       | (24)       |
|   | <b>880</b> | <b>801</b> |

*Bases imponibles negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar:* Tal como se indica en la Nota 16.3.4, este importe puede quedar reducido a 612.369 miles de euros en caso de confirmación por parte del Tribunal Supremo de la sentencia dictada por la Audiencia Nacional.

*Diferencia de fusión 2008 asignada y no asignada a activos*

En el ejercicio 2008 la Sociedad 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, se correspondía 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, va revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. A 31 de diciembre de 2020 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 2020 el importe pendiente de revertir asciende a 152.533 miles de euros. Tal como se indica en la Nota 16.3.4, este importe puede quedar reducido a 78.619 miles de euros en caso de confirmación por parte del Tribunal Supremo de la sentencia dictada por la Audiencia Nacional.

*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 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 miles de 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 2020 por la parte de un ajuste de deuda a coste amortizado realizado en el año 2018 que, de acuerdo con las características de la misma, tiene un efecto fiscal diferido.

*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 220 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 35 millones de euros que aplicando el tipo impositivo del 25% ascienden a 9 millones de euros. Por tanto, el potencial de créditos fiscales del grupo asciende a 229 millones de euros, de los cuales la Sociedad solo tiene reconocidos en su Balance de Situación un importe de 297 miles de euros.

Los administradores de la Sociedad han reestimado la recuperabilidad de estos créditos teniendo en cuenta las especiales circunstancias que se han producido durante el año 2020 detonadas por la crisis provocada por la pandemia COVID-19 y las consecuencias que han tenido tanto en la actividad como en la evolución financiero patrimonial de la Sociedad y su grupo de empresas.

Tal como se indica en la Nota 1.4 la pandemia provocada por el COVID-19 ha tenido consecuencias desfavorables relevantes en la marcha de la rentabilidad de los negocios, en la generación de caja, en la posición financiera y en las expectativas de financiación de nuevas inversiones del Grupo, de manera que la Sociedad notificó en la publicación de sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2020 que el Plan de Negocio 2019-2022 había dejado de tener vigencia.

Estas circunstancias han sido tenidas en consideración por los administradores de la Sociedad al realizar la estimación de los beneficios fiscales futuros que deben soportar el registro de los activos por impuestos diferidos. La Sociedad ha elaborado unas proyecciones económico-financieras de los próximos 5 años, adaptado a las nuevas circunstancias, con un objetivo de alcanzar un ritmo anual de entregas de viviendas, a partir del tercer año, de 1.200 unidades. La consecución de este objetivo precisaría de fuentes adicionales de financiación para nuevas inversiones en suelo que serían necesarias para conseguir ese ritmo estable de entregas a partir del tercer año. La situación actual del mercado de capitales unida a la incertidumbre económica general no facilita que la obtención de esos recursos pueda realizarse en un plazo corto, con el volumen suficiente y con un coste que no menoscabe la rentabilidad de los proyectos.

En consecuencia, los administradores han considerado que estas circunstancias recomiendan realizar las estimaciones de beneficios fiscales futuros en un escenario desfavorable hasta que se hagan realidad los elementos (fundamentalmente la inmunización de grupo y su efecto detonante de la prevista mejora del marco económico general), de forma que se ha considerado prudente mantener activados créditos fiscales únicamente hasta el importe de los pasivos por impuestos diferidos que puedan compensar en el marco temporal en que éstos deban aplicarse.

#### **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 presentó escrito de Demanda ante la Sala de lo Contencioso administrativo de la Audiencia Nacional. En septiembre de 2020 Quabit recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Se ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo y, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, no se ha recibido el auto que declare la admisión o inadmisión de dicho recurso.

La Sociedad ha considerado que la sentencia desestimatoria de la Audiencia Nacional ha aumentado el nivel de probabilidad de ocurrencia de una resolución final del litigio desfavorable a sus intereses y ha procedido, en consecuencia, a ajustar el valor de la provisión de responsabilidades para cubrir el impacto patrimonial. Asimismo, considera que ha aumentado la probabilidad de ocurrencia de la corrección del fondo de comercio, que produciría disminuciones en las bases imponibles negativas pendientes de compensar indicadas en la tabla anterior y en el fondo de comercio pendiente de deducir a 31 de diciembre de 2020 por importes de 68.228 miles de euros y 73.914 miles de euros, respectivamente. La confirmación de estas correcciones no tendría ningún impacto patrimonial en el Balance de Situación adjunto.

## 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:

|                         | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Venta de suelos         | -              | 2.287.282        |
| Venta de edificaciones  | 100.019        | 94.000           |
| Prestación de servicios | 10.415         | 10.801           |
|                         | <b>110.434</b> | <b>2.392.083</b> |

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 del ejercicio 2019 se correspondían 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 2020 ni en el año 2019 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:

|                                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Variación de existencias            | 868.059        | 445.043        |
| Deterioro y reversión del deterioro | (20.385)       | (131.022)      |
|                                     | <b>847.674</b> | <b>314.021</b> |

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

|  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>      |
|--|-------------------|------------------|
| Obras y servicios realizados por terceros                            | 404.016           | 300.140          |
| Variación de existencias y terrenos                                  | (287.326)         | 4.617.178        |
| Variación de deterioro de mercaderías y materias primas (Ver nota 8) | 42.903.846        | (1.826.202)      |
|  | <b>43.020.536</b> | <b>3.091.116</b> |

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:

|  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Sueldos y salarios                         | 4.717.298        | 5.695.275        |
| Retribuciones al Consejo de Administración | 1.646.715        | 1.539.735        |
| Indemnizaciones                            | 58.181           | 22.457           |
| Seguridad Social a cargo de la empresa     | 1.121.987        | 1.048.033        |
| Otros gastos sociales                      | 157.897          | 157.263          |
|  | <b>7.702.078</b> | <b>8.462.763</b> |

Dentro del importe de Sueldos y salarios se incluye el importe devengado en el ejercicio 2020 y 2019 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 2020, cuatro son hombres y dos son mujeres.

De las personas físicas que integraban el Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, tres eran hombres y una era mujer.

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

|                  | <b>Plantilla media</b> |             |
|------------------|------------------------|-------------|
|                  | <b>2020</b>            | <b>2019</b> |
| Alta Dirección   | 3                      | 3           |
| Directivos       | 10                     | 11          |
| Jefes y técnicos | 49                     | 44          |
| Administración   | 21                     | 21          |
| Auxiliares       | 2                      | 3           |
| <b>Total</b>     | <b>85</b>              | <b>82</b>   |

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 2020 y 2019:

|                  | <b>2020</b>    |                | <b>2019</b>    |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  | <b>Hombres</b> | <b>Mujeres</b> | <b>Hombres</b> | <b>Mujeres</b> |
| Alta Dirección   | 3              | -              | 3              | -              |
| Directivos       | 5              | 3              | 7              | 4              |
| Jefes y técnicos | 20             | 25             | 22             | 30             |
| Administración   | 7              | 13             | 8              | 15             |
| Auxiliares       | 1              | 2              | 1              | 3              |
| <b>Total</b>     | <b>36</b>      | <b>43</b>      | <b>41</b>      | <b>52</b>      |

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019 se detalla a continuación:

|   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Intereses de préstamos a empresas del grupo (Nota 6 y 23)   | 266.418          | 89.297           |
| Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 6 y 23)   | -                | 4.481            |
| Otros ingresos financieros                                  | 227.410          | 267.038          |
| Ingresos financieros por cancelación de deuda (Nota 15.1)   | -                | 134.713          |
| Beneficios por otros instrumentos financieros (Nota 21)     | 630.531          | 1.333            |
| Modificación de pasivos por limitación de recurso (Nota 15) | -                | 1.393.401        |
| <b>Total</b>  | <b>1.124.359</b> | <b>1.890.263</b> |

Los ingresos financieros por cancelación de deuda recogen el impacto en los resultados del año 2019 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 2020 y 2019:

|  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Intereses de préstamos y créditos bancarios                          | 2.908.511        | 2.626.357        |
| Dividendos acciones consideradas pasivos financieros (Ver nota 15.2) | 619.849          | -                |
| Intereses de préstamos con empresas del grupo (Nota 14 y 23)         | 439.969          | 128.985          |
| Otros gastos financieros   | 169.778          | 89               |
| Pérdidas por otros instrumentos financieros (Nota 21)                | 13.175           | 10.744           |
| <b>Total</b>   | <b>4.151.282</b> | <b>2.766.175</b> |

Los intereses de préstamos y créditos bancarios recogen el devengo de intereses aplicando el método del tipo de interés efectivo de los préstamos de la Sociedad con terceros (deuda SAREB y préstamo con fondos internacionales).

Los dividendos de acciones clase B han sido registrados como gastos financieros teniendo en cuenta que las acciones Clase B se han clasificado dentro del epígrafe del balance de situación "Otros pasivos financieros" (Ver nota 15.2), siendo por tanto estos dividendos una obligación de pago ineludible, la Sociedad ha registrado un gasto financiero en el ejercicio.

## 21 VARIACIÓN DE VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio se han producido resultados positivos por importe de 631 miles de euros y resultados negativos de 13 miles de euros (negativos de 9 miles de euros en 2019) por variación del valor razonable de instrumentos financieros en el año 2020 que se han registrado en el resultado financiero de la cuenta de resultados adjunta.

El resultado positivo por importe de 631 miles de euros se corresponde a la diferencia entre el importe nominal de la emisión de acciones clase B y su valor razonable. El valor razonable de las acciones clase B se ha determinado por el valor actual de los flujos futuros, teniendo en cuenta los dividendos preferentes y acumulativos de las acciones clase B, descontados a una tasa de descuento. El valor razonable de los derechos de rescate y el valor razonable de las opciones de conversión. La Sociedad ha contado con el informe de un experto independiente en la determinación de su valor razonable.

El resultado negativo de 13 miles de euros se corresponde a la variación del valor razonable de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias en el año 2020 (pérdidas de 9 miles de euros en el año 2019).

La Sociedad no tiene contratados derivados financieros ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.



## 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  | 2020            |                       |                    |                       |                    |          |        |
|---|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------|--------|
|   | % participación | Activos no corrientes | Activos corrientes | Pasivos no corrientes | Pasivos corrientes | Ingresos | Gastos |
| U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.           | 80,00%          | -                     | 1.842              | -                     | 200.062            | -        | 50     |
| 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 IRIEPAL   | 70,00%          | -                     | 4.828              | -                     | 1.082.034          | -        | 433    |

| Nombre  | 2019            |                       |                    |                       |                    |          |           |
|---|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------|-----------|
|   | % participación | Activos no corrientes | Activos corrientes | Pasivos no corrientes | Pasivos corrientes | Ingresos | Gastos    |
| 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          | -        | -         |

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 2020 y 2019 son los siguientes:

**SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

|  | 2020   |                              |                                |                |                       |                        |                       |                    |
|--|--|------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
|  | Grupo Rayet,<br>S.A. y<br>sociedades<br>dependientes | Otros socios<br>minoritarios | Personal clave<br>de dirección | UTEs           | Empresas del<br>grupo | Empresas<br>multigrupo | Empresas<br>asociadas | Total              |
| <b>ACTIVO</b>  |  |                              |                                |                |                       |                        |                       |                    |
| Activos financieros no corrientes (Notas 6, 7.1 y 7.2) | 2.725.601  | -                            | -                              | -              | 10.368.076            | -                      | -                     | 13.093.677         |
| Activos financieros corrientes (Notas 6 y 7.2)         | -  | -                            | -                              | 323.556        | 84.744.427            | 39.320.897             | -                     | 124.388.880        |
| Deudores comerciales (Nota 9)                          | -  | -                            | -                              | -              | 19.495                | -                      | -                     | 19.495             |
|  | <b>2.725.601</b>                                     | -                            | -                              | <b>323.556</b> | <b>95.131.998</b>     | <b>39.320.897</b>      | -                     | <b>137.502.052</b> |
| <b>PASIVO</b>  |  |                              |                                |                |                       |                        |                       |                    |
| Pasivos financieros no corrientes (Nota 14)            | -  | -                            | -                              | -              | 2.673.117             | -                      | -                     | 2.673.117          |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 14 y 15.2)        | 5.672  | -                            | -                              | 80.948         | 37.612.534            | -                      | 77.500                | 37.776.654         |
| Remuneraciones pendientes Consejo Administración       | -  | -                            | 561.872                        | -              | -                     | -                      | -                     | 561.872            |
| Acreedores Comerciales (Nota 13)                       | 158.103  | -                            | -                              | 39.526         | 5.502.207             | -                      | -                     | 5.699.836          |
|  | <b>163.775</b>                                       | -                            | <b>561.872</b>                 | <b>120.474</b> | <b>45.787.858</b>     | -                      | <b>77.500</b>         | <b>46.711.479</b>  |
|  | 2019   |                              |                                |                |                       |                        |                       |                    |
|  | Grupo Rayet,<br>S.A. y<br>sociedades<br>dependientes | Otros socios<br>minoritarios | Personal clave<br>de dirección | UTEs           | Empresas del<br>grupo | Empresas<br>multigrupo | Empresas<br>asociadas | Total              |
| <b>ACTIVO</b>  |  |                              |                                |                |                       |                        |                       |                    |
| 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        | 78.549.385            | 39.320.791             | 437.894               | 118.631.627        |
| Deudores comerciales (Nota 9)                          | -  | -                            | -                              | -              | -                     | -                      | -                     | -                  |
|  | <b>2.895.288</b>                                     | -                            | -                              | <b>323.556</b> | <b>84.912.918</b>     | <b>39.320.791</b>      | <b>437.894</b>        | <b>127.890.448</b> |
| <b>PASIVO</b>  |  |                              |                                |                |                       |                        |                       |                    |
| Pasivos financieros no corrientes (Nota 14)            | -  | -                            | -                              | -              | 13.534.683            | -                      | -                     | 13.534.683         |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 14 y 15.2)        | 5.672  | -                            | -                              | 80.948         | 9.194.054             | -                      | 77.500                | 9.358.174          |
| Remuneraciones pendientes Consejo Administración       | -  | -                            | 600.000                        | -              | -                     | -                      | -                     | 600.000            |
| Acreedores Comerciales (Nota 13)                       | 81.586   | -                            | -                              | 48.646         | 5.501.494             | -                      | -                     | 5.631.725          |
|  | <b>87.258</b>  | -                            | <b>600.000</b>                 | <b>129.594</b> | <b>28.230.231</b>     | -                      | <b>77.500</b>         | <b>29.124.582</b>  |

**TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

| <b>2020</b>  |  |                                      |  |                               |                                |                               |                   |
|--|--|--------------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>En euros</b>  | <b>Grupo Rayet,<br/>S.A. y<br/>sociedades<br/>dependientes</b> | <b>Otros socios<br/>minoritarios</b> | <b>Personal<br/>clave de<br/>dirección</b> | <b>Empresas<br/>del grupo</b> | <b>Empresas<br/>multigrupo</b> | <b>Empresas<br/>asociadas</b> | <b>Total</b>      |
| Compras y otros gastos:                                    | 977.495  | -                                    | -  | 84.653                        | -                              | -                             | <b>1.062.148</b>  |
| Aprovisionamientos   | 90.343   | -                                    | -  | 42.486                        | -                              | -                             | <b>132.829</b>    |
| Otros gastos de explotación                                | 850.074  | -                                    | -  | 13.670                        | -                              | -                             | <b>863.744</b>    |
| Adquisición Inmovilizado                                   | 37.078   | -                                    | -  | 28.496                        | -                              | -                             | <b>65.574</b>     |
| Ingresos financieros (nota 20)                             | -  | -                                    | -  | 266.418                       | -                              | -                             | <b>266.418</b>    |
| Gastos financieros (Nota 20)                               | -  | -                                    | -  | 439.969                       | -                              | -                             | <b>439.969</b>    |
| Remuneraciones devengadas por el consejo de administración | -  | -                                    | 1.646.715                                  | -                             | -                              | -                             | <b>1.646.715</b>  |
| Remuneraciones devengadas por el personal de dirección     | -  | -                                    | 1.314.655                                  | -                             | -                              | -                             | <b>1.314.655</b>  |
| <b>2019</b>  |  |                                      |  |                               |                                |                               |                   |
| <b>En euros</b>  | <b>Grupo Rayet,<br/>S.A. y<br/>sociedades<br/>dependientes</b> | <b>Otros socios<br/>minoritarios</b> | <b>Personal<br/>clave de<br/>dirección</b> | <b>Empresas<br/>del grupo</b> | <b>Empresas<br/>multigrupo</b> | <b>Empresas<br/>asociadas</b> | <b>Total</b>      |
| <i>Ventas y ejecución de obra</i>                          | -  | -                                    | -  | 1.129.050                     | -                              | -                             | <b>1.129.050</b>  |
| Compras y otros gastos:                                    | 461.606  | -                                    | -  | -                             | -                              | -                             | <b>461.606</b>    |
| Aprovisionamientos   | 130.557  | -                                    | -  | -                             | -                              | -                             | <b>130.557</b>    |
| Otros gastos de explotación                                | 265.260  | -                                    | -  | -                             | -                              | -                             | <b>265.260</b>    |
| Adquisición Inmovilizado                                   | 65.790   | -                                    | -  | -                             | -                              | -                             | <b>65.790</b>     |
| Adquisición de participaciones (Nota 6)                    | 10.618.412   | -                                    | -  | -                             | -                              | -                             | <b>10.618.412</b> |
| Ingresos financieros (nota 20)                             | -  | -                                    | -  | 89.297                        | 4.481                          | -                             | <b>93.778</b>     |
| Gastos financieros (Nota 20)                               | -  | -                                    | -  | 128.985                       | -                              | -                             | <b>128.985</b>    |
| Resultado por enajenación de participaciones               | -  | -                                    | -  | 224.698                       | -                              | -                             | <b>224.698</b>    |
| Remuneraciones devengadas por el consejo de administración | -  | -                                    | 1.539.735                                  | -                             | -                              | -                             | <b>1.539.735</b>  |
| Remuneraciones devengadas por el personal de dirección     | -  | -                                    | 1.498.815                                  | -                             | -                              | -                             | <b>1.498.815</b>  |

**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, 2.651 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera con sociedades del Grupo Rayet, S.A.U. (ver nota 7.2).

Transacciones con partes vinculadas

Año 2020

*Compras y otros gastos:*

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

*Ingresos y gastos financieros*

Retribución recibida o debida correspondiente a los préstamos concedidos a o recibidos de sociedades del grupo.

Año 2019

*Compras y otros 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.

**Consejo de Administración**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad han sido los siguientes:

|  | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-------------|
| Retribución al Consejo de Administración | 1.646.715   | 1.539.735   |

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" 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 2020 y 2019 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante el año 2020, al igual que durante el año 2019 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 2020 han ascendido a 1.315 miles de euros (1.499 miles de euros en 2019). Los importes de 2020 y 2019 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 47 miles de euros. (Ver nota 11.5).

Al cierre del ejercicio 2020 existen seguros de vida a favor de administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2020, al igual que en 2019, no existían compromisos por pensiones, garantías o avales concedidos a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil renovada en el ejercicio 2020 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de hasta 25.000 miles de euros, cuya prima ha ascendido a 89 miles de euros en el año 2020 (85 miles de euros en el año 2019).

## 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 7, 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 que son de tipo participativo, estos tienen una retribución fija y una retribución variable 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 no está expuesta al riesgo de tipos de interés que surge de los recursos ajenos, la financiación ajena de la Sociedad tiene contratados tipos fijos de interés, por lo que no existen riesgos asociados a la fluctuación de los mismos a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

### (b) *Riesgo de crédito*

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los riesgos máximos de crédito se detallan a continuación:

|  | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)       | 227.715            | 622.531            |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                  | 4.475.261          | 4.426.195          |
| Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 7.2)                        | 899.407            | 3.188.844          |
| Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 7.1) | 316.577            | 318.107            |
| Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 25) | 16.889.423         | 18.218.639         |
| Préstamos a empresas del grupo y asociadas                     | 88.863.299         | 78.518.553         |
|  | <b>111.671.682</b> | <b>105.292.869</b> |

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 25,83% de este saldo (un 28,47% a 31 de diciembre de 2019).

**(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 16.889.423 euros (Nota 25) a 31 de diciembre de 2020 (18.218.639 euros en 2019).

**(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 2020 y 2019, 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 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

| Al 31 de diciembre de 2020                            | 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>                              | -                | 5.861.434          | 53.027.861        | 14.847.852        | -                 |
| <i>Deuda sin recurso</i>                              | -                | -                  | -                 | -                 | -                 |
| <b>Deudas con instituciones financieras</b>           | -                | <b>5.861.434</b>   | <b>53.027.861</b> | <b>14.847.852</b> | -                 |
| <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>      |                  | <b>14.235.641</b>  | <b>2.673.117</b>  | -                 | <b>23.418.605</b> |
| <i>Otros créditos a terceros financieros</i>          |                  | 706.468            | 1.487.637         | 1.487.637         | 25.338.949        |
| <i>Depósitos, fianzas y derivados</i>                 |                  | 561.872            |                   |                   | 3.587.031         |
| <b>Otros pasivos financieros</b>                      | -                | <b>1.268.340</b>   | <b>1.487.637</b>  | <b>1.487.637</b>  | <b>28.925.980</b> |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>1.457.598</b> | <b>2.657.205</b>   | -                 | -                 | <b>7.230.912</b>  |

| 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          |                    |                   |                   |                   |
| <b>Deudas con instituciones financieras</b>           | <b>548.142</b>   | <b>10.737.251</b>  | <b>14.625.057</b> | <b>49.571.330</b> | <b>13.007.141</b> |
| <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>      | -                | -                  | <b>2.753.302</b>  | <b>10.781.381</b> | <b>9.271.554</b>  |
| <b>Otros pasivos financieros</b>                      | -                | -                  | -                 | -                 | <b>5.300.000</b>  |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>1.366.132</b> | <b>4.849.612</b>   | <b>221.873</b>    | <b>27</b>         | <b>5.815.724</b>  |

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 2020.

Tal como se indica en la Nota 1.2, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el día 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto de fusión por absorción de Quabit por Neinor. Este proyecto será llevado a aprobación a las Juntas Generales de Accionistas de las dos sociedades, que está previsto que se celebren a finales de marzo de 2021. Asimismo, según se indica en la Nota 1.3 Quabit y Neinor han suscrito un Acuerdo con Avenue con fecha 11 de enero de 2021 con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue en la entidad resultante de la Fusión una vez ésta sea efectiva y, consecuentemente, que Avenue deje de ser acreedor de esa entidad.

Accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de, aproximadamente, un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales. Este apoyo a la operación hace que el escenario de la fusión por absorción sea el más probable en el que Grupo Quabit, del que la Sociedad es su matriz, desarrollará su actividad en los próximos meses, escenario en el que la gestión del riesgo de liquidez se encuentra adecuadamente cubierto, considerando los indicadores financieros y económicos conjuntos de ambas sociedades una vez fusionadas. En consecuencia, la gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad como entidad independiente queda acotada en el marco temporal necesario para que dicha fusión sea efectiva (prevista la efectividad en el primer semestre del año 2021).

En cualquier caso, ante el escenario improbable de que no se produjera la operación de fusión, los administradores de la Sociedad han realizado sobre la base de las operaciones del Grupo, del que la Sociedad es Dominante, unas previsiones de tesorería, con hipótesis conservadoras, hasta junio de 2022 en las que las necesidades de liquidez se cubren con los recursos obtenidos de las promociones desarrolladas por sociedades dependientes que se entregarán en este periodo complementados con los obtenidos de transmisiones selectivas de suelos. En cuanto a estos últimos, actualmente no se está realizando una comercialización activa, en la medida en que en el nuevo escenario que se creará tras la fusión, está previsto desarrollar en ellos promociones que materializarán su potencial de rentabilidad y generación de caja.

La cobertura de estas necesidades de liquidez cuenta con que puede haber deslizamientos entre las fechas de entrega de las promociones y las fechas de vencimiento de los contratos que, en su caso, se gestionarían a través de acuerdos o dispensas (waivers) como se ha venido realizando de forma consensuada hasta la fecha, acompañando las cancelaciones de deuda al ritmo de entregas, ya que es la solución más operativa para las dos partes habida cuenta del grado de avance de los proyectos que se están desarrollando en las sociedades dependientes que recibieron los fondos.

Es por todo ello que los administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad y el Grupo del que es su matriz, tienen capacidad para atender sus compromisos para un periodo que cubre, al menos, doce meses contados desde el cierre del ejercicio.

En cuanto a los vencimientos del segundo semestre de 2022 de deuda no asociada a activos que están actualmente en desarrollo, es previsible que se tuviera que articular renegociaciones de deuda con fórmulas similares a las ya aplicadas con el mismo acreedor en recientes acuerdos: aplazamiento de vencimientos, daciones en pago o fórmulas combinadas entre estas dos. Para articular estas fórmulas la Sociedad cuenta con activos con valores de mercado que cubrirían suficientemente estas operaciones incluso considerando una renuncia a materializar todo su valor.

## 25 GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2020 los avales prestados a la Sociedad por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 11.553 miles de euros (11.767 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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

|  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>GARANTÍAS PRESTADAS</b>               |                   |                   |
| Garantías prestadas a empresas del grupo | 15.776.376        | 17.105.592        |
| Garantías prestadas a empresas asociadas | 540.315           | 540.315           |
| Garantías prestadas a terceros           | 572.732           | 572.732           |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>16.889.423</b> | <b>18.218.639</b> |

## 26 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

En la siguiente tabla se detallan los honorarios percibidos por los auditores de cuentas en los años 2020 y 2019.

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Auditoría Cuentas individuales Quabit                               | 148.000        | 110.000        |
| Auditoría Cuentas Consolidadas Grupo Quabit                         | 123.700        | 82.000         |
| <i>Total honorarios de auditoría</i>                                | <i>271.700</i> | <i>192.000</i> |
| Informes de ratios para acreedores financieros                      | 2.500          | 2.500          |
| Informe especial ampliación de capital por compensación de créditos | 5.000          | -              |
| Auditoría SCIIF   | -              | 28.000         |
| <i>Total honorarios por otros servicios</i>                         | <i>7.500</i>   | <i>30.500</i>  |
| <b>Honorarios totales</b>   | <b>279.200</b> | <b>222.500</b> |

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 2020 ni en el año 2019.



## 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 2020, 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 2020, 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

### **Fusión:**

Tal y como se menciona en la nota 1 el Consejo de Administración de Quabit acordó en su reunión celebrada el día 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor. En la nota 1 se explican los principales términos y condiciones de dicho proyecto. Este proyecto común de fusión será sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Quabit y de Neinor que se espera se celebren en marzo de 2021. Una vez aprobada, en su caso, la fusión, y cumplidas las demás condiciones suspensivas indicadas en el proyecto común de fusión a las que está sometida, Neinor, como sociedad absorbente adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.

El proyecto común de fusión puede consultarse en las páginas web corporativas de Quabit ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y Neinor ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)), así como en la información privilegiada que se publicó en la página web de la CNMV con fecha 11 de enero de 2021.

### **Formato Electrónico Único Europeo (FEUE):**

La Sociedad se ha acogido a la opción de no presentar sus Cuentas Anuales en el FEUE, una vez que el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ha notificado que España ha ejercido la opción de aplazamiento y ha comunicado a la Comisión Europea el ejercicio de dicha opción, que permite el aplazamiento de la obligación para las entidades cotizadas de elaborar y publicar sus informes financieros anuales de acuerdo con el FEUE por periodo de un año, como una medida suplementaria para ayudar en la recuperación de la pandemia generada por el Covid-19.

No se han producido otros hechos significativos distintos a los ya mencionados expresamente en las notas anteriores desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.

### 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 Lejonaogitia, señalan los siguientes:

| Persona o entidad en conflicto de interés   | Actividad                | Conflicto  |
|---|--------------------------|--|
| Sistemas Integrales Cualificados, S.L.  | Servicios informáticos   | Modificación de los términos y condiciones del contrato suscrito por la Sociedad con dicho proveedor de sistemas de información, así como la contratación de un informático proveniente de dicha compañía. |
| D. Alberto Pérez Lejonaogitia   | Consejero de la Sociedad | Contratación de dicho Consejero como Director Financiero Corporativo de la Sociedad.   |
| UTE Grupo Rayet, S.A.–Rayet Medio Ambiente, S.L., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982  | Urbanizadora             | Aportación por parte de la Sociedad de fondos reciclados de la Línea <i>Bengal</i> para acelerar las obras de urbanización del Sector I-15 de Alovera.   |
| Grupo Rayet, S.A.   | Inmobiliaria             | Adhesión de la Sociedad a la modificación del Convenio Concursal entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus Acreedores  |
| UTE Rayet Construcción, S.A.- Grupo Rayet, S.A.U., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982 | Construcción             | Aprobación de la salida y sustitución de Quabit Construcción, S.A. en la citada UTE por otra sociedad.   |
| Fundación Apadrina un Árbol   | Fundacional              | Aprobación de la aportación de fondos a dicha Fundación.   |

En la Junta General de Accionistas de fecha 30 de julio de 2020 se acordó el nombramiento como miembros del Consejo de Administración por el plazo estatutario de cuatro años, con la categoría de independientes, de D. Simon Blaxland y D<sup>a</sup> Carmen Recio Ferrer.

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales 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 Otros Externos | Vocal                 | Vocal                                     |
| Dña. Claudia Pickholz         | Consejera Otros Externos                  | n.a.                  | Vocal                                     |
| D. Alberto Pérez Lejonaogitia | Consejero Ejecutivo                       | n.a.                  | n.a.                                      |
| D. Simon Blaxland             | Consejero Independiente                   | Presidente            | Vocal                                     |
| Dña. Carmen Recio Ferrer      | Consejera Independiente                   | Vocal                 | Presidente                                |
| D. Miguel Angel Meleró Bowen  | Secretario No Consejero                   | Secretario            | Secretario                                |
| Dña. Nuria Díaz Sanz          | Vicesecretaria No Consejera               | Vicesecretaria        | Vicesecretaria                            |

**Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de gestión del ejercicio 2020**

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 24 de febrero de 2021, 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<sup>a</sup>. Claudia Pickholz

\_\_\_\_\_  
D. Alberto Pérez Lejonagoitia

\_\_\_\_\_  
D. Simon Blaxland

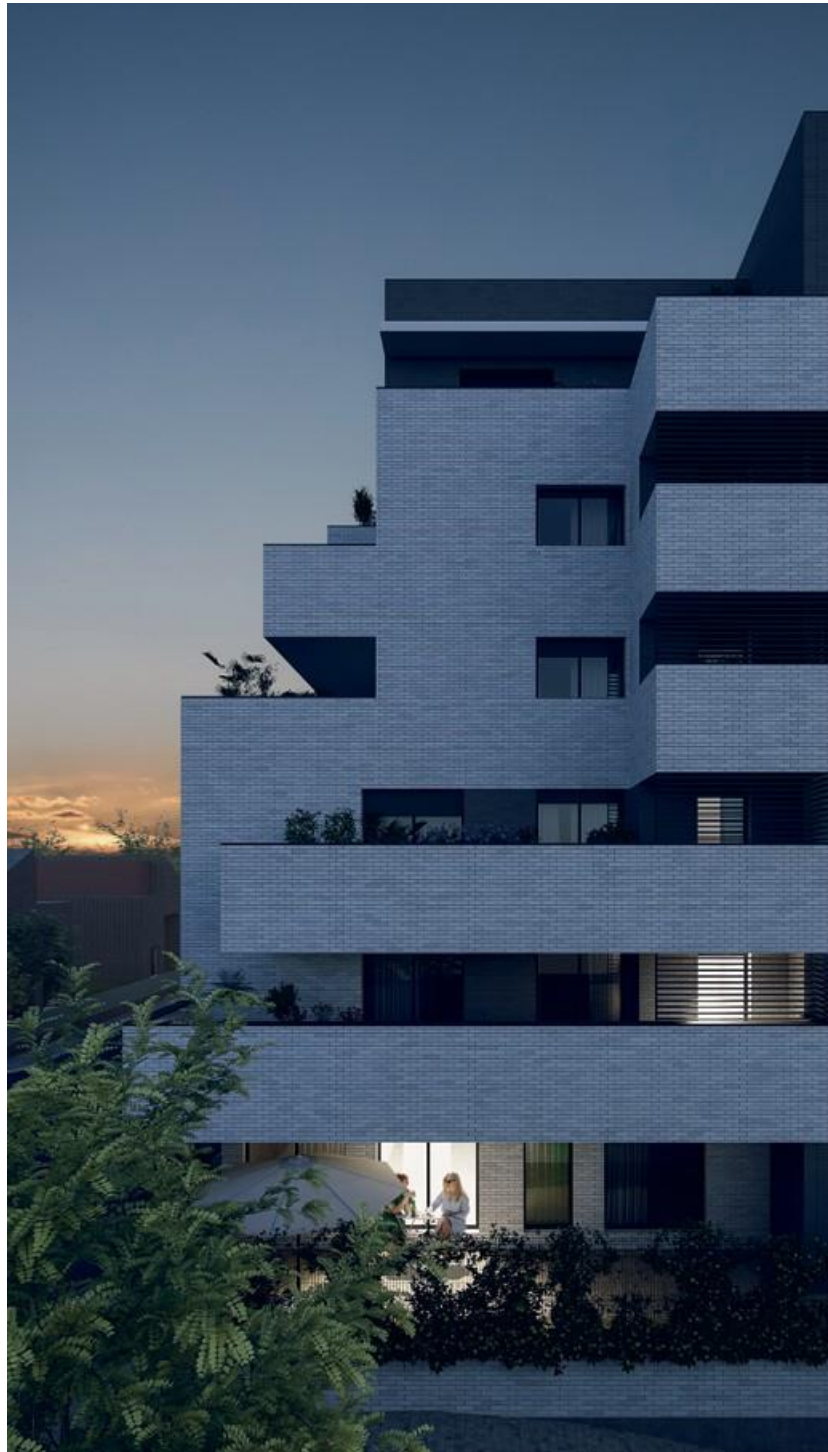
\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup>. Carmen Recio Ferrer

# RESULTADOS 2020

---

INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Febrero 2021



|  |    |
|--|----|
| 1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO   | 3  |
| 1.1- Hechos significativos del periodo   | 3  |
| 1.2 Principales magnitudes   | 8  |
| 1.2.1. Magnitudes económico-financieras  | 8  |
| 1.2.2. Magnitudes operativas   | 9  |
| 1.3 Estados financieros  | 10 |
| 1.3.1. Cuenta de Resultados Individual a 31 de diciembre de 2020                                 | 10 |
| 1.3.2. Balance de Situación Individual a 31 de diciembre de 2020                                 | 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 Órganos de Gobierno  | 17 |
| 2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y<br>POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS | 17 |
| 3. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO   | 17 |
| 4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D   | 17 |
| 5. ACCIONES PROPIAS  | 17 |
| 6. EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA   | 18 |
| 7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES   | 18 |
| 8. INFORMACIÓN ARTÍCULO 540 LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL   | 18 |
| 9. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO   | 18 |
| 10. RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA   | 18 |
| NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO   | 19 |

## 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.

### FUSIÓN POR ABSORCIÓN

El Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit") acordó el 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor Homes ("Neinor"). En la misma fecha, el Consejo de Administración de Neinor aprobó y suscribió este mismo proyecto común de fusión.

- Se ha acordado una ecuación de canje de 1 acción de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,965 acciones clase A de Quabit, de 0,50 euros de valor nominal cada una.
- Accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales.
- En el contexto de la fusión, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. ("Avenue") con el objetivo de amortizar su exposición financiera (acciones clase B, diversas líneas de financiación y varios warrants) en la entidad resultante de la fusión.

Entre las razones que avalan la integración de Quabit y Neinor destacan:

- Permitirá la creación de un ambicioso proyecto inmobiliario con un banco de suelo de alta calidad que permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas.
- Generará beneficios adicionales que, de forma separada, Neinor y Quabit no podrían lograr, tales como: (i) beneficios operativos (integración de las capacidades de construcción del Grupo Quabit y definición de una estructura operativa más eficiente); (ii) beneficios financieros y contables, mediante la racionalización de la estructura de costes financieros aparejados a la deuda existente en Quabit y la optimización de los activos de Quabit aportados a Neinor.
- Permitirá racionalizar la estructura de capital de Quabit a través de la creación de un grupo con un apalancamiento neto (Loan to Value) por debajo del 30%.
- Promoverá el desarrollo del plan de negocio conjunto con una política financiera conservadora, no requiriendo de fondos externos adicionales en el medio plazo para lograr cumplir con los objetivos de desarrollo y entrega de viviendas.
- Los accionistas de Quabit y Neinor serán titulares de una participación con un potencial mayor de liquidez.

El proyecto de fusión se someterá a aprobación en las Juntas Generales de las dos sociedades, que está previsto que se celebren en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021. **MARCO DE LA ACTIVIDAD. COVID 19**

La actividad durante este año ha estado condicionada por la pandemia provocada por la COVID 19, que irrumpió en España en marzo de 2020. Desde el punto de vista macroeconómico la pandemia ha condicionado tanto la evolución de los principales parámetros de actividad como la previsión de su comportamiento a medio plazo. El PIB ha caído un 11,2% en 2020 y la tasa de desempleo ha sido del 16,2% a finales del año. Así, el Gobierno de España en su proyecto de Presupuestos Generales del Estado (“PGE”) plantea:

- recuperación del PIB del 7,2% para 2021.
- tasa de desempleo con escasa mejora en 2021 (previsión de mejora en un 0,25%).

Desde el punto de vista de las magnitudes principales del sector, los elementos más relevantes de la evolución en este periodo han sido los siguientes:

- Caída en el número de transacciones de compraventa de viviendas. Esta caída ha tenido más relevancia en la vivienda de segunda mano que en la vivienda de obra nueva. En cuanto a esta última, según los datos provisionales publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el número de transacciones en 2020 ha sido de 82.543, un 11,2% inferior al año 2019, lo que ha quebrado la línea continuada de crecimiento que venía registrando este parámetro desde el año 2015. Esta reducción se ha concentrado en el primer semestre del año 2020 con una caída del 23% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Caída en el precio de vivienda. Según los datos publicados por TINSA, si bien en el primer trimestre del año 2020 el precio medio de la vivienda se incrementaba en un 2,5% en relación con el mismo periodo de 2019, en el tercer y cuarto trimestre de 2020 la variación ha sido una caída del 0,4% y el 1,5%, respectivamente.

Los principales impactos que la pandemia ha tenido en la actividad de QUABIT se han manifestado en:

- Caída de las ventas, como consecuencia de la reducción de la demanda de vivienda nueva, del cierre de las oficinas de ventas durante prácticamente cuatro meses y de las restricciones de movilidad tanto a nivel nacional como internacional. Especial incidencia en el mercado dirigido al cliente internacional (fundamentalmente en Costa del Sol) que ha supuesto no poder contar con clientela para una cartera de 100 viviendas y tener que paralizar proyectos nuevos por otras 300 viviendas.
- Retrasos en los ritmos de las obras en la línea de negocio de construcción, que ha supuesto un retraso de unos 2,5 a 3 meses y que equivale a una reducción de aproximadamente el 30% sobre la producción inicial prevista.
- Caídas en los márgenes como consecuencia de los retrasos en ejecución, de las demoras en las tramitaciones administrativas de obtención de licencias y finalmente de las entregas de viviendas, lo cual también añade sobrecostes financieros.
- Congelación de las operaciones de venta de suelo, al haber desaparecido prácticamente la demanda durante estos meses del ejercicio.

- Retrasos en los ritmos de generación de caja disponible para afrontar nuevas inversiones y continuar con el crecimiento de actividad de los últimos 5 años; y
- Endurecimiento de las condiciones de financiación.

Ante esta situación, Grupo QUABIT ha centrado su actuación en este periodo en afrontar las distintas consecuencias derivadas de la pandemia y la prioridad ha sido adaptar la actividad y la estructura del Grupo a la realidad con la que se está teniendo que convivir desde marzo de 2020. Esto se ha concretado en una serie de medidas tomadas en este periodo:

- En primer lugar, adoptando protocolos de actuación con medidas sanitarias que garanticen la calidad sanitaria del trabajo y de las relaciones con terceros (clientes, proveedores, entidades financieras, accionistas).
- Medidas comerciales adaptadas a la nueva situación, potenciando las herramientas de venta y reserva on-line.
- Medidas de reducción / contención del coste de la estructura operativa: (i) ERTE por causas productivas; (ii) reducción del 20% del salario bruto de los miembros del Consejo y (iii) plan de reducción de gastos generales.
- Medidas de adecuación de la estructura financiera: (i) firma de nuevas condiciones de las líneas de financiación otorgadas por fondos asesorados con Avenue Europe International (“Avenue”) y de acuerdo de pago con SAREB; (ii) ralentización de la puesta en marcha de nuevos proyectos (fundamentalmente de promoción de segunda residencia en costa); (iii) paralización de obras en 4 promociones hasta que alcancen nivel suficiente de preventas y (iv) paralización del ritmo de inversión en suelo, limitándola a la materialización de las compras comprometidas.
- Medidas de adecuación de los estados financieros. La situación actual de incertidumbre se ha reflejado en los informes de los valoradores de activos de forma que el Grupo ha registrado una provisión de deterioro (que afecta en su mayor parte a suelos en planeamiento) por un importe de 59,7 millones de euros, de la que ya se había registrado en el primer trimestre del año un importe de 37,6 millones de euros. Asimismo las estimaciones de recuperabilidad de créditos fiscales en este ambiente incierto ha llevado a registrar una baja de los mismos por un importe de 59,6 millones de euros.
- Revisión del Plan de Negocio: La situación provocada por la pandemia afecta, sin duda, a las expectativas de negocio de, al menos, los 2 o 3 próximos años. El Grupo comunicó en su Declaración Intermedia del Tercer Trimestre de 2020 que su Plan de Negocio 2019-2022 ha dejado de tener vigencia y las previsiones actuales se enmarcan en el escenario de la entidad resultante del proceso de fusión por absorción comentado anteriormente.

### ACTIVIDAD PROMOTORA

- Pese a la situación generada por la Covid-19, el Grupo ha sido capaz de entregar 785 viviendas en el año 2020 (un 400% más que en el mismo periodo del año pasado) y de generar un EBITDA positivo de 1,5 millones de euros en el cuarto trimestre del año.
- A 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene en gestión 53 promociones con un total de 3.276 viviendas (frente a 59 promociones y 4.158 viviendas a 31 de diciembre de 2019).



La cartera de proyectos, su estado y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.

- Las preventas netas han quedado afectadas por la crisis del COVID 19 y han alcanzado las 433 unidades, lo que ha supuesto una disminución del 43,5% en relación con el año 2019. Se ha notado de forma muy relevante la disminución de la demanda extranjera (100 viviendas en venta y paralización del lanzamiento de 300 viviendas).
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) a 31 de diciembre de 2020 es de 1.333 viviendas (un 20,9% menos que la cartera a 31 de diciembre de 2019) por un importe total de facturación de 275,8 millones de euros (333,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).
- Durante el año 2020 Grupo QUABIT ha obtenido licencia de obras para 6 promociones con un total de 326 viviendas.
- Durante el año 2020 han pasado a fase de entrega 793 viviendas. Los proyectos en fase de entrega o en construcción totalizan 1.624 viviendas.

#### ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

- La certificación de obra de la división de Construcción ha ascendido a 48,3 millones de euros. De este importe, la facturación a terceros, que es la que se integra en la cifra de negocios de la Cuenta de Resultados Consolidada, ha ascendido a 10,3 millones de euros.
- La cartera de obras de Quabit Construcción a 31 de diciembre de 2020 asciende a 74,6 millones de euros. De este importe, 49,7 millones de euros corresponden a obras de edificación de 912 viviendas para sociedades del Grupo.
- El margen de construcción pendiente de reconocer en la cuenta de resultados, por corresponder a obras de edificación de promoción del grupo pendiente de entrega, asciende a 3,6 millones de euros.

#### JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El 30 de julio de 2020 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que quedaron aprobados todos los puntos sometidos a votación.

#### EMISIÓN DE ACCIONES CLASE B

Uno de los puntos aprobados en la Junta General de Accionistas se refería a la autorización de un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B.

#### NOMBRAMIENTO DE NUEVOS CONSEJEROS

Otro de los puntos acordados en la Junta General se refería a los nombramientos de D. Simon Blaxland y D<sup>a</sup> Carmen Recio Ferrer como miembros del Consejo de Administración con la categoría de Consejeros Independientes de la Sociedad.

## RESULTADOS DEL AÑO 2020 QUABIT INMOBILIARIA, S.A.

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados Individual

| <i>(en miles de euros)</i>                 | 2020             | 2019            | Variación       |
|--|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b> | <b>110</b>       | <b>2.392</b>    | <b>(95,4%)</b>  |
| <b>EBITDA (*)</b>                          | <b>(14.759)</b>  | <b>(15.526)</b> | <b>4,9%</b>     |
| <b>Resultado de Explotación</b>            | <b>(58.531)</b>  | <b>(14.509)</b> | <b>303,4%</b>   |
| <b>Resultado Financiero</b>                | <b>(18.791)</b>  | <b>(3.784)</b>  | <b>396,6%</b>   |
| <b>Resultado Antes de Impuestos</b>        | <b>(77.323)</b>  | <b>(18.293)</b> | <b>322,7%</b>   |
| <b>Resultado Neto</b>                      | <b>(133.985)</b> | <b>(8.478)</b>  | <b>1.680,4%</b> |

(\*) 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. 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 de Explotación del 2020 se ve impactado negativamente por la provisión de deterioro de valor de suelos por importe total de 43,6 millones de euros, que recoge el impacto en los activos (suelo principalmente) de las incertidumbres derivadas de la crisis del COVID-19.
- El Resultado financiero es negativo como consecuencia del registro del devengo de intereses de la deuda y el efecto negativo del registro de deterioro de las participaciones en empresas del grupo que han sufrido un deterioro en el valor de mercado de sus activos.
- Con todo lo anterior, el RAI se sitúa en pérdidas de 77 millones de euros que, tras recoger el efecto fiscal del movimiento de los activos por impuesto diferido resultan en una pérdida neta de 134 millones de euros.

La Sociedad ha registrado un gasto por impuesto de sociedades del año 2020 por 56,7 millones de euros, lo que lleva a una pérdida neta de 133,9 millones de euros en 2020 (pérdida de 8,5 millones de euros en 2019). El gasto registrado en el año 2020 es consecuencia de las estimaciones realizadas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales. La situación creada por la pandemia COVID-19 ha llevado a que las estimaciones de recuperación de los créditos fiscales se hayan hecho, con un punto de partida inferior al previsto (en cuanto a inversiones en suelo, niveles de preventas, e inicio de nuevas promociones) y tomando hipótesis prudentes acordes a los altos niveles de incertidumbre que aún se viven en el momento en que se formula este Informe de Gestión. Estas estimaciones han concluido en el registro de la baja de la práctica totalidad de los créditos fiscales activados.

## 1.2-Principales magnitudes

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

#### Deuda neta con entidades de crédito

| (en miles de euros)                          | 31/12/2020    | 31/12/2019    | Variación      |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 13.232        | 13.007        | 1,7%           |
| Deudas con entidades de crédito corriente    | 55.923        | 75.482        | (25,9%)        |
| <b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>                     | <b>69.155</b> | <b>88.489</b> | <b>(21,8%)</b> |
| Tesorería y Equivalentes                     | (2.082)       | (3.045)       | (31,6%)        |
| <b>TOTAL DEUDA NETA</b>                      | <b>67.073</b> | <b>85.444</b> | <b>(21,5%)</b> |

(\*) 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 euros) | 2020       | 2019         | Variación      |
|---|------------|--------------|----------------|
| Gestión de suelo  | -          | 2.287        | (100,0%)       |
| Promoción Residencial                                   | 100        | 94           | 6,4%           |
| Otros   | 10         | 11           | (5,3%)         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>110</b> | <b>2.392</b> | <b>(95,4%)</b> |

##### Detalle de Existencias en Quabit Inmobiliaria, S.A.

| (En miles de euros)        | 31/12/2020    | 31/12/2019     | Variación      |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Suelo                      | 87.052        | 130.085        | (33,1%)        |
| Promociones terminadas     | 1.098         | 1.529          | (28,2%)        |
| Anticipos a proveedores    | 62            | 959            | (93,5%)        |
| <b>VALOR NETO CONTABLE</b> | <b>88.212</b> | <b>132.573</b> | <b>(14,1%)</b> |

#### Grupo Quabit

##### Detalle de la promoción residencial

| Promoción Residencial (unidades)                         | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variación |
|--|------------|------------|-----------|
| Preventas del periodo (unidades) (1)                     | 433        | 766        | (43,5%)   |
| Escrituras del Periodo (unidades) (2)                    | 785        | 157        | 400,0%    |
| Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3) | 1.333      | 1.685      | (20,9%)   |
| Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)             | 152        | 180        | (15,6%)   |

(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) Viviendas terminadas: Viviendas pendientes de escrituración y terminadas pendientes de venta

**Detalle de la cifra de negocio**

| <b>Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de euros)</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>   | <b>Variación</b> |
|--|----------------|---------------|------------------|
| Gestión de suelo   | 19.970         | 1.158         | 1.624,5%         |
| Promoción Residencial  | 149.809        | 40.593        | 269,1%           |
| Construcción. Obra ejecutada                                   | 10.274         | 3.222         | 218,9%           |
| Otros  | 175            | 155           | 12,9%            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>180.228</b> | <b>45.128</b> | <b>299,4%</b>    |

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

| <b>(En miles de euros)</b>    | <b>31/12/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Suelo                         | 260.459           | 355.160           |
| Obras en curso                | 186.815           | 232.359           |
| Patrimonio / Inmovilizado     | 56.128            | 37.787            |
| Stock                         | 454               | 615               |
| Anticipos                     | 809               | 3.447             |
| <b>Total valor de activos</b> | <b>504.665</b>    | <b>629.368</b>    |

(\*) 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 de los ejercicios 2020 y 2019

| <i>(en miles de euros)</i>                         | 31/12/2020       | 31/12/2019      | Variación       |
|--|------------------|-----------------|-----------------|
| Importe neto de la cifra de negocio                | 110              | 2.392           | (95,4%)         |
| Aprovisionamientos                                 | (43.021)         | (3.091)         | 1.291,7%        |
| Otros ingresos de explotación                      | 305              | 1.155           | (73,6%)         |
| Variación de existencias de ptos. tdos. y en curso | (848)            | (314)           | 169,9%          |
| Gastos de personal                                 | (7.702)          | (8.463)         | (9,0%)          |
| Amortización                                       | (243)            | (206)           | 17,7%           |
| Otros gastos de explotación                        | (7.251)          | (6.201)         | 16,9%           |
| Deterioro y Resultados por venta de inmovilizado   | 117              | 219             | (46,7%)         |
| <b>Resultado de explotación</b>                    | <b>(58.531)</b>  | <b>(14.509)</b> | <b>(303,4%)</b> |
| <b>EBITDA</b>                                      | <b>(14.759)</b>  | <b>(15.526)</b> | <b>4,9%</b>     |
| <b>Resultado financiero neto</b>                   | <b>(18.791)</b>  | <b>(3.784)</b>  | <b>396,6%</b>   |
| <b>Resultados antes de impuestos</b>               | <b>(77.323)</b>  | <b>(18.293)</b> | <b>(322,7%)</b> |
| <b>Impuestos</b>                                   | <b>(56.663)</b>  | <b>9.815</b>    | <b>(677,3%)</b> |
| <b>Resultado neto</b>                              | <b>(133.985)</b> | <b>(8.478)</b>  | <b>1.480,4%</b> |

(\*) 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 2020 y 2019

(en miles de euros)

| ACTIVO                                | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>           |                |                |                |
| Total activo no corriente             | 134.417        | 205.093        | (34,5%)        |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>              |                |                |                |
| Existencias                           | 88.212         | 132.573        | (33,5%)        |
| Otros                                 | 85.586         | 80.149         | 6,8%           |
| Total activo corriente                | 173.798        | 212.722        | (18,3%)        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                   | <b>308.215</b> | <b>417.815</b> | <b>(26,2%)</b> |
| PASIVO Y PATRIMONIO NETO              | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
| <b>PATRIMONIO NETO:</b>               |                |                |                |
| Total patrimonio neto                 | 151.104        | 285.014        | (47,0%)        |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>           |                |                |                |
| Deudas con entidades de crédito       | 13.232         | 13.007         | 100,0%         |
| Otros                                 | 31.775         | 16.485         | 92,8%          |
| Total pasivo no corriente             | 45.007         | 29.492         | 52,6%          |
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>              |                |                |                |
| Deudas con entidades de crédito       | 55.923         | 75.482         | (25,9%)        |
| Otros                                 | 56.181         | 27.827         | 101,9%         |
| Total pasivo corriente                | 112.104        | 103.309        | 8,5%           |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b> | <b>308.215</b> | <b>417.815</b> | <b>(26,2%)</b> |

Las principales variaciones son las siguientes:

#### Activo no corriente (-70,7 millones de euros)

Disminución neta debido fundamentalmente al efecto impositivo del ejercicio por importe de 59,2 millones de euros como consecuencia de las estimaciones realizadas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales.

#### Activo corriente (-38,9 millones de euros)

- Disminución en existencias por ventas y variación neta de deterioros (44,4) millones de euros
- Incremento en las inversiones en empresas del grupo (préstamos) +6,5 millones de euros
- Disminución en tesorería y de inversiones líquidas a corto (1,0) millones de euros

La evolución de las distintas partidas de Existencias es la siguiente:

| (En miles de euros)        | 31/12/2020    | 31/12/2019     | Variación      |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Suelo                      | 87.052        | 130.085        | (33,1%)        |
| Promociones terminadas     | 1.098         | 1.529          | (28,2%)        |
| Anticipos a proveedores    | 62            | 959            | (93,5%)        |
| <b>Valor neto contable</b> | <b>88.212</b> | <b>132.573</b> | <b>(33,5%)</b> |

#### Patrimonio neto: (-133,9 millones de euros):

El impacto se debe al resultado neto negativo del ejercicio por importe de 133,9 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 2020 comparada con la de cierre del ejercicio 2019:

| <i>(en miles de euros)</i>                   | 31/12/2020    | 31/12/2019    | Variación      |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 13.232        | 13.007        | 1,7%           |
| Deudas con entidades de crédito corriente    | 55.923        | 75.482        | (25,9%)        |
| <b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>                     | <b>69.155</b> | <b>88.489</b> | <b>(21,8%)</b> |
| Tesorería y Equivalentes                     | (2.082)       | (3.045)       | (31,6%)        |
| <b>TOTAL DEUDA NETA</b>                      | <b>67.073</b> | <b>85.444</b> | <b>(21,5%)</b> |

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

A continuación, se recoge un resumen de los movimientos de la deuda bruta con entidades de crédito en el año 2020:

*(Importes en miles de euros)*

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Saldo a 1 de enero</b>                 | <b>88.489</b> |
| Reclasificación deuda Avenue              | 25.000        |
| Emisión de Acciones clase B               | (24.794)      |
| Amortizaciones de vencimientos            | (22.343)      |
| Ajustes de coste amortizado               | 481           |
| Cancelación por ventas y daciones en pago | (102)         |
| Intereses devengados                      | 2.424         |
| <b>Saldo a 31 de diciembre</b>            | <b>69.155</b> |

En el año 2020 se han alcanzado acuerdos con dos de los mayores acreedores financieros del Grupo (fondos gestionados por Avenue y SAREB). Como consecuencia de los acuerdos firmados:

- Se ha cancelado deuda con SAREB con vencimientos 2020 y 2021 por un importe de 19,9 millones de euros.
- La Sociedad asumió deuda por importe de 25 millones de euros procedente de sus filiales que se canceló mediante la emisión de acciones clase B por importe de 24,8 millones de euros. Este acuerdo permitió al grupo, aplazar vencimientos de deuda de los años 2020 y 2021 asociados a las distintas líneas de financiación concedidas por los fondos gestionados por Avenue por un importe total de 60,8 millones de euros.

### Pasivo no corriente. Otros (+28,3 millones de euros)

La principal variación (+24,8 millones de euros) se produce por el alta de los 24,8 millones de euros de acciones clase B. El grupo ha registrado la emisión de acciones clase B de acuerdo con la normativa contable como Acciones a largo plazo consideradas como pasivos financieros dadas las características específicas de esta emisión.

## 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 escrituración: 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 activas del grupo, la fase en la que se encuentran y su actividad comercial se observa en la siguiente tabla:

| Provincia    | En Escrituración |                   |                   | En Construcción |                   |                   | En Comercialización |                   |                   | En Precomercialización |                   |                   | En Diseño |                   |                   | Total     |                   |                   |
|--------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|              | Nº Prom.         | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.        | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.            | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.               | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.  | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.  | Cartera viviendas | Cartera preventas |
| Guadalajara  | 2                | 47                | 17                | 5               | 383               | 210               | 4                   | 350               | 117               | 1                      | 83                | -                 | 5         | 559               | -                 | 17        | 1.422             | 344               |
| Madrid       | 4                | 22                | 21                | 6               | 595               | 520               | 3                   | 179               | 93                | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 13        | 796               | 634               |
| Málaga       | 6                | 81                | 19                | 5               | 285               | 193               | 4                   | 238               | 73                | 2                      | 150               | -                 | 1         | 93                | -                 | 18        | 847               | 285               |
| Zaragoza     | 1                | 2                 | 2                 | -               | -                 | -                 | -                   | -                 | -                 | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 1         | 2                 | 2                 |
| Menorca      | -                | -                 | -                 | 1               | 50                | 8                 | -                   | -                 | -                 | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 1         | 50                | 8                 |
| Valencia     | -                | -                 | -                 | 3               | 159               | 60                | -                   | -                 | -                 | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 3         | 159               | 60                |
| <b>Total</b> | <b>13</b>        | <b>152</b>        | <b>59</b>         | <b>20</b>       | <b>1.472</b>      | <b>991</b>        | <b>11</b>           | <b>767</b>        | <b>283</b>        | <b>3</b>               | <b>233</b>        | <b>-</b>          | <b>6</b>  | <b>652</b>        | <b>-</b>          | <b>53</b> | <b>3.276</b>      | <b>1.333</b>      |

#### Evolución de la cartera de proyectos

La puesta en marcha y el nivel de avance de los proyectos en ejecución en el 2020 ha estado condicionado por la situación creada por la pandemia del COVID 19. El Grupo ha paralizado algunas obras y ha retrasado algunos de los lanzamientos que estaban previstos en el año, con la finalidad de aplicar los recursos a aquellos proyectos con mayor proximidad y visibilidad a corto plazo. Con ello deben destacarse los siguientes aspectos en relación con la evolución de la cartera de proyectos en el 2020:

- El número total de viviendas en marcha (3.276 viviendas) es inferior al existente a 31 de diciembre de 2019 (4.158 viviendas). La selección de proyectos ha supuesto que no se hayan reemplazado las 785 viviendas entregadas en el año.
- La cartera comercial pendiente de venta (viviendas en entrega, en construcción y en comercialización menos la cartera de preventas) se ha reducido (1.058 viviendas a 31 de diciembre de 2020 frente a 1.723 a 31 de diciembre de 2019), rompiendo la línea ascendente que venía manteniéndose hasta el cuarto trimestre de 2019.
- Se han parado las obras de construcción de aquellas promociones que no tenían un nivel suficiente de preventas que permitiera obtener la financiación vía préstamo promotor. Esto ha afectado a 4 promociones de las incluidas en las promociones en construcción de la tabla anterior con un total de 185 viviendas y una cartera de preventas de 17 unidades.



### Cartera de preventas

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el año 2020 ha sido la siguiente:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)</b> | <b>1.685</b> |
| Preventas netas del periodo                                      | 433          |
| Escrituras del periodo   | (785)        |
| <b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2020 (unidades)</b> | <b>1.333</b> |

El importe de venta total de estas 1.333 unidades de la cartera es de 275.773 miles de euros.

Las preventas netas del periodo han disminuido un 43,5% en relación con el año 2019. Esta reducción tiene varios elementos a considerar:

- Se produce una incidencia clara por la irrupción de la crisis sanitaria. La tendencia positiva de preventas en los dos primeros meses (+6%) se revirtió en marzo (-74%). Aunque tras la finalización del primer estado de alarma se constató una recuperación de los niveles de preventas, ésta no ha sido suficiente para recuperar la caída anterior.
- No se han producido prácticamente resoluciones de contratos de compraventa.
- La paralización de algunos proyectos de los previstos para lanzar en el año 2020 ha ralentizado la reposición de la cartera comercial (se ha pasado de una cartera comercial de 1.723 viviendas a 31 de diciembre de 2019 a 1.058 a 31 de diciembre de 2020)

Las entregas del 2020 han aumentado un 400,0% en relación con el año 2019. Pese a la situación vivida en el año, se ha conseguido acabar obras, obtener las Licencias de Primera Ocupación y materializar la entrega de 785 unidades.

### Evolución del stock de vivienda terminada

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2020 ha sido la siguiente:

|  |            |
|--|------------|
| <b>Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)</b> | <b>180</b> |
| Viviendas terminadas en el periodo                             | 757        |
| Viviendas entregadas en el periodo                             | (785)      |
| <b>Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2020 (unidades)</b> | <b>152</b> |

Las viviendas terminadas en el año son aquellas que han entrado en el año 2020 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 promociones ubicadas en: Málaga (267); Comunidad de Madrid (131); Guadalajara (190); Costa del Sol (133) y Zaragoza (36).

## 1.4.2.- Gestión de suelo

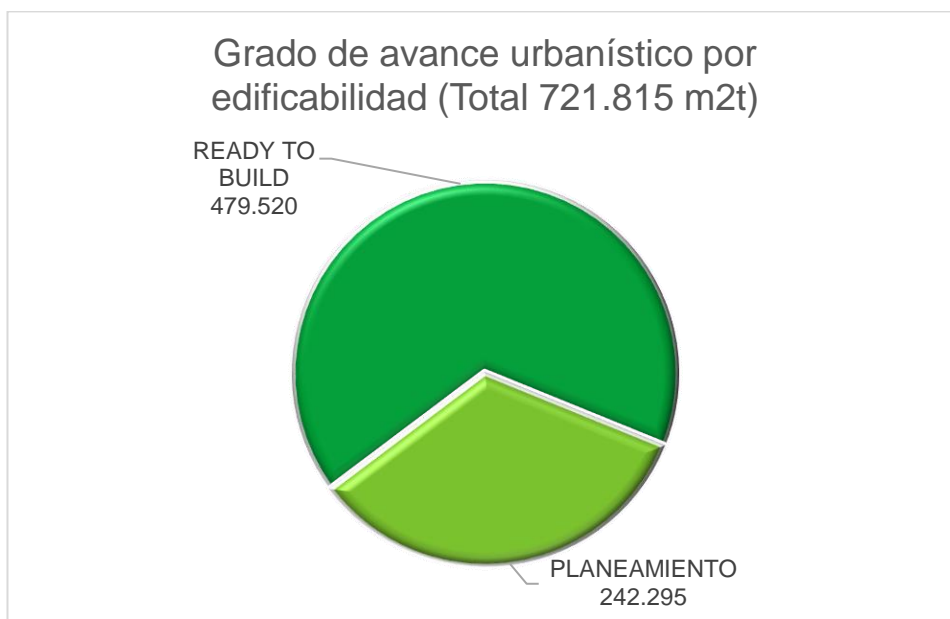
### Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. ("Savills") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2020. En el contexto de pandemia global provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoración RICS. Consecuentemente, según indica Savills en su informe, la valoración debe considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

La cartera de suelo de Quabit y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2020, (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 721,8 miles de metros cuadrados de techo edificable, más 5.434 miles de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de Savills a 31 de diciembre de 2020, de 260,5 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.



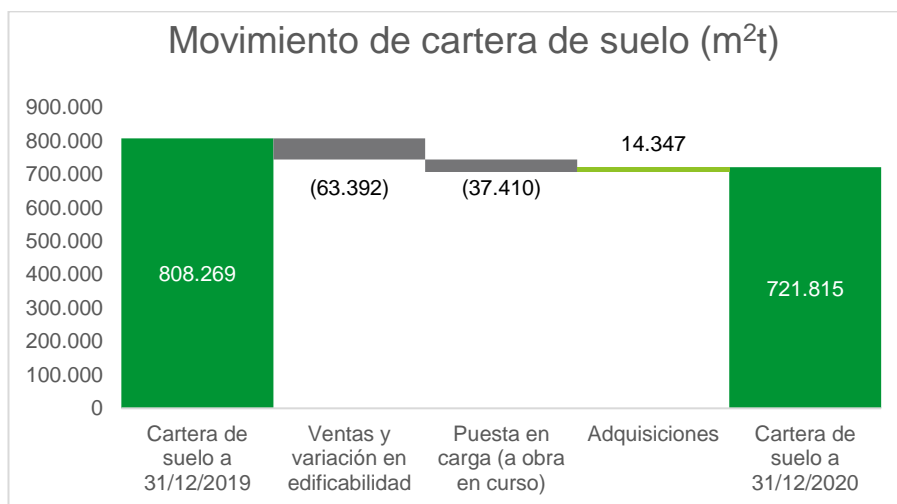
Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2020 que corresponde a dichos suelos:

| Concepto   | Millones de € |
|--|---------------|
| Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas | 30,3          |
| Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública                          | 3,6           |
| Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización                                   | 11,7          |
| <b>Total derechos sobre suelo</b>  | <b>45,6</b>   |

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 61.591,5 m<sup>2</sup>t.

### Movimientos de la cartera de suelo

En el siguiente gráfico se resumen los movimientos de la cartera de suelo durante el año 2020



#### *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. La mayor parte corresponde a la venta de un suelo en Menorca en el marco del acuerdo con SAREB, que ha supuesto una baja de edificabilidad total de 53.589 m<sup>2</sup>,

#### *Puesta en carga*

Durante el año 2020 se ha dado de baja de la cartera de suelo un total de 37.410 m<sup>2</sup>t, la edificabilidad correspondiente a las 6 promociones con 326 viviendas de las que se ha obtenido licencia en el año 2020.

#### *Adquisiciones:*

El Grupo ha decidido congelar temporalmente las nuevas inversiones en suelo. Durante el 2020 se han incorporado a la cartera suelos con una edificabilidad de 14.347 m<sup>2</sup>t. La práctica totalidad de estas adquisiciones estaba comprometida a 31 de diciembre de 2019.

### 1.5-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 Externo | Vocal                 | Vocal                                     |
| Dña. Claudia Pickholz         | Consejera Externa                  | n.a.                  | Vocal                                     |
| D. Alberto Pérez Lejonagoitia | Consejero Dominical                | Vocal                 | Vocal                                     |
| D. Simon Blaxland             | Consejero Independiente            | Presidente            | Vocal                                     |
| Dña. Carmen Recio Ferrer      | Consejera Independiente            | Vocal                 | Presidente                                |
| D. Miguel Angel Melero Bowen  | Secretario No Consejero            | Secretario            | Secretario                                |
| Dña. Nuria Díaz Sanz          | Vicesecretaria No Consejera        | Vicesecretaria        | Vicesecretaria                            |

En la Junta General de Accionistas de fecha 30 de julio de 2020 se acordó el nombramiento como miembros del Consejo de Administración por el plazo estatutario de cuatro años, con la categoría de independientes, de D. Simon Blaxland y D<sup>a</sup> Carmen Recio Ferrer.

## 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 adicionales a la aprobación del Proyecto de fusión por absorción por Neinor descrita en el apartado 1.1 de este Informe de Gestión Consolidado

## 4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2020 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

## 5. ACCIONES PROPIAS

No se han producido movimientos de la autocartera en el ejercicio 2020.

Adicionalmente a los 2.944.724 acciones de titularidad propia, 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 de la sociedad en relación con el año 2019:

| <b>31.12.2020</b> | <b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b> |                |              |
|-------------------|--|----------------|--------------|
|                   | <b>Hombres</b>   | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> |
| Alta Dirección    | 3  | -              | 3            |
| Directivos        | 5  | 3              | 8            |
| Jefes y técnicos  | 20   | 25             | 45           |
| Administración    | 7  | 13             | 20           |
| Auxiliares        | 1  | 2              | 3            |
| <b>Total</b>      | <b>36</b>  | <b>43</b>      | <b>79</b>    |

| <b>31.12.2019</b> | <b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b> |                |              |
|-------------------|--|----------------|--------------|
|                   | <b>Hombres</b>   | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> |
| Alta Dirección    | 3  | -              | 3            |
| Directivos        | 7  | 4              | 11           |
| Jefes y técnicos  | 22   | 30             | 52           |
| Administración    | 8  | 15             | 23           |
| Auxiliares        | 1  | 3              | 4            |
| <b>Total</b>      | <b>41</b>  | <b>52</b>      | <b>93</b>    |

## 7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se incluye información relativa al periodo medio de pago a proveedores:

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>Días</b>    | <b>Días</b>    |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 53             | 56             |
| Ratio de operaciones pagadas            | 57             | 55             |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 43             | 60             |
|   | <b>Importe</b> | <b>Importe</b> |
| Total pagos realizados                  | 6.009.657,01   | 5.528.598      |
| Total pagos pendientes                  | 2.646.582,49   | 1.522.192      |

## 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 9 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](http://www.cnmv.es)) y en la página web de Quabit Inmobiliaria, S.A. ([www.grupoquabit.com](http://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](http://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 Individuales                               |                     |                   |
|--|--|---|---------------------|-------------------|
|  |  | Descripción   | (En miles de euros) |                   |
|  |  |   | 31/12/2020          | 31/12/2019        |
| <b>EBITDA</b>                                | Beneficio de explotación más dotación a la amortización más correcciones valorativas de Existencias  | Resultado de explotación  | (58.531)            | (14.509)          |
|  |  | Amortización y deterioro del inmovilizado   | 126                 | (13)              |
|  |  | Correcciones valorativas de existencias   | 43.646              | (1.004)           |
|  |  | <b>EBITDA</b>   | <b>(14.759)</b>     | <b>(15.526)</b>   |
| <b>Deuda financiera bruta</b>                | Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente   |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Deudas con ent. De crédito - No corriente   | 13.232              | 13.007            |
|  |  | Deudas con ent. De crédito - Corriente  | 55.923              | 75.482            |
| <b>Deuda financiera bruta</b>                |  | <b>69.155</b>   | <b>88.489</b>       |                   |
| <b>Deuda financiera neta</b>                 | Deuda financiera bruta menos activos líquidos  |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Deuda financiera bruta  | 69.155              | 88.489            |
|  |  | Activos líquidos  | (2.082)             | (3.045)           |
| <b>Deuda financiera neta</b>                 |  | <b>67.073</b>   | <b>85.445</b>       |                   |
| <b>Activos líquidos</b>                      | Activos de liquidez inmediata  |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Efectivo y otros activos líquidos   | 228                 | 623               |
|  |  | Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias | 1.854               | 2.422             |
|  |  | <b>Activos líquidos</b>   | <b>2.082</b>        | <b>3.045</b>      |
| Ratios y magnitudes de estructura financiera |  | Conciliación con los Estados Financieros Consolidados                               |                     |                   |
|  |  | Descripción   | (En miles de euros) |                   |
|  |  |   | 31/12/2020          | 31/12/2019        |
| <b>EBITDA</b>                                | Beneficio de explotación más dotación a la amortización más correcciones valorativas de Existencias  | Resultado de explotación  | (71.583)            | (12.740)          |
|  |  | Amortización y deterioro del inmovilizado   | 2.692               | 1.252             |
|  |  | Correcciones valorativas de existencias   | 59.734              | 533               |
|  |  | <b>EBITDA</b>   | <b>(9.157)</b>      | <b>(10.955)</b>   |
| <b>Deuda financiera bruta</b>                | Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente   |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Deudas con ent. De crédito - No corriente   | 24.780              | 13.007            |
|  |  | Deudas con ent. De crédito - Corriente  | 251.965             | 311.389           |
| <b>Deuda financiera bruta</b>                |  | <b>276.745</b>  | <b>324.396</b>      |                   |
| <b>Deuda financiera neta</b>                 | Deuda financiera bruta menos activos líquidos  |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Deuda financiera bruta  | 276.745             | 324.396           |
|  |  | Activos líquidos  | (23.080)            | (25.400)          |
| <b>Deuda financiera neta</b>                 |  | <b>253.665</b>  | <b>298.996</b>      |                   |
| <b>Activos líquidos</b>                      | Activos de liquidez inmediata  |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Efectivo y otros activos líquidos   | 21.226              | 22.978            |
|  |  | Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias | 1.854               | 2.422             |
|  |  | <b>Activos líquidos</b>   | <b>23.080</b>       | <b>25.400</b>     |
| <b>GAV consolidado</b>                       | 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. |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Suelo   | 260.459             | 355.160           |
|  |  | Obras en curso  | 186.815             | 232.359           |
|  |  | Stock   | 56.128              | 37.787            |
|  |  | Patrimonio / Inmovilizado   | 454                 | 615               |
|  |  | Anticipos   | 809                 | 3.447             |
|  |  | <b>Total GAV</b>  | <b>504.665</b>      | <b>629.368</b>    |

(\*) Nota sobre EBITDA:

El EBITDA consolidado del año 2019 difiere del presentado en el Informe de Gestión de dicho año. En la siguiente tabla se recogen los valores de esta magnitud incluidos en el Informe de Gestión Consolidado del año 2019.

|   |                   |
|---|-------------------|
| <i>(En miles de euros)</i>              | <b>31.12.2019</b> |
| Resultado de explotación                | (12.740)          |
| Amortización                            | 1.471             |
| Correcciones valorativas de existencias | -                 |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>(11.269)</b>   |

Con la presentación del EBITDA de 2019 que se realiza en este Informe de Gestión Consolidado se pretende dar una imagen homogénea de la evolución de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR), haciendo una reconsideración del criterio de presentación del deterioro de existencias. Se ha incorporado al EBITDA el efecto de la dotación/desdotación de deterioro debido a que:

- En primer lugar, no es indicativo de la generación de recursos que se pretende ofrecer con el EBITDA.
- Se ha realizado una comparativa con empresas del sector de la misma actividad y tipología de cartera de activos, viendo que ese es el tratamiento que se está dando, lo que permite una comparación en términos homogéneos.

Adicionalmente se han incluido no solo la amortización del inmovilizado, sino también los deterioros/reversión del deterioro del inmovilizado.

Por estas razones, el Grupo considera que el planteamiento más aclaratorio y homogéneo entre periodos y comparativo con las empresas del sector es el que está recogido en las tablas de este Informe de Gestión Consolidado.



---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2020 ]

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 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 31/07/2020                   | 99.175.795,00      | 198.351.590        | 148.763.693                |

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí  
 No

| Clase   | Número de acciones | Nominal unitario | Número unitario de derechos de voto | Derechos y obligaciones que confiere  |
|---------|--------------------|------------------|-------------------------------------|---|
| Clase A | 148.763.693        | 74.381.846,50    | 148.763.693                         | Son las acciones ordinarias de la Sociedad reguladas en los art. 5 y 6 de los Estatutos Sociales.   |
| Clase B | 49.587.897         | 24.793.948,50    |                                     | Las acciones pertenecientes a la Clase B se regulan en el artículo 5 bis de los Estatutos Sociales. |

Se hace constar que en fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad procedió a otorgar escritura de aumento de capital, otorgada por el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número de protocolo 1.992, relativa a la emisión de 49.587.897 acciones Clase B en el contexto de la refinanciación de la deuda con determinados fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. Las citadas acciones Clase B no poseen derechos de voto. La citada escritura fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 10 de agosto de 2020.

**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 |                             |
| RESTABLO INVERSIONES, S.L.U                 | 5,34   | 9,76      | 0,00  | 0,00      | 15,10                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                         | 9,76   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 9,76                        |

| 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 |                             |
| GESCOOPERATIVO S.A., S.G.I.I.C.              | 0,00   | 3,52      | 0,00  | 0,00      | 3,52                        |
| INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C.V.             | 0,00   | 3,01      | 0,00  | 0,00      | 3,01                        |
| CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITAL, S.A. DE C.V. | 3,01   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 3,01                        |
| JULIUS BAER GROUP, LTD                       | 0,00   | 5,00      | 0,00  | 0,00      | 5,00                        |
| KAIROS INTERNATIONAL SICAV                   | 4,99   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 4,99                        |

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 2020 los hitos más relevantes acaecidos en cuanto a la estructura accionarial de Quabit Inmobiliaria, S.A. han sido los siguientes:

1. Nuevos Accionistas de referencia: con fecha 2 de enero de 2020, la Sociedad Inversora de Carso, S.A. de C.V. comunicó a la CNMV que había alcanzado de forma indirecta a través de CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITAL, S.A. de C.V. el 3,006% del capital. (Con fecha 13 de enero de 2021 comunicó que había bajado del umbral del 3%)
2. COBAS ASSETS MANAGEMENT SGIIC, S.A comunicó a la CNMV con fecha 17 de julio de 2020 que bajaba su participación indirecta a través de COBAS SELECCIÓN, FI y otros vehículos de inversión. del umbral del 3% del capital.
3. JULIUS BAER GROUP, LTD comunicó a la CNMV con fecha 20 de octubre de 2020 variación en su porcentaje de participación indirecta a través de KAIROS INTERNATIONAL SICAV y KAIROS PEGASUS FUND, S.A. pasando ésta a ser un 4,998 %. (Con fecha 15 de enero de 2021 comunicó que había bajado del umbral del 3%)
4. No se han producido movimientos de autocartera en el año 2020.
5. Durante el año 2020 ha disminuido el porcentaje de derechos de voto ostentados por titulares de participaciones significativas. Como consecuencia de ello, el free-float ha pasado de ser el 61,2% a 31 de diciembre de 2019 a ser el 70% a 31 de diciembre de 2020.

**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 <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros |           |
|--|--|-----------|---|-----------|-----------------------------|--|-----------|
|  | Directo                                      | Indirecto | Directo   | Indirecto |                             | Directo  | Indirecto |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | 3,37   | 15,11     | 1,83  | 0,00      | 20,31                       | 0,00   | 0,00      |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             | 0,04   | 0,00      | 0,07  | 0,00      | 0,11                        | 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      |
| DON SIMON BLAXLAND                         | 0,00   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 0,00                        | 0,00   | 0,00      |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                   | 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               |
|---|------------------|---------------------------------|
| GRUPO RAYET, S.A.U.                       | Comercial        | Ver detalles en el Apartado D.2 |

**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 |
|---|------------------------------|--|---|
| QUABIT INMOBILIARIA, S.A., CEDARVILLE SPAIN, S.L. | 24,99                        | En fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad procedió a presentar en el Registro Mercantil de Madrid una instancia al objeto de dar publicidad frente a terceros | 30 julio de 2022                            |

| Intervinientes del pacto parasocial | % de capital social afectado | Breve descripción del pacto  | Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene |
|-------------------------------------|------------------------------|--|---|
|                                     |                              | al pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionista Cedarville Spain, S.L. relativo a la firma de un contrato de opción de compra sobre un máximo de hasta 50 millones de acciones privilegiadas sin voto, de 0,50 Euros por acción de la Sociedad (las "Acciones sin Voto"). Adicionalmente, la Sociedad tendría un derecho de compra y amortización durante los próximos 2 años sobre las citadas Acciones sin Voto, en los términos previstos en el contrato de opción de compra suscrito. A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones legales, la celebración y el contenido del pacto parasocial referido fueron debidamente comunicados y publicados por la Sociedad como Otra Información Relevante en fecha 31 de julio de 2020 (con número de registro 3.880). |   |

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 2020 no se ha producido ninguna modificación o ruptura del citado pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionista Cedarville Spain, S.L.

**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                          | 1,70                         |

(\*) A través de:

| Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de acciones directas |
|--|-----------------------------|
| RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.   | 435.315                     |
| Total  | 435.315                     |

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

**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 30 de julio de 2020, adoptó en su punto Cuarto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

4.1 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.

4.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del plan de incentivos 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 y que sigue vigente a día de hoy, 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 27 de junio de 2019; todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

4.3 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.

4.4 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 27 de junio de 2019.

4.5 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 | 70,00 |

**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:

**Indique las distintas clases de acciones**

La Sociedad posee dos (2) clases distintas de acciones:

a) 148.763.693 acciones pertenecientes a la Clase "A", de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, y que son las acciones ordinarias de la Sociedad. Los derechos y obligaciones que confieren se especifican en los artículos 5 y 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad;

b) 49.587.897 acciones pertenecientes a la Clase "B", de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, y que son las acciones sin voto de la Sociedad y que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea, con los derechos privilegiados establecidos en el Artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

**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 |       |
| 28/06/2018                  | 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 |
| 30/07/2020                  | 5,72                  | 15,24               | 18,05              | 0,00  | 39,01 |
| De los que Capital flotante | 0,00                  | 12,55               | 2,93               | 0,00  | 15,48 |

**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

**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 | 6  |

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             |               | Ejecutivo               | CONSEJERO                     | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                 |               | Otro Externo            | VICEPRESIDENTE                | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                      |               | Otro Externo            | CONSEJERO                     | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON SIMON BLAXLAND                         |               | Independiente           | CONSEJERO                     | 30/07/2020                | 30/07/2020                | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                   |               | Independiente           | CONSEJERO                     | 30/07/2020                | 30/07/2020                | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 6 |
|----------------------------|---|

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, 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 el cese 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. |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             | DIRECTOR FINANCIERO CORPORATIVO                        | 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, fue entre otros cargos Director General Corporativo y Director General de Estrategia y Control. Desde el mes de septiembre de 2020 es Director Financiero Corporativo de Quabit Inmobiliaria, S.A.   |

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 2     |
| % sobre el total del consejo          | 33,33 |

| 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 |
| Sin datos                                  |  |        |

| CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES         |   |
|--|---|
| Nombre o denominación social del consejero | Perfil  |
| DON SIMON BLAXLAND                         | El Sr. Blaxland ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Inversión y empresas del sector como Knight Frank, Credit Commercial de France (ahora HSBC), Goldman Sachs, GE Real Estate, Exmoor Group, AEW Europe y la SOCIMI URO Property Holdings, donde en la actualidad es CEO.                            |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                   | La carrera profesional de la Sra. Recio se ha desarrollado principalmente en el ámbito de consultoría, telecomunicaciones y transformación digital en compañías como PWC, Grupo AON (Directora de Recursos Humanos para España y Portugal) y Grupo Orange-France Telecom, llegando al puesto de Directora General Corporativa y Secretaria General. |

|   |       |
|---|-------|
| Número total de consejeros independientes | 2     |
| % sobre el total del consejo              | 33,33 |

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  |
|--|---|---|---|
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                      | La Sra. Pickholz fue nombrada Consejera de la Sociedad en fecha 7 de febrero de 2008, con la categoría de Independiente. Sin embargo, desde el 7 de febrero de 2020 ya no puede ser considerada como Independiente según lo establecido en el artículo 529 duodecimos de la vigente Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, desde dicha fecha la Sra. Pickholz tiene la categoría de "Otros Externos". | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.                                       | 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.  |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                 | El Sr. Calvet fue nombrado Consejero de la Sociedad en fecha 7 de febrero de 2008, con la categoría de Independiente. Sin embargo, desde el 7 de febrero de 2020 ya no puede ser considerado como Independiente según lo establecido en el artículo 529 duodecimos de la vigente Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, desde dicha fecha el Sr. Calvet tiene la categoría de "Otros Externos".       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.                                       | 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. |

Número total de otros consejeros externos

2

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| % sobre el total del consejo | 33,33 |
|------------------------------|-------|

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 |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                      | 07/02/2020       | Independiente      | Otro Externo     |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                 | 07/02/2020       | Independiente      | Otro Externo     |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             | 16/09/2020       | Dominical          | Ejecutivo        |

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 2020       | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2020                                   | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
| 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          |
| Otras Externas | 1                    |                |                |                | 50,00  | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Total          | 2                    | 1              | 1              | 1              | 33,33  | 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 2020 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. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:**

#### 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.

En este sentido, en el ejercicio 2020 se han nombrado dos nuevos Consejeros con la categoría de Independientes, siendo uno de ellos mujer.

Asimismo, por lo que respecta a la Alta Dirección la compañía no cuenta con un número significativo de altas directivas. En este sentido, durante el ejercicio 2020 no ha habido presencia femenina en el Comité de Dirección que depende de forma directa del Consejero Delegado.

**Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, 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 dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.**

Durante el ejercicio 2020 se han producido dos nuevas incorporaciones al Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones verificó en el mes de diciembre de 2020 que se había dado fiel cumplimiento a la Política de Selección de Consejeros al proponer y nombrar a los dos nuevos Consejeros Independientes, uno de ellos mujer, en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 30 de julio de 2020, en segunda convocatoria. Todo ello, según establece la Recomendación nº 14 del Código de Buen Gobierno revisado el pasado mes de junio de 2020.

En consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con un 33,33% 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 y Consejero Coordinador.  |
| CLAUDIA PICKHOLZ                                      | La Sociedad ha delegado en la Sra. D <sup>a</sup> Claudia Pickholz todas las facultades relativas a su cargo de Presidenta de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.  |
| SIMON BLAXLAND  | La Sociedad ha delegado en el Sr. D. Simon Blaxland las facultades relativas al cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría.  |
| CARMEN RECIO FERRER                                   | La Sociedad ha delegado en la Sra. D <sup>ña</sup> . Carmen Recio Ferrer las facultades relativas al cargo de Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.   |
| 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.  |

| Nombre o denominación social del consejero o comisión | Breve descripción  |
|---|--|
| 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                   | QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.                        | REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO | SI                           |
| 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT CORREDOR HENARES, 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 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT TORREJÓN VP FASE 3, 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 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.       | REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO | 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT MENORCA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, 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 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 PUERTA DE VISTAHERMOSA, 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT FREEHOLD PROPERTIES SUR, 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 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 BONAIRE, 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT CIERZO, 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 PONIENTE, 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 GREGAL, S.L.U.                       | REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO | SI                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | STYLE LIVING GESTIÓN, 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 INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.U.   | 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 regulados 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          |
| DON SIMON BLAXLAND                         | SOCIMI URO PROPERTY HOLDINGS, S.A.         | CONSEJERO DELEGADO |
| DON SIMON BLAXLAND                         | NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, 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)           | 1.649 |
| 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 |



| Nombre o denominación social                               | Cargo/s   |
|--|---|
| DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN                              | Secretario General Jurídico y del Consejo de Administración |
| Número de mujeres en la alta dirección                     |   |
| Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección | 0,00  |
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros)      |   |
|  | 1.315   |

Se hace constar que el Consejero Dominical D. Alberto Pérez Lejonaogitia pasó a tener facultades ejecutivas, y por tanto pasó a ser Consejero Ejecutivo, desde el 20 de septiembre de 2020 al ser nombrado nuevo Director Financiero Corporativo en sustitución de D. Rubén Bernat Enguídanos. En consecuencia, la retribución percibida por el Sr. Pérez Lejonaogitia está incluida en el Apartado C.1.13 anterior.

**C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

- Sí  
 No

**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:

- a) 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;
- b) Implantar definitivamente la política de control y gestión de riesgos de la compañía; e
- c) Incrementar el número de Consejeras.

Ello ha llevado a que en 2020, en línea con lo realizado en años anteriores, se incluya en los órdenes del día del Consejo un punto recurrente sobre seguimiento de tareas encomendadas por el Consejo, y a que se ultimara 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, entre otros.

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 23ª edición, analizó el funcionamiento del Consejo de Administración de Quabit durante el ejercicio 2019, 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.

En el ejercicio 2020 la Sociedad no hay sido auxiliada por un consultor externo en relación con la evaluación de su Consejo de Administración.

**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                                  | 14 |
| 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                          | 10 |
| Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES      | 6  |
| 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   | 14     |
| % de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio   | 100,00 |
| Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros                  | 14     |
| % 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 que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

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<br>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 el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría 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)              | 8        | 5                    | 13    |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %) | 2,76     | 11,15                | 3,84  |

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta 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 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 | 3            | 3            |

|   | 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 %) | 15,00        | 15,00        |

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. A tal efecto, en el año 2018 se contrató una plataforma tecnológica específica que permite el acceso remoto a una plataforma segura donde se pone a disposición de los Consejeros la información en el momento de convocarse las reuniones, permitiendo a éstos un acceso a través de aplicativos móviles o tablets, y en el que no solo se vuelca la información de la reunión en cuestión sino que se permite el acceso a la documentación de las reuniones previas, así como a los reglamentos y estatutos en tiempo real.

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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:**

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 Nombramientos 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, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:**

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 2020, 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   | 3  |
|---|--|
| Tipo de beneficiario  | Descripción del acuerdo  |
| Presidente del Consejo de Administración, Secretario del Consejo de Administración y Director Financiero Corporativo. | 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 de su Retribución Fija y Retribución variable anual y plurianual determinada conforme a la última percibida. 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 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. La Indemnización indicada tomará como base de cálculo anualidades de su Salario bruto fijo y variable y se vuelve a elevar a una anualidad en caso de cambio de control. Acuerdo contractual con el Director Financiero Corporativo consistente en indemnizaciones de entre dos anualidades y una 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. La Indemnización indicada tomará como base de cálculo anualidades de su Salario bruto fijo y variable y se vuelve a elevar a dos anualidades en caso de cambio de control. |



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 SIMON BLAXLAND         | PRESIDENTE | Independiente |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH | VOCAL      | Otro Externo  |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER   | VOCAL      | Independiente |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos     | 0,00  |
| % de consejeros dominicales    | 0,00  |
| % de consejeros independientes | 66,67 |
| % de consejeros otros externos | 33,33 |

El Sr. Simon Blaxland es el nuevo Presidente de la Comisión de Auditoría de la Sociedad desde el 30 de julio de 2020, ostentando dicho cargo hasta dicha fecha el Sr. Jorge Calvet Spinatsch.

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 o en 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 SIMON BLAXLAND / DON JORGE CALVET SPINATSCH |
| Fecha de nombramiento del presidente en el cargo | 30/07/2020                                      |

| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES |            |               |
|---|------------|---------------|
| Nombre                                    | Cargo      | Categoría     |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                  | PRESIDENTE | Independiente |
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                     | VOCAL      | Otro Externo  |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                | VOCAL      | Otro Externo  |
| DON SIMON BLAXLAND                        | VOCAL      | Independiente |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos     | 0,00  |
| % de consejeros dominicales    | 0,00  |
| % de consejeros independientes | 50,00 |
| % de consejeros otros externos | 50,00 |

La Sra. Carmen Recio Ferrer es la nueva Presidenta de la Comisión de Auditoría de la Sociedad desde el 30 de julio de 2020, ostentando dicho cargo hasta dicha fecha la Sra. Claudia Pickholz.

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 o en 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   |

La Sra. Claudia Pickholz es la Presidenta de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, 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, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

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<sup>a</sup> 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:

- a) 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.
- b) 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.
- 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; 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.
- d) 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.
- e) 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      | Ejecutivo    |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH     | VOCAL      | Otro Externo |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos     | 66,67 |
| % de consejeros dominicales    | 0,00  |
| % de consejeros independientes | 0,00  |
| % de consejeros otros externos | 33,33 |

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, 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, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

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 el año 2020. Habida cuenta de que el reducido número de Consejeros no justifica la activación de la Comisión Ejecutiva, se designó 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 2020       |       | Ejercicio 2019 |       | Ejercicio 2018 |       | Ejercicio 2017 |       |
|  | Número               | %     | Número         | %     | Número         | %     | Número         | %     |
| COMISIÓN DE AUDITORÍA                          | 1                    | 33,00 | 1              | 33,00 | 1              | 33,00 | 1              | 33,00 |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES      | 2                    | 50,00 | 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 2020 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 2020 no se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración. 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 2020 no se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración. 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 2020 no se ha procedido a modificar el Reglamento que regula esta Comisión. 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<sup>a</sup> Claudia Pickholz (Consejera Otros Externos). Como el resto de los 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 INTRAGRUPPO**

**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 INMOBILIARIA, S.A.   | Comercial                 | Otras                            | 851                      |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.   | Comercial                 | Prestación de servicios          | 87                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.   | Comercial                 | Compras de inmovilizado material | 39                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.   | Comercial                 | Otras                            | 311                      |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                            | 110                      |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT ALCARRIA, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                            | 6                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT REMATE LAS CAÑAS, S.L.U.                                   | Comercial                 | Otras                            | 8                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U.                                       | Comercial                 | Otras                            | 5                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.                                    | Comercial                 | Otras                            | 20                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT ALOVERA, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                            | 1.760                    |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT PALMACES, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                            | 2                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT EL VADO, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                            | 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.                                       | QUABIT VELETA, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                | 7                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT ALMANZOR, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                | 11                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT TEIDE, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                | 4                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT FREEHOLD PROPERTIES SUR, S.L.U.                            | Comercial                 | Otras                |                          |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT FREEHOLD PROPERTIES CENTRO, S.L.U.                         | Comercial                 | Otras                | 24                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | PANGLAO INVESTMENTS, S.L.U.                                       | Comercial                 | Otras                | 9                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT BONAIRE, S.L.  | Comercial                 | Otras                | 1                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT SIROCO, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                | 3                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | STYLE GESTIÓN QUALITY-OP, S.L.U.                                  | Comercial                 | Otras                | 2                        |

**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 sociedad o entidad de su grupo | 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 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 y 20 de diciembre de 2016. 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 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.** Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

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;
- 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 2020 se ha seguido implantando el 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 2ª 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. Riesgo derivado del impacto del coronavirus (COVID-19):**

- Impacto del coronavirus (COVID-19) en las actividades y resultados del Grupo QUABIT.

#### **B. Riesgos financieros:**

- Riesgo de excesivo endeudamiento y necesidad de renegociación de la deuda para atender los siguientes vencimientos.
- Riesgo de resultados recurrentes negativos.
- Necesidad de afrontar fuertes inversiones y de obtener financiación para su ejecución.
- Riesgo de no compensación de bases impositivas negativas.

#### **C. Riesgos asociados a la Sociedad y su sector:**

- Ilíquidez de inversiones inmobiliarias.
- Riesgo de valoración de existencias y pérdidas por reducción de valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de desviaciones en costes y pérdidas al no lograr la rentabilidad esperada.

#### **D. Riesgos relacionados con la gestión de la Sociedad:**

- Riesgo de entrada de nuevos accionistas, partes vinculadas y conflictos de interés.
- Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales.

Para mayor detalle se puede acudir al Documento de Registro Universal de la Sociedad verificado por la CNMV con fecha 26 de noviembre de 2020. (<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/Folletos/FolletosEmisionOPV.aspx?nif=A96911482>)

**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:**

Riesgo de pandemia y, asociado a él:  
- Riesgo de valoración de existencias;  
- Riesgos de liquidez;  
- Impacto en la demanda; y  
- Riesgos asociados a la financiación de proyectos.

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 2020 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 Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes (en adelante "Grupo Quabit", "Quabit", la sociedad" 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); y
- 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 supervisión del SCIIF es competencia de la Comisión de Auditoría y Control, 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 del Reglamento del Consejo de Administración). A tal efecto la Comisión de Auditoría y Control, 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión 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; e
- ii. Informar sobre el funcionamiento del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control.

- 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 Comisión de Auditoría y Control;
- Reporte y comunicación de los resultados a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección Financiera Corporativa; y
- 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; y
- 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; y
- 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. El Consejero Delegado y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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 Inmobiliaria, S.A. 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 Comisión de Auditoría y Control. 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:

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 analógicamente 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 al Comité de Auditoría.

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](http://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; y
- 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 al Comité de Auditoría.

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](http://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.

#### - 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.

- **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 la 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](http://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 2020 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 2020 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 Quabit, 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 Quabit mantiene un registro societario actualizado que recoge la totalidad de las participaciones del mismo, cualquiera que sea su naturaleza, ya sean directas o indirectas, así como cualquier entidad en la que el Grupo Quabit 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 (NICs 27,28 y 31), 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 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 que es finalmente quien aprueba el Scoping de riesgos del SCIIF.

### **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 Comisión de Auditoría y Control 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 Quabit, 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión de Auditoría y Control de forma previa a su aprobación por el Consejo, tanto las Cuentas Anuales como la información financiera periódica. Asimismo se advierte a la Comisión de Auditoría y Control 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 Quabit 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 2020 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.

Los controles generales a su vez se distinguen en Entity Level Control y 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 Quabit 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 Quabit. 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 Quabit. 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 Quabit.

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 Quabit 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 Quabit, 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 Comisión de Auditoría y Control, 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; y
- 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, durante el año 2020 debido a las circunstancias vividas en el año no se han podido completar las siguientes actividades de supervisión del sistema que se recogen en el 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; y
- 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.

La supervisión del funcionamiento del sistema se ha realizado por el Director de Control Interno y Auditoría con la elaboración de 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; y
- 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 Comisión de Auditoría y Control. 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión de Auditoría y Control 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 información del SCIIF comunicada a los mercados no ha sido objeto de revisión por parte del auditor externo. Se ha considerado que el elemento principal que se recogería en el informe del auditor relativo a los métodos alternativo de supervisión del sistema quedan suficientemente descritos en el apartado F.5.1.

**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 [ X ]      Explique [ ]

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

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 [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los 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.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

La Sociedad cuenta con una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y da un trato semejante a los accionistas que se encuentran en la misma posición. Dicha política está disponible en la página web corporativa.

No obstante, la Sociedad no cuenta por el momento con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa.

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 [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

La Sociedad aplica en esta materia el importe máximo establecido en la vigente Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, cuando la Sociedad aprueba una emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente se publica inmediatamente en la página web corporativa los informes correspondientes sobre dicha exclusión.

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.

Cumple [  ]      Cumple parcialmente [  ]      Explique [  ]

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

La Sociedad ha celebrado su Junta General Ordinaria de accionistas correspondiente al ejercicio 2020 de forma telemática, habiendo sido transmitida en directo a través de la página web corporativa.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple  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  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

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- a) Sea concreta y verificable.
  - b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
  - c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el 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.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

[ El citado informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad fue aprobado en el mes de diciembre de 2020. ]

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.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

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 acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

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       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       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       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       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       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       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 en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

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

[ La Sociedad cuenta con una Comisión Ejecutiva pero la misma ha seguido en suspenso durante el ejercicio 2020, existiendo en su lugar un Comité de Dirección desde el año 2018, de cuyas decisiones se informa puntualmente al Consejo de Administración. ]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

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  Cumple parcialmente  Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple  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 y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— 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 y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); 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 y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
  - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
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 a través de 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

Cumple parcialmente

Explicar

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 o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) 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, 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 [ 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 rindan 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 políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

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, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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 o extinción del contrato no superen un importe 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 o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

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 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.1.14, la Sociedad hace constar que el Sr. Rubén Bernat Enguïdanos formó parte de la Alta Dirección de la compañía en su calidad de Director Financiero Corporativo hasta el mes de junio de 2020. Asimismo, el Sr. Alberto Pérez Lejonagoitia entró a formar parte de la Alta Dirección de la Sociedad en sustitución del Sr. Bernat en el mes de septiembre de 2020.

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 2020.

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 habiéndose asumidos sus funciones por el Comité de Dirección. También en el año 2020 se ha considerado preferible que el personal de dirección asumiese funciones similares a las de dicha comisión tenía encomendadas en el Reglamento del Consejo de Administración. En este sentido, el Comité de Dirección de la Sociedad está 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 de forma ordinaria 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 ha reunido un total de 31 veces durante el ejercicio 2020 con plena asistencia de sus integrantes, tanto de forma presencial como de forma telemática debido a la pandemia, 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:

24/02/2021

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. y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
al 31 de diciembre de 2020



## 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 2020, 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 2020, 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**

Las existencias del Grupo detalladas en la nota 11 comprenden principalmente terrenos y promociones en curso localizados en territorio nacional, constituyendo un 80,1% de los activos a 31 de diciembre de 2020.

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.

El experto valorador externo ha emitido su informe de valoración de las existencias del Grupo sobre la base de una "incertidumbre de valoración material" como consecuencia de los efectos de la pandemia COVID-19. En el informe se menciona que dichas valoraciones deberían considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

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.

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.

Hemos considerado la idoneidad de la información incluida en la nota 11 de las cuentas anuales consolidadas donde se explica la mencionada "incertidumbre de valoración material" en relación con las existencias registradas en el balance de situación consolidado. Para ello, hemos discutido con la dirección y hemos obtenido evidencia suficiente para contrastar su evaluación de la valoración asignada a los activos y a los desgloses incorporados en las cuentas anuales consolidadas en relación a esta cuestión.

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.

**Questiones clave de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría****Recursos ajenos y gestión del riesgo de liquidez**

En la nota 19 se detallan los recursos ajenos que tiene el Grupo al 31 de diciembre de 2020, que ascienden a un total de 305 millones de euros conformados por deudas con entidades de crédito y pasivos financieros, tanto corrientes como no corrientes, y que representan un 75,6% del total de los pasivos a esa fecha.

Como se explica en dicha nota, durante el ejercicio 2020 el Grupo acordó la refinanciación de una parte de sus deudas con varios de sus acreedores, lo que implicó la emisión de nuevos instrumentos financieros y la entrega de activos en dación de pago, entre otros efectos. Los nuevos instrumentos financieros incluyen cambios de condiciones al establecer una reducción del tipo de interés y el aplazamiento de los vencimientos con el objetivo de acompañarlos al calendario de entrega de viviendas de las promociones objeto de financiación.

El Grupo, según se describe en la nota 2.18 valora los recursos ajenos inicialmente a su valor razonable, y posteriormente a su coste amortizado, ajustando el valor del pasivo en caso de que exista un cambio en la estimación de los pagos futuros.

Nuestro trabajo sobre esta área ha incluido, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Comprobación de los términos y condiciones de las deudas financieras más relevantes para lo cual hemos obtenido los contratos y otra documentación soporte.
- Verificación de la adecuada clasificación y valoración de los principales instrumentos financieros emitidos durante el ejercicio 2020 considerando la normativa contable aplicable para este tipo de operaciones e instrumentos.
- Obtención del análisis realizado por la dirección en relación a la capacidad del Grupo para atender el calendario de pagos de los recursos ajenos para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio, que incluye la consideración de distintos escenarios. En relación con el escenario que no contempla la fusión con Neinor Homes, S.A. nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, los siguientes:
  - 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 otros procedimientos de auditoría llevados a cabo.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en relación con estas cuestiones en las cuentas anuales consolidadas.

**Cuestiones clave de la auditoría**

Adicionalmente, en la nota 3.1.d) el Grupo presenta la información relativa al riesgo de liquidez, donde realiza una estimación de la generación de fondos necesarios para atender el calendario de pagos de los recursos ajenos para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio. En este sentido los administradores de la Sociedad dominante han considerado la existencia de dos escenarios: uno más probable donde se complete el proceso de fusión iniciado con Neinor Homes, S.A., y otro escenario que no contempla dicha fusión y que por lo tanto considera la gestión de negocios del Grupo en su situación actual. Del análisis realizado los administradores de la Sociedad dominante concluyeron favorablemente en cuanto a la capacidad del Grupo de atender sus compromisos para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio. Adicionalmente, en dicha nota se menciona el análisis realizado en relación a las alternativas estimadas para la cancelación de las deudas no asociadas a activos que tienen lugar durante el segundo semestre de 2022.

Teniendo en cuenta la relevancia de los epígrafes que componen los recursos ajenos para las cuentas anuales consolidadas adjuntas, la complejidad técnica inherente a la clasificación y valoración de varios de los instrumentos financieros considerados, y el grado de estimaciones y juicios que conlleva el análisis de la gestión de riesgo de liquidez, hemos considerado a esta área como una cuestión clave de la auditoría.

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

De los procedimientos realizados, hemos obtenido suficiente y adecuada evidencia de auditoría para comprobar que la clasificación y valoración de los Recursos ajenos ha sido realizada considerando la normativa contable aplicable, y que las estimaciones y conclusiones de la dirección del Grupo sobre su capacidad para atender sus compromisos para un período de al menos doce meses contados desde el cierre de ejercicio son coherentes con la información actualmente disponible.

**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 3.1.d) de las cuentas anuales consolidadas, que describen el proceso de fusión que está llevando a cabo la Sociedad dominante y que implicará su absorción por parte de Neinor Homes, S.A., y cuya culminación satisfactoria ha sido considerada como probable por parte de los administradores de la Sociedad dominante para, entre otras cuestiones, realizar el análisis y la consideración del riesgo de liquidez del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, 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 el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable, y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, 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 la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 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 Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea 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 25 de febrero de 2021.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 28 de junio de 2018 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. 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, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 35 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa Valin (21402)

25 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00152

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 2020 e  
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020



**Índice de las cuentas anuales consolidadas de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes**

| <b>Nota</b>   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 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  |             |
| <b>1</b> Información general  | 10          |
| 1.1. Actividad  | 10          |
| 1.2. Proyecto de fusión   | 11          |
| 1.3. Acuerdo de Neinor, Quabit y Avenue   | 12          |
| 1.4. Impactos COVID 19  | 13          |
| 1.5. Cambios en el perímetro de consolidación                                   | 15          |
| <b>2</b> Resumen de las principales políticas contables                         |             |
| 2.1. Bases de presentación  | 17          |
| 2.2. Principios de consolidación  | 18          |
| 2.3. Información financiera por segmentos                                       | 20          |
| 2.4. Transacciones en moneda extranjera   | 20          |
| 2.5. Inmovilizado material  | 21          |
| 2.6. Inversiones inmobiliarias  | 22          |
| 2.7. Activos intangibles  | 22          |
| 2.8. Costes por intereses   | 24          |
| 2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros              | 25          |
| 2.10. Activos financieros   | 25          |
| 2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura            | 26          |
| 2.12. Existencias   | 27          |
| 2.13. Cuentas comerciales a cobrar  | 29          |
| 2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo                                       | 29          |
| 2.15. Capital social  | 29          |
| 2.16. Subvenciones oficiales  | 30          |
| 2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar                            | 30          |
| 2.18. Recursos ajenos   | 30          |
| 2.19. Impuestos corrientes y diferidos  | 31          |
| 2.20. Prestaciones a los empleados  | 31          |
| 2.21. Provisiones   | 32          |
| 2.22. Reconocimiento de ingresos  | 32          |
| 2.23. Arrendamientos  | 33          |
| 2.24. Contratos de construcción   | 33          |
| 2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta | 34          |
| 2.26. Distribución de dividendos  | 34          |
| 2.27. Medio ambiente  | 34          |
| 2.28. Combinaciones de negocio  | 34          |
| 2.29. Comparación de la información   | 35          |
| 2.30. Transacciones con partes vinculadas                                       | 35          |
| 2.31. Estados de Flujos de Efectivo Consolidados                                | 35          |
| 2.32. Resultado de explotación  | 36          |
| 2.33. Activos y Pasivos corrientes  | 36          |
| <b>3</b> Gestión del riesgo financiero  |             |
| 3.1. Factores de riesgo financiero  | 36          |
| 3.2. Gestión del riesgo de capital  | 39          |

| <b>Nota</b> |   | <b>Pág.</b> |
|-------------|---|-------------|
| <b>4</b>    | Estimaciones y juicios contables  | 39          |
| <b>5</b>    | Información financiera por segmentos  | 42          |
| <b>6</b>    | Combinaciones de negocios   | 46          |
| <b>7</b>    | Inmovilizado material   | 48          |
| <b>8</b>    | Activos intangibles   | 49          |
| <b>9</b>    | Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos   | 51          |
| <b>10</b>   | Activos financieros   | 54          |
| <b>11</b>   | Existencias   | 59          |
| <b>12</b>   | Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar   | 63          |
| <b>13</b>   | Efectivo y equivalentes al efectivo   | 64          |
| <b>14</b>   | Contratos de construcción   | 64          |
| <b>15</b>   | Capital social, prima de emisión y acciones propias   | 65          |
| <b>16</b>   | Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio                    | 73          |
| <b>17</b>   | Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante  | 73          |
| <b>18</b>   | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar  | 73          |
| <b>19</b>   | Recursos ajenos   | 75          |
| <b>20</b>   | Administraciones públicas   | 87          |
| <b>21</b>   | Impuestos diferidos   | 88          |
| <b>22</b>   | Provisiones y otros pasivos   | 91          |
| <b>23</b>   | Importe neto de la cifra de negocio y otros ingresos de explotación                         | 92          |
| <b>24</b>   | Otros gastos de explotación   | 93          |
| <b>25</b>   | Gastos de personal e información de plantilla   | 93          |
| <b>26</b>   | Ingresos y gastos financieros   | 94          |
| <b>27</b>   | Impuesto sobre las ganancias  | 95          |
| <b>28</b>   | Ganancias por acción  | 101         |
| <b>29</b>   | Contingencias   | 101         |
| <b>30</b>   | Saldos, transacciones y compromisos con partes vinculadas                                   | 105         |
| <b>31</b>   | Uniones temporales de empresas (UTEs)   | 109         |
| <b>32</b>   | Activos por derecho de uso  | 110         |
| <b>33</b>   | Medio ambiente  | 110         |
| <b>34</b>   | Hechos posteriores  | 111         |
| <b>35</b>   | Honorarios de auditores de cuentas  | 111         |
| <b>36</b>   | Información legal relativa al Consejo de Administración                                     | 112         |
|             | Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación                | 113         |
|             | Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación                  | 115         |
|             | Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación                   | 116         |
|             | Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación | 117         |

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**  
(En Euros)

| ACTIVO   | Nota | 31/12/2020         | 31/12/2019         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                    |      |                    |                    |
| Activos intangibles                            | 8    | 19.637.686         | 21.083.768         |
| Inmovilizado material                          | 7    | 1.943.513          | 2.155.374          |
| Activo por derecho de uso                      | 32   | 819.134            | 934.241            |
| Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos  | 9    | 2.803.797          | 2.814.103          |
| Activos financieros no corrientes              | 10   | 2.586.001          | 5.366.067          |
| Activos por impuestos diferidos                | 21   | 1.125.209          | 61.829.427         |
| <b>Total activo no corriente</b>               |      | <b>28.915.340</b>  | <b>94.182.980</b>  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>                       |      |                    |                    |
| Existencias                                    | 11   | 431.157.097        | 551.579.905        |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  | 12   | 37.782.292         | 42.844.659         |
| Activos financieros corrientes                 | 10   | 14.105.067         | 15.198.646         |
| Administraciones Públicas deudoras             | 20   | 1.205.221          | 2.524.297          |
| Otros activos corrientes                       | 12   | 3.476.851          | 2.649.398          |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 13   | 21.226.463         | 22.977.616         |
| <b>Total activo corriente</b>                  |      | <b>508.952.991</b> | <b>637.774.521</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            |      | <b>537.868.331</b> | <b>731.957.501</b> |

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

(En Euros)

| <b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  | <b>Nota</b> | <b>31/12/2020</b>  | <b>31/12/2019</b>  |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO:</b>  |             |                    |                    |
| 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)        | (4.534.153)        |
| Otros instrumentos de patrimonio   | 15          | 109.147            | 859.250            |
| Reservas indisponibles   | 16          | 7.942.031          | 7.942.031          |
| Otras reservas   | 16          | 23.230.967         | 31.843.676         |
| Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante               | 28          | (146.782.294)      | (9.138.988)        |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b> |             | <b>134.064.738</b> | <b>281.070.856</b> |
| Intereses minoritarios   | 15          | 477.337            | 4.803.127          |
| <b>Total patrimonio neto</b>   |             | <b>134.542.075</b> | <b>285.873.983</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>  |             |                    |                    |
| Ingresos a distribuir en varios ejercicios                                     |             | -                  | 19.872             |
| Deudas con entidades de crédito  | 19.1        | 24.779.788         | 13.007.141         |
| Pasivos financieros no corrientes  | 19.2        | 24.850.391         | 11.017.802         |
| Pasivos por impuestos diferidos  | 21          | 1.055.020          | 2.237.372          |
| Provisiones para riesgos y gastos  | 22          | 5.681.933          | 3.493.421          |
| <b>Total pasivo no corriente</b>   |             | <b>56.367.132</b>  | <b>29.775.608</b>  |
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>   |             |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito  | 19.1        | 251.964.735        | 311.388.987        |
| Pasivos financieros corrientes   | 19.2        | 3.322.529          | 2.708.556          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar                                 | 18          | 48.370.985         | 52.409.276         |
| Anticipos de clientes  | 11          | 35.129.074         | 43.283.527         |
| Administraciones Públicas acreedoras   | 20          | 2.189.655          | 1.569.464          |
| Otros pasivos corrientes   | 22          | 5.982.146          | 4.948.100          |
| <b>Total pasivo corriente</b>  |             | <b>346.959.124</b> | <b>416.307.910</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>  |             | <b>403.326.256</b> | <b>446.083.518</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  |             | <b>537.868.331</b> | <b>731.957.501</b> |

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 2020 y 2019

(En Euros)

|   | Nota      | 31/12/2020           | 31/12/2019          |
|---|-----------|----------------------|---------------------|
| Importe neto de la cifra de negocio   | 23        | 180.228.910          | 45.127.681          |
| Aprovisionamientos  |           | (167.228.761)        | (31.968.701)        |
| Otros ingresos de explotación   | 23        | 2.078.814            | 2.241.635           |
| Variación de las provisiones de tráfico   |           | (47.269.910)         | 4.895.589           |
| Gastos de personal  | 25        | (11.831.295)         | (9.525.484)         |
| Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado  | 8         | (669.573)            | 219.153             |
| Amortización  | 7, 8 y 32 | (2.022.296)          | (1.471.042)         |
| Otros gastos de explotación   | 24        | (24.867.381)         | (22.187.355)        |
| Resultados por venta de inmovilizado  |           | (826)                | (71.624)            |
| <b>Resultado de explotación</b>   |           | <b>(71.582.318)</b>  | <b>(12.740.148)</b> |
| Ingresos financieros  | 26        | 11.950.186           | 20.135.140          |
| Gastos financieros  | 26        | (26.135.106)         | (26.057.801)        |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros                                     |           | (2.077.694)          | 650.374             |
| <b>Resultado financiero neto</b>  |           | <b>(16.262.614)</b>  | <b>(5.272.287)</b>  |
| Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos  | 9         | (10.306)             | (6.575)             |
| <b>Resultados antes de impuestos</b>  |           | <b>(87.855.238)</b>  | <b>(18.019.010)</b> |
| Impuestos   | 27        | (59.627.906)         | 8.787.748           |
| <b>Resultado neto</b>   |           | <b>(147.483.144)</b> | <b>(9.231.262)</b>  |
| Atribuible a:   |           |                      |                     |
| <b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>   | 28        | (146.782.294)        | (9.138.988)         |
| <b>Intereses minoritarios</b>   |           | (700.850)            | (92.274)            |
| <b>Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)</b> |           |                      |                     |
| <b>Básicas</b>  | 28        | (1,010)              | (0,063)             |
| <b>Diluidas</b>   | 28        | (0,821)              | (0,060)             |

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 2020 Y 2019 (En Euros)

|   | 31/12/2020               |                           |                      | 31/12/2019               |                           |                    |
|---|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
|   | De la Sociedad Dominante | De Intereses Minoritarios | Total                | De la Sociedad Dominante | De Intereses Minoritarios | Total              |
| Resultado neto del ejercicio                | (146.782.294)            | (700.850)                 | (147.483.144)        | (9.138.988)              | (92.274)                  | (9.231.262)        |
| Otros resultados globales                   | -                        | -                         | -                    | -                        | -                         | -                  |
| <b>Total resultado global del ejercicio</b> | <b>(146.782.294)</b>     | <b>(700.850)</b>          | <b>(147.483.144)</b> | <b>(9.138.988)</b>       | <b>(92.274)</b>           | <b>(9.231.262)</b> |

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019  
(En Euros)

|   | Capital Social<br>(Nota 15) | Prima de emisión de acciones<br>(Nota 15) | Acciones Propias<br>(Nota 15) | Reservas Indisponibles<br>(Nota 16) | Otras Reservas<br>(Nota 16) | Otros Instrumentos de Patrimonio<br>(Nota 15) | Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante<br>(Nota 16) | Intereses Minoritarios | Total Patrimonio   |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---|--|------------------------|--------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>              | <b>74.381.847</b>           | <b>179.717.193</b>                        | <b>(5.292.531)</b>            | <b>5.908.232</b>                    | <b>29.399.424</b>           | <b>864.535</b>                                | <b>6.815.364</b>   | <b>4.024.346</b>       | <b>295.818.410</b> |
| 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            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>              | <b>74.381.847</b>           | <b>179.717.193</b>                        | <b>(4.534.153)</b>            | <b>7.942.031</b>                    | <b>31.843.676</b>           | <b>859.250</b>                                | <b>(9.138.988)</b>   | <b>4.803.127</b>       | <b>285.873.983</b> |
| Total resultado global                                | -                           | -   | -                             | -                                   | -                           | -   | (146.782.294)  | (700.850)              | (147.483.144)      |
| Aplicación de resultado (Nota 16)                     | -                           | -   | -                             | -                                   | (9.138.988)                 | -   | 9.138.988  | -                      | -                  |
| Variación plan de incentivos (Nota 15.5)              | -                           | -   | -                             | -                                   | -                           | 12.507  | -  | -                      | 12.507             |
| Emisión de otros instrumentos financieros (Nota 15.4) | -                           | -   | -                             | -                                   | 824.605                     | (762.610)                                     | -  | -                      | 61.995             |
| Operaciones con socios minoritarios                   | -                           | -   | -                             | -                                   | (298.326)                   | -   | -  | (3.624.940)            | (3.923.266)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>              | <b>74.381.847</b>           | <b>179.717.193</b>                        | <b>(4.534.153)</b>            | <b>7.942.031</b>                    | <b>23.230.967</b>           | <b>109.147</b>                                | <b>(146.782.294)</b>   | <b>477.337</b>         | <b>134.542.075</b> |

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 2020 y 2019  
(EN EUROS)**

|  | Notas     | 31/12/2020          | 31/12/2019          |
|--|-----------|---------------------|---------------------|
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u></b>                         |           |                     |                     |
| Resultados antes de impuestos y de minoritarios  | -         | (87.855.238)        | (18.019.010)        |
| <b>Ajustes al resultado:</b>   |           |                     |                     |
| Amortización y deterioro de activos no corrientes  | 6 y 8     | 2.691.869           | 1.251.889           |
| Deterioro de activos y variación de provisiones  | 11        | 47.269.910          | (4.895.589)         |
| Ingresos y gastos sin flujos de efectivo   | 23        | (7.364)             | (535.805)           |
| Resultado financiero neto  | 26        | 16.262.614          | 5.272.287           |
| Resultado neto por venta de activos no corrientes  | 6 y 8     | 826                 | 71.624              |
| Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos                            | 9         | 10.306              | 6.575               |
| <b>Resultado ajustado</b>  |           | <b>(21.627.077)</b> | <b>(16.848.028)</b> |
| Otras variaciones de Administraciones Públicas   | 20        | 1.833.226           | 8.296.720           |
| <b>Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas</b>                        |           | <b>1.833.226</b>    | <b>8.296.720</b>    |
| Existencias y pagos anticipados  | 11        | 84.092.447          | (100.275.742)       |
| De cuentas a cobrar y depósitos  | 12        | 4.234.914           | 148.272             |
| De cuentas por pagar y anticipos de clientes   | 11 y 18   | (9.916.716)         | 37.185.090          |
| <b>Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b> |           | <b>78.410.645</b>   | <b>(62.942.380)</b> |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>                    |           | <b>58.616.794</b>   | <b>(71.493.689)</b> |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>                           |           |                     |                     |
| Inversión en adquisición de negocios*  | 9         | -                   | (1.999.145)         |
| Inversión en Activos financieros   | 10        | (1.224.321)         | (4.150.949)         |
| Inversión en Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles  | 6 y 8     | (88.232)            | (1.177.601)         |
| Desinversión de Activos financieros y otras inversiones                                    | 10        | 2.648.246           | 2.671.090           |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión</b>                      |           | <b>1.335.693</b>    | <b>(4.656.605)</b>  |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>                        |           |                     |                     |
| Intereses pagados  | 19.1      | (1.786.238)         | (3.215.369)         |
| Amortización financiación con entidades de crédito   | 19.1      | (131.832.788)       | (29.351.150)        |
| Obtención de nueva financiación con entidades de crédito                                   | 19.1      | 72.117.518          | 113.237.967         |
| Amortización de otra financiación  | 19.2      | (202.132)           | -                   |
| Obtención de otra financiación   | 19.2      | -                   | 918.476             |
| Operaciones de autocartera   | 15        | -                   | (3.593.861)         |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>                   |           | <b>(61.703.640)</b> | <b>77.996.063</b>   |
| <b><u>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u></b>           | <b>13</b> | <b>(1.751.153)</b>  | <b>1.845.769</b>    |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio</b>                       | <b>13</b> | <b>22.977.616</b>   | <b>21.131.847</b>   |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del período</b>                             | <b>13</b> | <b>21.226.463</b>   | <b>22.977.616</b>   |

\*Incluye el efecto neto del pago en efectivo y la incorporación al Grupo de la tesorería a fecha de adquisición de la sociedad adquirida en 2019.

Las notas 1 a 36 adjuntas son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.



## NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

### 1. Información general

#### 1.1 Actividad

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por ochenta y una sociedades (ochenta y dos en 2019): Quabit Inmobiliaria, S.A., Sociedad Dominante, setenta y cinco sociedades dependientes (setenta y seis en 2019), dos asociadas (tres en 2019), y tres acuerdos conjuntos (tres en 2019). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente en nueve 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 2020 y 2019 se ha centrado en la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo. Durante la totalidad del año 2020 y en el último trimestre del año 2019 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 24 de febrero de 2021 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 2019 fueron aprobadas en Junta General de Accionistas el 30 de julio de 2020.

## 1.2. Proyecto de fusión

El Consejo de Administración de Quabit acordó en su reunión celebrada el día 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**”).

Con base en las valoraciones del valor real de los patrimonios sociales de ambas entidades, se ha acordado una ecuación de canje de 1 acción de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,9650 acciones de Clase A de Quabit, de 0,50 euros de valor nominal cada una, de acuerdo con lo previsto en el proyecto común de fusión. El canje se atenderá con acciones de nueva emisión de Neinor.

Accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de, aproximadamente un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales.

En el contexto de la fusión, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. (“**Avenue**”) con el objetivo de amortizar su exposición financiera —que incluye las acciones de Clase B de Quabit, diversas líneas de financiación y varios *warrants*— en la entidad resultante de la fusión. La efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión. Los principales términos y condiciones del acuerdo con Avenue, que se detallan en el proyecto común de fusión, son los siguientes:

(i) se transmitirá a Quabit mediante compraventa (rescate), para su completa amortización, la totalidad de las acciones de Quabit Clase B de las que Cedarville es el único titular a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, actualmente registradas como un pasivo financiero con características especiales;

(ii) se amortizará y cancelará la financiación otorgada por los Fondos a Quabit (en particular, las Líneas Avenue I, Avenue II y Avenue III, conjuntamente, las “**Líneas Avenue**”); y

(iii) se cancelarán los Warrants Avenue

Actualmente se está en el proceso de la obtención del preceptivo informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil y, una vez se obtenga, el proyecto común de fusión se someterá a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Quabit y de Neinor que se espera se celebren en marzo de 2021. Una vez aprobada, en su caso, la fusión, y cumplidas las demás condiciones suspensivas indicadas en el proyecto común de fusión a las que está sometida, Neinor, como sociedad absorbente adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.

La fusión trae causa del interés de Quabit y Neinor de promover la integración de ambas entidades, con la finalidad de conformar un grupo que se mantenga como líder en el sector de la promoción residencial en España y con vocación de aumentar su relevancia en el mercado español de la construcción. De esta manera, la integración de Quabit y Neinor permitiría crear valor mediante la combinación de las capacidades de gestión de ambos grupos y la obtención de sinergias desde un punto de vista operativo y financiero.

Entre las razones que avalan la integración de Quabit y Neinor a través de la fusión, destacan: (i) permitiría la creación de un ambicioso proyecto inmobiliario, con un banco de suelo combinado de alta calidad que permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas por parte de la entidad resultante de la Fusión, en el marco de desarrollos inmobiliarios y con la expectativa de llevarlo a cabo en el medio plazo; (ii) generaría una serie de beneficios adicionales como consecuencia de la integración que, de forma separada, Quabit y Neinor no podrían lograr, tales como (a) beneficios operativos, mediante la integración de las capacidades de construcción del Grupo Quabit en la entidad resultante de la fusión, así como a través de la definición de una estructura operativa más eficiente y (b) beneficios financieros y contables, mediante la racionalización de la estructura de costes financieros aparejados a la deuda existente en Quabit y la optimización de los activos de Quabit aportados a Neinor; (iii) permitiría racionalizar la estructura de capital de Quabit a través de la creación de un grupo con un apalancamiento neto (*loan to value*) por debajo del 30%; (iv) promovería el desarrollo del plan de negocio conjunto con una política financiera conservadora, no requiriendo de fondos externos adicionales en el medio plazo para lograr cumplir con los objetivos de desarrollo y entrega de vivienda; y (v) los accionistas de Quabit y Neinor serían titulares de una participación con un potencial mayor grado de liquidez por incorporación de una nueva base de accionistas en la entidad resultante de la fusión, así como por el incremento en la capitalización bursátil de la sociedad resultante de la fusión.

En este contexto, además del acuerdo cerrado con Avenue, Quabit y Neinor están, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, llevando a cabo negociaciones con el resto de acreedores del Grupo Quabit.

### 1.3. Acuerdo de Neinor, Quabit y Avenue

En el contexto de la Fusión, Neinor y Quabit han suscrito un Acuerdo con Avenue con fecha 11 de enero de 2021 con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue en la entidad resultante de la Fusión una vez ésta sea efectiva y, consecuentemente, que Avenue deje de ser acreedor de esa entidad. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo con Avenue, y como contraprestación por la

adquisición de los distintos instrumentos de capital y deuda de Quabit de los que Avenue es titular a la fecha del Proyecto Común de Fusión (i.e. las Acciones de Quabit Clase B, las Líneas Avenue y los Warrants Avenue) (la “**Adquisición**”), Neinor se ha comprometido de manera irrevocable a, una vez inscrita la Fusión:

- (i) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 22.000.000 euros correspondientes a la compra de las Acciones de Quabit Clase B para su amortización;
- (ii) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 63.050.000 euros; y
- (iii) transferir a Avenue determinados suelos situados en Mijas, Andalucía, que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco. Si las partes así lo convienen los referidos suelos podrán ser transmitidos indirectamente mediante la transmisión de la totalidad de las participaciones en las que se divide el capital social de Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U., sociedad íntegramente participada de forma indirecta, a fecha del presente Proyecto Común de Fusión, por Quabit y que es titular de los referidos suelos. El Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de dichos suelos es de 32 millones de euros.

A efectos de llevar a cabo la Adquisición, y de conformidad con el Acuerdo con Avenue, Neinor y Avenue se han comprometido de manera irrevocable a llevar a cabo diversas actuaciones, entre otras, (i) el otorgamiento de la escritura pública de cancelación de los Warrants Avenue indicada anteriormente; (ii) la suscripción y elevación a público de una carta de pago ante notario para amortizar los importes correspondientes a las líneas Avenue; y (iii) el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para transmitir a Avenue la participación de la entidad resultante de la Fusión en Las Lomas del Flamenco.

Asimismo, Neinor y Avenue se han comprometido de manera irrevocable a ejecutar, simultáneamente con la transmisión de Las Lomas del Flamenco, (i) un contrato de promoción y gestión de activos inmobiliarios (*asset development and management agreement*); y (ii) un contrato de financiación, ambos en relación con la construcción y promoción del proyecto de Las Lomas del Flamenco. Conforme a lo previsto en el Acuerdo con Avenue, la ejecución de la Adquisición está sujeta a la inscripción de la Fusión y se deberá llevar a cabo en el plazo de un mes desde que se inscriba la escritura. Quabit y Neinor manifiestan que, mediante la firma del Acuerdo con Avenue, los titulares de los Warrants Avenue:

- (i) han manifestado ser titulares de pleno derecho de la totalidad de los Warrants Avenue, sin que se hayan constituido cargas, gravámenes o derechos de opción sobre éstos;
- (ii) se han comprometido irrevocablemente a no transferir los Warrants Avenue a terceros distintos de Neinor durante el plazo de cinco meses desde la suscripción del Acuerdo con Avenue, sujeto a diversos supuestos de libre transmisibilidad habituales en este tipo de operaciones;
- (iii) se han comprometido irrevocablemente a no ejercitar, total o parcialmente, los Warrants Avenue desde la suscripción del Acuerdo con Avenue y hasta que se produzca la cancelación de los mismos; y
- (iv) se han comprometido irrevocablemente a otorgar, tan pronto como sea posible tras la inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil de Bilbao, la correspondiente escritura pública para proceder a su cancelación.

#### 1.4. Impactos COVID- 19

La actividad durante el año 2020 ha estado condicionada por la pandemia provocada por la COVID 19, que irrumpió en España en marzo de 2020. Desde el punto de vista macroeconómico la pandemia ha condicionado tanto la evolución de los principales parámetros de actividad como la previsión de su comportamiento a medio plazo. Así, el Gobierno de España en su proyecto de Presupuestos Generales del Estado (“PGE”) planteó:

- una caída del PIB del 11,7% para el año 2020 y una recuperación del 7,2% para 2021.
- una tasa de desempleo del 17,2% a finales de 2020 con escasa recuperación en 2021 (previsión de

acabar el año en el 16,95%).

Desde el punto de vista de las magnitudes principales del sector, los elementos más relevantes de la evolución en este periodo han sido los siguientes:

- Caída en el número de transacciones de compraventa de viviendas. Esta caída ha tenido más relevancia en la vivienda de segunda mano que en la vivienda de obra nueva. En cuanto a esta última, según los datos provisionales publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el número de transacciones en 2020 ha sido de 82.543, un 11,2% inferior al año 2019, lo que ha quebrado la línea de crecimiento continuado que venía registrando este parámetro desde el año 2015. Esta reducción se ha concentrado en el primer semestre del año con una caída del 23% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Caída en el precio de vivienda. Según los datos publicados por Tinsa, si bien en el primer trimestre del año 2020 el precio medio de la vivienda se incrementaba en un 2,5% en relación con el mismo periodo de 2019, en el tercer y cuarto trimestre de 2020 la variación ha sido una caída del 0,4% y el 1,5% respectivamente.

Los principales impactos que la pandemia ha tenido en la actividad del Grupo se han manifestado en:

- Caída de las ventas comerciales en un 43,5% (433 viviendas en 2020 vs 766 en 2019) y no reposición de la cartera de preventas (1.333 viviendas a 31 de diciembre de 2020 vs 1.685 viviendas a 31 de diciembre de 2019).
- Reducción en la cartera de proyectos por la necesidad de paralizar el lanzamiento de nuevas promociones (3.276 viviendas en proyectos a 31 de diciembre de 2020 vs 4.158 viviendas a 31 de diciembre de 2019).
- Caídas en los márgenes como consecuencia de los retrasos en ejecución, de las demoras en las tramitaciones administrativas de obtención de licencias y finalmente de las entregas de viviendas, lo cual también añade sobrecostos financieros.
- Retrasos en los ritmos de las obras en la línea de negocio de construcción, que ha supuesto un retraso de unos 2,5 a 3 meses y que equivale a una reducción de aproximadamente el 30% sobre la producción inicial prevista.
- Limitación al acceso a fuentes de financiación con el endurecimiento de condiciones para la obtención de préstamos promotor y de financiación para adquisición de suelo.
- Retrasos en los ritmos de generación de caja disponible para afrontar nuevas inversiones y continuar con el crecimiento de actividad de los últimos 5 años.

Esta situación y su duración llevó al Grupo a notificar en su Informe de Resultados del Tercer trimestre de 2020 que afectaba a las expectativas de negocio de, al menos, los 2 o 3 próximos años y que el Plan de Negocio 2019-2022 había dejado de tener vigencia y que tenía abierto un proceso de reconsideración de los objetivos para adecuarlos a la realidad resultante de los efectos provocados por la crisis sanitaria, esperando a tener un mayor grado de certeza, al menos a nivel sanitario.

La situación provocada por la pandemia ha tenido un impacto negativo tanto en los resultados operativos de 2020 como en los resultados derivados de estimaciones y juicios contables, que se describen en la Nota 4. Asimismo, ha tenido un impacto negativo en su situación financiero- patrimonial.

## 1.5. Cambios en el perímetro de consolidación

### Año 2020

#### a) Cambios en el porcentaje de participación:

-Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Lomas del Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Quabit Bonaire, S.L.: Con fecha 30 de julio de 2020 el Grupo adquiere 981.377 participaciones sociales de la sociedad Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. por un importe de 3.923.266 euros por lo que el porcentaje de participación directa e indirecta pasa a ser del 90,01% al 100% sobre esta sociedad y modifica el porcentaje de participación sobre sus cuatro sociedades participadas. Esta transacción se enmarca dentro de los acuerdos de reestructuración firmados con los fondos gestionados por Avenue Management International (en adelante Avenue) y la emisión de acciones clase B (Ver Nota 12).

#### b) Bajas en el perímetro de consolidación:

-Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.: Con fecha 30 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante ha dejado de ser socio de esta sociedad asociada sobre la que tenía una participación del 40% tras elevar a público la renuncia abdicativa de las participaciones que se ostentaban sobre la misma.

-Rayet Construcción Valencia, S.L.U.: Con fecha 27 de enero de 2020 se han vendido las participaciones que el Grupo mantenía sobre esta sociedad y se ha dado de baja en el perímetro de consolidación. Esta sociedad se incorporó al Grupo con la adquisición en 2019 de Quabit Construcción, S.A. y no tenía actividad.

### 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 fueron los siguientes:

- *Quabit Bonaire, S.L.:* Con fecha 3 de abril de 2019 se constituyó 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 constituyó 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 constituyó 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 Sirocco, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se constituyó 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 constituyó 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 constituyó 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 constituyó 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 constituyó 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 constituyó 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.

## 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 2019.

## 2.1. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2020 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 2020.

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.

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento. A tal efecto se han considerado, entre otros, los aspectos recogidos en las Notas 1.2 y 3.1.

### 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.

- **NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de materialidad (o importancia relativa)”**: Estas modificaciones aclaran la definición de “material”, introduciendo además de las partidas omitidas o inexactas que puedan influir en las decisiones de los usuarios, el concepto de información “oscura”. Con tales modificaciones se logra que las NIIF sean más coherentes, pero no se espera que tengan un impacto significativo en la preparación de los estados financieros.
- **NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia”**: Estas modificaciones proporcionan ciertas exenciones en relación con la reforma del tipo de interés de referencia (IBOR). Las exenciones están relacionadas con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que la reforma del IBOR generalmente no debe causar el cese de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.
- **NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”**: Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada.
- **Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF**: El IASB ha emitido un marco conceptual revisado que se utilizará en el desarrollo de la normativa contable. Aunque no se realizan cambios a ninguna de las normas contables vigentes, las entidades que se basan en el marco conceptual para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que no están bajo el amparo de las normas contables emitidas tendrán que aplicar el marco conceptual revisado a partir del 1 de enero de 2020.
- **NIIF 16 (Modificación) “Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19”**: El IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” que proporciona una exención práctica



opcional a los arrendatarios a la hora de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar tales concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones del arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como pagos de arrendamiento variables en el (los) periodo(s) en que se produce el evento o condición que desencadena el pago reducido. La enmienda no otorga la misma facilidad a los arrendadores, quienes tienen que aplicar los actuales requisitos de la NIIF 16 y considerar si habido o no una modificación del contrato de arrendamiento correspondiente.

#### **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 2020.

**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” 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, prudencia y sin coacción”.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U ha realizado la valoración de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y BDO Auditores, S.L. realizó la valoración a 31 de diciembre de 2019. 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) que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en enero de 2020.

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable del inmovilizado material (oficinas para uso propio) es la del método de comparación. Esta metodología se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

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 2020 ni 2019, 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, prudencia y sin coacción”

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U ha realizado la valoración de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y BDO Auditores, S.L. realizó la valoración a 31 de diciembre de 2019. 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) que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en enero de 2020.

En el caso concreto de la UTE Iriepal, la valoración se ha realizado siguiendo la metodología aplicable a la valoración de los suelos, que, de acuerdo con el informe del valorador utiliza distintas metodologías o combinación de varias de ellas: Descuento de flujos de caja, método de comparación, método residual estático y método del coste.

#### **(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. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

La NIC 36 define como importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo “el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso”:

El Valor razonable menos los costes de venta es “el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costes de enajenación o disposición por otra vía.”

Por su parte, valor en uso es “el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo”.

El valor recuperable 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 la UGE Construcción a 31 de diciembre de 2020 mediante la estimación del valor de su negocio (Enterprise Value), el cual ha sido comparado con el valor contable de los activos y pasivos productivos (incluido el fondo de comercio de consolidación) de Quabit Construcción, S.A. a la fecha de análisis para concluir si existe algún indicio de deterioro de la UGE Construcción, y de este modo del fondo de comercio bajo revisión.

### **(c) Contratos con clientes**

El Grupo tiene reconocidos Contratos con clientes surgidos en la combinación de negocios con Quabit 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 fue determinado por su valor razonable utilizando técnicas de valoración aceptadas por el mercado. A tal efecto se contrató a expertos independientes, BDO Auditores, S.L., que llevó a cabo la valoración de la cartera de contratos de Quabit 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.

Los activos por Contratos con clientes se amortizan durante la vida útil de los mismos en función del grado de ejecución de las obras que viene determinado por los ingresos reconocidos. Adicionalmente, 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. A efectos de comprobar el deterioro de valor, el Grupo identifica la existencia de indicios de deterioro comparando la mejor estimación del resultado neto esperado de estos contratos con el resultado estimado en la fecha de adquisición, de tal forma que si se ha producido una rebaja con respecto la estimación inicial, se registra un deterioro del activo para ajustar el coste al importe recuperable.

### **(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. En los periodos de tiempo en los que se interrumpen las actividades necesarias para completar y preparar el activo no se procede a capitalizar los costes por intereses.

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**

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 traspassa el coste de los suelos a promociones en curso al comienzo de las obras de la promoción y posteriormente traspassa 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, prudencia y sin coacción"

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U ha realizado la valoración de la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y BDO Auditores, S.L. realizó la valoración a 31 de diciembre de 2019. 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) que incorpora las Normas Internacionales de Valoración IVSC emitidas en enero de 2020.

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: La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.

Este método se utiliza como complemento a las otras metodologías y como método principal de valoración para el producto terminado y los suelos rústicos.

- Método de descuentos de flujo de caja (DFC): El método DFC consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto. Este método se ha utilizado, en combinación con el método de comparación, para la obra en curso y para los suelos en planeamiento y finalistas.

### 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.

Las acciones sin voto y con derechos preferentes se clasifican como pasivos financieros.

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 diferencian 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 financiero 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos financieros 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 por su valor razonable. Posteriormente se valora por su coste amortizado aplicando el método del tipo de interés efectivo. 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 igual el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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**

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 traspasa 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. 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.

### 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.

Los dividendos correspondientes a las acciones clase B (acciones sin voto), preferentes y acumulativos, se reconocen como un pasivo en el ejercicio en el que se devengan con independencia si se aprueban o no en el ejercicio.

#### **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 adquirente 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 adquirente 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 2020, las correspondientes a 31 de diciembre de 2019.

## **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:

|   | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| Existencias ciclo corto   | 210.118.195        | 245.612.969        |
| Existencias ciclo largo   | 221.038.902        | 305.966.936        |
| <b>Total Existencias</b>  | <b>431.157.097</b> | <b>551.579.905</b> |
| Deuda con entidades de crédito con vencimiento < 12 meses (ver nota 19) | 115.905.005        | 162.634.738        |
| Deuda con entidades de crédito con vencimiento > 12 meses (ver nota 19) | 160.839.517        | 161.761.390        |
| <b>Total Deudas con entidades de crédito</b>                            | <b>276.744.523</b> | <b>324.396.128</b> |

## 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 2020 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 210 miles de euros inferior o superior, respectivamente (130 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2019), 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 2020.

**(b) Riesgo de crédito**

Se detallan a continuación los riesgos máximos de crédito a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

|  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13) | 21.226.463        | 22.977.616        |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 12)  | 37.782.292        | 42.844.659        |
| Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)         | 13.783.053        | 16.698.164        |
|  | <b>72.791.808</b> | <b>82.520.439</b> |

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 2020 y 2019 incluye 25.767 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 2020 (1.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) (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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019:

| <b>A 31 de diciembre de 2020</b>               | <b>Hasta 3 meses</b> | <b>Entre 3 y 12 meses</b> | <b>Entre 1 y 3 años</b> | <b>Más de 3 años</b> |
|--|----------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| Deudas con instituciones financieras           | 19.839.840           | 97.153.420                | 182.962.968             | -                    |
| Acciones Clase B                               | -                    | 619.849                   | 2.975.274               | 26.330.706           |
| Otros pasivos financieros                      | 205.832              | 390.171                   | 627.466                 | 2.223.688            |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 17.171.790           | 17.361.691                | 12.231.131              | 1.606.373            |
| Administraciones públicas                      | 2.073.828            | 40.620                    | 75.207                  | -                    |
| Compromisos de inversión                       | -                    | -                         | -                       | -                    |

| <b>A 31 de diciembre de 2019</b>               | <b>Hasta 3 meses</b> | <b>Entre 3 y 12 meses</b> | <b>Entre 1 y 3 años</b> | <b>Más de 3 años</b> |
|--|----------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| 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                 | -                       | -                    |

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.

Tal como se indica en la Nota 1.2, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el día 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto de fusión por absorción de Quabit por Neinor. Este proyecto será llevado a aprobación a las Juntas Generales de Accionistas de las dos sociedades, que está previsto que se celebren a finales de marzo de 2021. Asimismo, según se indica en la Nota 1.3 Quabit y Neinor han suscrito un Acuerdo con Avenue con fecha 11 de enero de 2021 con el objetivo de amortizar la exposición financiera de Avenue en la entidad resultante de la Fusión una vez ésta sea efectiva y, consecuentemente, que Avenue deje de ser acreedor de esa entidad.

Accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de, aproximadamente, un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales. Este apoyo a la operación hace que el escenario de la fusión por absorción sea el más probable en el que el Grupo desarrollará su actividad en los próximos meses, escenario en el que la gestión del riesgo de liquidez se encuentra adecuadamente cubierto, considerando los indicadores financieros y económicos conjuntos de ambas sociedades una vez fusionadas. En consecuencia, la gestión del riesgo de liquidez del Grupo como entidad independiente queda acotada en el marco temporal necesario para que dicha fusión sea efectiva (prevista la efectividad en el primer semestre del año 2021).

En cualquier caso, ante el escenario improbable de que no se produjera la operación de fusión, los administradores de la Sociedad Dominante han realizado unas previsiones de tesorería, con hipótesis conservadoras, hasta junio de 2022 en las que las necesidades de liquidez se cubren con los recursos obtenidos de las promociones que se entregarán en este periodo complementados con los obtenidos de transmisiones selectivas de suelos. En cuanto a estos últimos, actualmente no se está realizando una

comercialización activa, en la medida en que en el nuevo escenario que se creará tras la fusión, está previsto desarrollar en ellos promociones que materializarán su potencial de rentabilidad y generación de caja.

La cobertura de estas necesidades de liquidez cuenta con que puede haber deslizamientos entre las fechas de entrega de las promociones y las fechas de vencimiento de los contratos que, en su caso, se gestionarían a través de acuerdos o dispensas (waivers) como se ha venido realizando de forma consensuada hasta la fecha, acompañando las cancelaciones de deuda al ritmo de entregas, ya que es la solución más operativa para las dos partes habida cuenta del grado de avance de los proyectos que se están desarrollando en las sociedades dependientes que recibieron los fondos.

Es por todo ello que los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene capacidad para atender sus compromisos para un periodo que cubre, al menos, doce meses contados desde el cierre del ejercicio.

En cuanto a los vencimientos del segundo semestre de 2022 de deuda no asociada a activos que están actualmente en desarrollo, es previsible que se tuvieran que articular renegociaciones de deuda con fórmulas similares a las ya aplicadas con el mismo acreedor en recientes acuerdos: aplazamiento de vencimientos, daciones en pago o fórmulas combinadas entre estas dos. Para articular estas fórmulas el Grupo cuenta con activos con valores de mercado que cubrirían suficientemente estas operaciones incluso considerando una renuncia a materializar todo su valor.

### 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.

|                                 | 2020           |     | 2019           |     |
|---------------------------------|----------------|-----|----------------|-----|
|                                 | Miles de euros | %   | Miles de euros | %   |
| <b>Patrimonio Neto</b>          | 134.542        | 35% | 285.874        | 49% |
| <b>Deuda financiera neta(*)</b> | 253.664        | 65% | 298.997        | 51% |

(\*) Ver Nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento del Informe de gestión consolidado.

El ratio patrimonio neto frente a deuda financiera externa se ha reducido en el año 2020, a pesar de la disminución de la deuda financiera neta, como consecuencia de las pérdidas del ejercicio. El Grupo considera que el porcentaje óptimo debería estar en el entorno del 50% para cada una de las fuentes de financiación, si bien no se dan las circunstancias de mercado actualmente para que pueda alcanzarse ese valor en un corto plazo.

## 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 en el 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 2020 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).

**j) COVID- 19**

Como se ha mencionado anteriormente, el 11 de marzo de 2020 el COVID-19 fue declarado pandemia global por la Organización Mundial de la Salud (ver Nota 1.4). La mayor incertidumbre asociada a la naturaleza sin precedentes de esta pandemia implica una mayor complejidad a la hora de desarrollar estimaciones. Por tanto, las estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2020 sobre los hechos analizados. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificar dichas estimaciones (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la normativa aplicable, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las estimaciones que se han visto más afectadas por el marco creado por la pandemia son las relativas a:

- Provisiones por deterioro de existencias (Ver Notas 2.12 y 11).
- Impuestos diferidos de activo (Ver Notas 2.19, 21 y 27)



## 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 añadió la actividad de gestión de cooperativas y se internalizó 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. 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 2019 corresponden a la actividad de construcción correspondiente al periodo 7 de octubre a 31 de diciembre de 2019.

**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 y (ii) en el Balance, los saldos mantenidos entre segmentos.

Los activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 de diciembre de 2020

| CONCEPTO   | A                   | B                  | C                 | D                   | AJUSTES<br>ENTRE<br>SEGMENTOS | TOTAL<br>CONSOLIDADO |
|--|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>RESULTADO</b>                                 |                     |                    |                   |                     |                               |                      |
| <b>INGRESOS ORDINARIOS</b>                       |                     |                    |                   |                     |                               |                      |
| Ventas   | 19.970.000          | 149.809.397        | 48.331.027        | 71.484              | (37.952.998)                  | 180.228.910          |
| <b>Total ingresos</b>                            | <b>19.970.000</b>   | <b>149.809.397</b> | <b>48.331.027</b> | <b>71.484</b>       | <b>(37.952.998)</b>           | <b>180.228.910</b>   |
| Aprovisionamientos                               | (22.246.000)        | (141.924.714)      | (39.241.468)      | -                   | 36.183.421                    | (167.228.761)        |
| Otros ingresos de explotación                    | -                   | 1.409.345          | 407.864           | 261.605             | -                             | 2.078.814            |
| Variación de las provisiones de tráfico          | (58.423.524)        | 11.153.614         | -                 | -                   | -                             | (47.269.910)         |
| Gastos del personal                              | -                   | -                  | (4.129.216)       | (7.702.079)         | -                             | (11.831.295)         |
| Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado | -                   | -                  | -                 | (669.573)           | -                             | (669.573)            |
| Amortización                                     | -                   | -                  | (22.533)          | (1.999.763)         | -                             | (2.022.296)          |
| Otros gastos de explotación                      | (1.958.293)         | (12.264.916)       | (3.688.346)       | (6.955.826)         | -                             | (24.867.381)         |
| Resultados por venta de inmovilizado             | -                   | -                  | (826)             | -                   | -                             | (826)                |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                  | <b>(62.657.817)</b> | <b>8.182.726</b>   | <b>1.656.502</b>  | <b>(16.994.152)</b> | <b>(1.769.577)</b>            | <b>(71.582.318)</b>  |
| Ingresos financieros                             | 2.351.376           | 6.277.491          | 840.530           | 2.480.789           | -                             | 11.950.186           |
| Gastos financieros                               | (7.378.734)         | (10.373.549)       | (1.250.722)       | (7.132.101)         | -                             | (26.135.106)         |
| Deterioro de instrumentos financieros            | -                   | -                  | (243.788)         | (1.833.906)         | -                             | (2.077.694)          |
| <b>Resultado financiero neto</b>                 | <b>(5.027.358)</b>  | <b>(4.096.058)</b> | <b>(653.980)</b>  | <b>(6.485.218)</b>  | -                             | <b>(16.262.614)</b>  |
| Resultado de inversiones en asociadas            | (10.306)            | -                  | -                 | -                   | -                             | (10.306)             |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>              | <b>(67.695.481)</b> | <b>4.086.668</b>   | <b>1.002.522</b>  | <b>(23.479.370)</b> | <b>(1.769.577)</b>            | <b>(87.855.238)</b>  |
| <b>BALANCE</b>                                   |                     |                    |                   |                     |                               |                      |
| Inmovilizado material y activos intangibles      | 11.639.000          | -                  | 28.342            | 10.732.991          | -                             | 22.400.333           |
| Existencias                                      | 221.011.902         | 210.118.195        | 27.000            | -                   | -                             | 431.157.097          |
| Resto  | 32.921.764          | 4.655.095          | 28.101.925        | 37.639.722          | (19.007.605)                  | 84.310.901           |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                              | <b>265.572.666</b>  | <b>214.773.290</b> | <b>28.157.267</b> | <b>48.372.713</b>   | <b>(19.007.605)</b>           | <b>537.868.331</b>   |
| Pasivos del segmento                             | 132.951.225         | 188.103.859        | 24.148.457        | 77.130.320          | (19.007.605)                  | 403.326.256          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                              | <b>132.951.225</b>  | <b>188.103.859</b> | <b>24.148.457</b> | <b>77.130.320</b>   | <b>(19.007.605)</b>           | <b>403.326.256</b>   |

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 de diciembre de 2019

| CONCEPTO   | A                  | B                  | C                 | D                   | AJUSTES<br>ENTRE<br>SEGMENTOS | TOTAL<br>CONSOLIDADO |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>RESULTADO</b>                                 |                    |                    |                   |                     |                               |                      |
| <b>INGRESOS ORDINARIOS</b>                       |                    |                    |                   |                     |                               |                      |
| Ventas   | 1.158.232          | 40.592.994         | 13.090.094        | -                   | (9.713.639)                   | 45.127.681           |
| <b>Total ingresos</b>                            | <b>1.158.232</b>   | <b>40.592.994</b>  | <b>13.090.094</b> | -                   | <b>(9.713.639)</b>            | <b>45.127.681</b>    |
| 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)             |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                  | <b>(2.248.573)</b> | <b>3.380.181</b>   | <b>1.551.739</b>  | <b>(14.040.365)</b> | <b>(1.383.130)</b>            | <b>(12.740.148)</b>  |
| 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              |
| <b>Resultado financiero neto</b>                 | <b>(241.015)</b>   | <b>(157.136)</b>   | <b>(55.644)</b>   | <b>(4.818.492)</b>  | -                             | <b>(5.272.287)</b>   |
| Resultado de inversiones en asociadas            | (6.575)            | -                  | -                 | -                   | -                             | (6.575)              |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>              | <b>(2.496.163)</b> | <b>3.223.045</b>   | <b>1.496.095</b>  | <b>(18.858.857)</b> | <b>(1.383.130)</b>            | <b>(18.019.010)</b>  |
| <b>BALANCE</b>                                   |                    |                    |                   |                     |                               |                      |
| 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          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                              | <b>353.202.295</b> | <b>250.817.496</b> | <b>21.821.289</b> | <b>117.759.537</b>  | <b>(11.643.116)</b>           | <b>731.957.501</b>   |
| Pasivos del segmento                             | 198.952.592        | 197.677.768        | 18.591.014        | 42.505.260          | (11.643.116)                  | 446.083.518          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                              | <b>198.952.592</b> | <b>197.677.768</b> | <b>18.591.014</b> | <b>42.505.260</b>   | <b>(11.643.116)</b>           | <b>446.083.518</b>   |

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019 es el siguiente:

**Año 2020**

| <b>Principales gastos que no implican salida de efectivo</b> | <b>A</b>            | <b>B</b>          | <b>C</b>         | <b>D</b>           | <b>TOTAL</b>        |
|--|---------------------|-------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Variación de las provisiones de tráfico                      | (58.423.524)        | 11.153.614        | -                | -                  | <b>(47.269.910)</b> |
| Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado             | -                   | -                 | -                | (669.573)          | <b>(669.573)</b>    |
| Deterioro de instrumentos financieros                        | -                   | -                 | (243.788)        | (1.833.906)        | <b>(2.077.694)</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>(58.423.524)</b> | <b>11.153.614</b> | <b>(243.788)</b> | <b>(2.503.479)</b> | <b>(50.017.177)</b> |

**Año 2019**

| <b>Principales gastos que no implican salida de efectivo</b> | <b>A</b>         | <b>B</b>         | <b>C</b>      | <b>D</b>       | <b>TOTAL</b>     |
|--|------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| Variación de las provisiones de tráfico                      | 1.417.048        | 3.513.257        | -             | (34.716)       | <b>4.895.589</b> |
| Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado           | -                | -                | -             | 219.153        | <b>219.153</b>   |
| Deterioro de instrumentos financieros                        | -                | -                | 57.345        | 593.029        | <b>650.374</b>   |
| <b>Total</b>   | <b>1.417.048</b> | <b>3.513.257</b> | <b>57.345</b> | <b>777.466</b> | <b>5.765.116</b> |

## 6. Combinaciones de negocio

Durante el año 2020 no se han realizado 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 supuso 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 crearía 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 ascendió a 14.368.873 euros, el cual fue 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 ascendió 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 contemplaba 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 contemplaron 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<br>Contable | Activos<br>identificados | Valor<br>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                |
| <b>Activo no corriente</b>                     | <b>4.145</b>      | <b>2.579</b>             | <b>6.724</b>       |
| 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                |
| <b>Activo corriente</b>                        | <b>14.757</b>     | <b>-</b>                 | <b>14.757</b>      |
| <b>Total activo</b>                            | <b>18.902</b>     | <b>2.579</b>             | <b>21.481</b>      |
| Provisiones a largo plazo                      | 1.205             |                          | 1.205              |
| Otras deudas a largo plazo                     | 603               |                          | 603                |
| Pasivos por impuestos diferidos                | -                 | 516                      | 516                |
| <b>Pasivo no corriente</b>                     | <b>1.808</b>      | <b>516</b>               | <b>2.324</b>       |
| 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             |
| <b>Pasivo corriente</b>                        | <b>15.278</b>     | <b>-</b>                 | <b>15.278</b>      |
| <b>Total pasivo</b>                            | <b>17.086</b>     | <b>516</b>               | <b>17.602</b>      |
| <b>Activos netos adquiridos</b>                | <b>1.816</b>      | <b>2.063</b>             | <b>3.879</b>       |
| Intereses minoritarios (17,05%)                |                   |                          | 661                |
| <b>Fondo de comercio residual</b>              |                   |                          | <b>7.401</b>       |

El Grupo reconoció 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 fue 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 los intereses minoritarios 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 ascendió 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 calculó 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 habría ascendido 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 los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestran en la tabla siguiente:

|  | Terrenos y<br>construcciones | Otro<br>Inmovilizado | Inmovilizado<br>en curso y<br>anticipos | Total            |
|--|------------------------------|----------------------|---|------------------|
| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:</b> |                              |                      |   |                  |
| Importe neto en libros inicial                         | 358.402                      | 1.121.577            | 42.000                                  | <b>1.521.979</b> |
| Importe neto adquiridos en combinación de negocio      | -                            | 40.534               | -                                       | <b>40.534</b>    |
| Altas  | -                            | 930.174              | -                                       | <b>930.174</b>   |
| Bajas  | -                            | (166.455)            | -                                       | <b>(166.455)</b> |
| Cargo por amortización                                 | (6.724)                      | (216.607)            | -                                       | <b>(223.331)</b> |
| Bajas netas de amortización                            | -                            | 94.473               | -                                       | <b>94.473</b>    |
| Trasposos  | -                            | -                    | (42.000)                                | <b>(42.000)</b>  |
| <b>Importe neto en libros final 2019</b>               | <b>351.678</b>               | <b>1.803.696</b>     | <b>-</b>                                | <b>2.155.374</b> |
| <b>Al 31 de diciembre 2019</b>                         |                              |                      |   |                  |
| Coste o valoración                                     | 382.713                      | 4.992.519            | -                                       | 5.375.232        |
| Amortización acumulada                                 | (31.035)                     | (3.188.823)          | -                                       | (3.219.858)      |
| <b>Importe neto en libros 2019</b>                     | <b>351.678</b>               | <b>1.803.696</b>     | <b>-</b>                                | <b>2.155.374</b> |
| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020:</b> |                              |                      |   |                  |
| Importe neto en libros inicial                         | 351.678                      | 1.803.696            | -                                       | <b>2.155.374</b> |
| Altas  | -                            | 99.480               | -                                       | <b>99.480</b>    |
| Bajas  | -                            | (982.427)            | -                                       | <b>(982.427)</b> |
| Cargo por amortización                                 | (6.726)                      | (292.093)            | -                                       | <b>(298.819)</b> |
| Bajas netas de amortización                            | -                            | 969.905              | -                                       | <b>969.905</b>   |
| <b>Importe neto en libros final 2020</b>               | <b>344.952</b>               | <b>1.598.561</b>     | <b>-</b>                                | <b>1.943.513</b> |
| <b>Al 31 de diciembre 2020</b>                         |                              |                      |   |                  |
| Coste o valoración                                     | 382.713                      | 4.109.572            | -                                       | 4.492.285        |
| Amortización acumulada                                 | (37.761)                     | (2.511.011)          | -                                       | (2.548.772)      |
| <b>Importe neto en libros 2020</b>                     | <b>344.952</b>               | <b>1.598.561</b>     | <b>-</b>                                | <b>1.943.513</b> |

### Movimientos año 2020 y 2019

Las altas de los ejercicios 2020 y 2019 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 982 miles de euros (166 miles de euros en 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019, es suficiente.

No se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019.

El coste de los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.874 miles de euros (2.842 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones", ni en 2020 ni en 2019.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019, se encuentra en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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                              | -                 | -                      | 11.303.000                     | 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           |
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b>                           | <b>7.400.983</b>  | <b>1.845.103</b>       | <b>11.522.153</b>              | <b>315.529</b>            | <b>21.083.768</b> |
| <b>Coste</b>  | 7.400.983         | 2.063.000              | 16.905.536                     | 542.364                   | 26.911.883        |
| <b>Amortización acumulada</b>                               | -                 | (217.897)              | -                              | (226.835)                 | (444.732)         |
| <b>Pérdidas por deterioro de valor</b>                      | -                 | -                      | (5.383.383)                    | -                         | (5.383.383)       |
| <b>Importe Neto en libros 2019</b>                          | <b>7.400.983</b>  | <b>1.845.103</b>       | <b>11.522.153</b>              | <b>315.529</b>            | <b>21.083.768</b> |
| Importe neto en libros inicial                              | 7.400.983         | 1.845.103              | 11.522.153                     | 315.529                   | 21.083.768        |
| Altas   | -                 | -                      | -                              | 39.295                    | 39.295            |
| Bajas   | -                 | -                      | -                              | (17.320)                  | (17.320)          |
| Cargo por amortización                                      | -                 | (632.538)              | -                              | (144.420)                 | (776.958)         |
| Baja amortización acumulada                                 | -                 | -                      | -                              | (21.526)                  | (21.526)          |
| Ingresos/(Pérdidas) por deterioro reconocidos en resultados | -                 | (786.420)              | 116.847                        | -                         | (669.573)         |
| <b>Al 31 de diciembre de 2020</b>                           | <b>7.400.983</b>  | <b>426.145</b>         | <b>11.639.000</b>              | <b>171.558</b>            | <b>19.637.686</b> |
| <b>Coste</b>  | 7.400.983         | 2.063.000              | 16.905.536                     | 564.339                   | 26.933.858        |
| <b>Amortización acumulada</b>                               | -                 | (850.435)              | -                              | (392.781)                 | (1.243.216)       |
| <b>Pérdidas por deterioro de valor</b>                      | -                 | (786.420)              | (5.266.536)                    | -                         | (6.052.956)       |
| <b>Importe Neto en libros 2020</b>                          | <b>7.400.983</b>  | <b>426.145</b>         | <b>11.639.000</b>              | <b>171.558</b>            | <b>19.637.686</b> |

No se han producido movimientos significativos durante el ejercicio 2020.

Las altas del ejercicio 2019 se correspondían 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 2019 (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 fueron 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 contó en la fecha de adquisición con la asistencia de un experto independiente.

El Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro de estos activos intangibles, a tal efecto se ha comparado la mejor estimación del resultado neto esperado de estos contratos con el resultado estimado en la fecha de adquisición, de tal forma que, si se ha producido una rebaja con respecto a la estimación inicial, se registra un deterioro del activo para ajustar el coste al importe recuperable. El Grupo ha registrado un deterioro por importe de 786 miles de euros durante el ejercicio 2020.



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 2020 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 según se indica en la nota 2.7 (b). El Grupo ha solicitado un informe de valoración a expertos valoradores independientes para determinar el importe recuperable de esta unidad generadora de efectivo para comparar el valor en libros con el valor en uso. Según se indica en dicha nota, se aplican métodos de valoración para determinar el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener.

La evaluación del mantenimiento del fondo de comercio se ha realizado sobre la base del plan de negocio actualizado para la Unidad Generadora de Efectivo de Construcción 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 12,3%.
- **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%.

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:

| Miles de euros                     |                      |       |                   |       |                     |        |
|------------------------------------|----------------------|-------|-------------------|-------|---------------------|--------|
| Hipótesis                          | Flujos libre de caja |       | Tasa de descuento |       | Tasa de crecimiento |        |
|                                    | 10%                  | (10%) | 2%                | (2%)  | 0,5%                | (0,5%) |
| Variación en valor razonable       | 749                  | (749) | (1.123)           | 1.602 | 256                 | (234)  |
| Dif. Valor en uso - Valor Contable | 2.477                | 979   | 605               | 3.330 | 1.984               | 1.494  |

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 disminución en 2% en la tasa de descuento e incrementando la tasa de crecimiento un 0,5%, resultaría un exceso en el valor razonable de 2.004 miles de euros sobre el valor contable. Ante un eventual peor escenario combinando un incremento del 2% en la tasa de descuento y disminuyendo la tasa de crecimiento un 0,5%, resultaría una disminución del valor razonable de 1.285 miles de euros, no resultando diferencias negativas entre el valor en uso y el valor en libros.

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. Debido a la situación provocada por la crisis derivada de la pandemia por COVID-19 en el año 2020, se han ralentizado las gestiones encaminadas a concretar los instrumentos de planeamiento que desarrollarían esta propuesta, lo que va a suponer que habrá un alargamiento de los plazos previstos para iniciar el desarrollo de las obras de urbanización, de forma que éstas no podrán empezarse hasta el año 2022.

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 2020 ha aportado un valor razonable superior en 117 miles de euros al valor razonable a 31 de diciembre de 2019. En el año 2019 se registró una reversión del deterioro por este mismo concepto por importe de 219 miles de euros.

Los elementos de Inmovilizado Intangible que se encuentran totalmente amortizados y en uso a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 78 miles de euros (78 miles de euros en 2019) 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 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

|                               | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b>          | <b>2.814.103</b> | <b>2.820.678</b> |
| Participación en el resultado | (10.306)         | (6.575)          |
| <b>Saldo final</b>            | <b>2.803.797</b> | <b>2.814.103</b> |

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

|                                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Inversión en asociadas          | 605.011          | 611.137          |
| Inversión en acuerdos conjuntos | 2.198.786        | 2.202.966        |
|                                 | <b>2.803.797</b> | <b>2.814.103</b> |

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 10,3 miles de euros (pérdida de 6,5 miles de euros en el ejercicio 2019), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

|   | <b>2020</b>      |              |
|---|------------------|--------------|
|   | <b>Inversión</b> | <b>Total</b> |
| <b>(en miles de euros)</b>                                    |                  |              |
| <b>Asociadas:</b>   |                  |              |
| Participación en los resultados                               | (11)             | (11)         |
| Ajustes de consolidación y otros                              | 5                | 5            |
|   | <b>(6)</b>       | <b>(6)</b>   |
| <b>Acuerdos conjuntos:</b>                                    |                  |              |
| Participación en los resultados                               | (128)            | (128)        |
| Ajustes de consolidación y otros                              | 124              | 124          |
|   | <b>(4)</b>       | <b>(4)</b>   |
|   | <b>(10)</b>      | <b>(10)</b>  |
| <b>Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos</b> |                  | <b>(10)</b>  |

|   | <b>2019</b>      |              |
|---|------------------|--------------|
|   | <b>Inversión</b> | <b>Total</b> |
| <b>(en miles de euros)</b>                                    |                  |              |
| <b>Asociadas:</b>   |                  |              |
| Participación en los resultados                               | (5)              | (5)          |
| Ajustes de consolidación y otros                              | (1)              | (1)          |
|   | <b>(6)</b>       | <b>(6)</b>   |
| <b>Acuerdos conjuntos:</b>                                    |                  |              |
| Participación en los resultados                               | (2)              | (2)          |
| Ajustes de consolidación y otros                              | 2                | 2            |
|   | <b>(6)</b>       | <b>(6)</b>   |
| <b>Pérdida en Inversión en asociadas y acuerdos conjuntos</b> |                  | <b>(6)</b>   |

En el ejercicio 2020 el Grupo ha dejado de ser socio de la sociedad Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. sobre la que se tenía una participación del 40% tras elevar a público la renuncia abdicativa de las participaciones que se ostentaban sobre la misma. La sociedad se encontraba en proceso de disolución y 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.

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 2020 y 2019 corresponden a regularizaciones por diferencias entre el resultado real de ejercicios anteriores y el provisional incluido tenido en cuenta por el Grupo.

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 2020 y 2019.

### 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 2020 y 2019:

| <b>A 31 de diciembre de 2020</b><br>(en miles de euros)   | <b>Alboraya Marina</b><br><b>Nova, S.L.</b> | <b>Masía de</b><br><b>Montesano, S.L.</b> |
|---|---|---|
| <b>Activos:</b>   |   |   |
| Activos no corrientes                                     | -   | 34  |
| Activos corrientes  | 121   | 1.901                                     |
| Pasivos no corrientes                                     | (2)   | (25)                                      |
| Pasivos corrientes  | (91)  | (137)                                     |
| Patrimonio neto   | 28  | 1.773                                     |
| <b>Valor de la participación</b>                          | <b>14</b>                                   | <b>591</b>                                |
| Gastos financieros  | -   | (32)                                      |
| <b>Resultado financiero</b>                               | -   | (32)                                      |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                       | -   | (32)                                      |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                            | -   | (32)                                      |
| Participación del Grupo en el resultado del ejercicio     | -   | (11)                                      |
| Ajustes de consolidación y otros                          | -   | 5   |
| <b>Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2020</b> | <b>-</b>                                    | <b>(6)</b>                                |

| <b>A 31 de diciembre de 2019</b><br>(en miles de euros)   | <b>Alboraya Marina</b><br><b>Nova, S.L.</b> | <b>Masía de</b><br><b>Montesano, S.L.</b> | <b>Novamar Actuaciones</b><br><b>Urbanas, S.L.</b> |
|---|---|---|--|
| <b>Activos:</b>   |   |   |  |
| 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)   |
| <b>Valor de la participación</b>                          | <b>14</b>                                   | <b>597</b>                                | <b>-</b>   |
| <b>Ingresos ordinarios</b>                                | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                                  | <b>-</b>   |
| <b>Resultado de explotación</b>                           | <b>(1)</b>                                  | <b>(4)</b>                                | <b>-</b>   |
| Gastos financieros  | -   | (10)                                      | -  |
| <b>Resultado financiero</b>                               | <b>-</b>                                    | <b>(10)</b>                               | <b>-</b>   |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                       | <b>(1)</b>                                  | <b>(14)</b>                               | <b>-</b>   |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                            | <b>(1)</b>                                  | <b>(14)</b>                               | <b>-</b>   |
| Participación del Grupo en el resultado del ejercicio     | -   | (5)                                       | -  |
| Ajustes de consolidación y otros                          | -   | (1)                                       | -  |
| <b>Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2019</b> | <b>-</b>                                    | <b>(6)</b>                                | <b>-</b>   |

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 2020 y 2019 es consecuencia de los ajustes del método de la participación dentro del 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 2020 y 2019, 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 2020 (en miles de euros)

|   | Landscape<br>Corsan, S.L. | Programa de<br>Actuaciones<br>Baleares, S.L. | Landscape<br>Larcovi, S.L. |
|---|---------------------------|--|----------------------------|
| Activos no corrientes                                     | -                         | -  | -                          |
| Activos corrientes  | 40                        | 18.776                                       | 149                        |
| Pasivos no corrientes                                     | -                         | -  | -                          |
| Pasivos corrientes  | (29)                      | (14.389)                                     | (64.221)                   |
| Patrimonio neto   | 11                        | 4.387  | (64.072)                   |
| <b>Valor de la participación</b>                          | <b>5</b>                  | <b>2.194</b>                                 | <b>-</b>                   |
| <b>Ingresos ordinarios</b>                                | -                         | -  | <b>97</b>                  |
| <b>Resultado de explotación</b>                           | -                         | <b>(11)</b>                                  | <b>(245)</b>               |
| Ingresos financieros                                      | -                         | -  | -                          |
| Gastos financieros  | -                         | -  | -                          |
| <b>Resultado financiero</b>                               | -                         | -  | -                          |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                       | -                         | <b>(11)</b>                                  | <b>(245)</b>               |
| Impuesto sobre beneficios                                 | -                         | -  | -                          |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                            | -                         | <b>(11)</b>                                  | <b>(245)</b>               |
| Participación del Grupo en el resultado del ejercicio     | -                         | (5)  | (123)                      |
| Ajustes de consolidación y otros                          | -                         | 1  | 123                        |
| <b>Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2020</b> | -                         | <b>(4)</b>                                   | <b>-</b>                   |

### A 31 de diciembre de 2019 (en miles de euros)

|   | Landscape<br>Corsan, S.L. | Programa de<br>Actuaciones<br>Baleares, S.L. | Landscape<br>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)                   |
| <b>Valor de la participación</b>                          | <b>6</b>                  | <b>2.197</b>                                 | <b>-</b>                   |
| <b>Ingresos ordinarios</b>                                | -                         | -  | -                          |
| <b>Resultado de explotación</b>                           | -                         | <b>12</b>                                    | <b>(7)</b>                 |
| Gastos financieros  | -                         | (9)  | -                          |
| <b>Resultado financiero</b>                               | -                         | <b>(9)</b>                                   | -                          |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                       | -                         | <b>3</b>                                     | <b>(7)</b>                 |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                            | -                         | <b>3</b>                                     | <b>(7)</b>                 |
| Participación del grupo en el resultado del ejercicio     | -                         | 2  | (4)                        |
| Ajustes de consolidación y otros                          | -                         | (2)  | 4                          |
| <b>Impacto en la Cuenta de resultado consolidada 2019</b> | -                         | -  | <b>-</b>                   |

Dentro de los activos corrientes existen activos financieros correspondientes a efectivo y equivalente de efectivo a 31 de diciembre de 2020 por importe de 269 miles de euros (192 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), y formando parte de los pasivos corrientes, no existen pasivos financieros correspondientes a deuda financiera a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019. 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 2020 y 2019.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | 2020                |                   | 2019                |                   |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|   | Activo no corriente | Activo corriente  | Activo no corriente | Activo corriente  |
| Activos financieros a Valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias | 1.012.830           | 1.895.185         | 1.127.918           | 2.738.631         |
| Activos financieros a Coste amortizado                                    | 1.573.171           | 12.209.882        | 4.238.149           | 12.460.015        |
|   | <b>2.586.001</b>    | <b>14.105.067</b> | <b>5.366.067</b>    | <b>15.198.646</b> |

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:

|                                 | 2020             | 2019             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b>            | <b>1.127.918</b> | <b>2.042.305</b> |
| Bajas                           | (212.800)        | (1.021.115)      |
| Reversión pérdida por deterioro | 97.712           | 106.728          |
| <b>Saldo final</b>              | <b>1.012.830</b> | <b>1.127.918</b> |

#### **Año 2020**

- (i) Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.: La variación en la participación por un importe neto de 115 miles de euros se debe a la venta de participaciones a la propia sociedad y posterior reducción de capital social por amortización de acciones propias. Tras esta operación, la Sociedad Dominante tiene una participación del 3,5028% en dicha sociedad (a 31 de diciembre de 2019 la participación era el 3,342%).

#### **Año 2019**

- (ii) 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.A. 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%).

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020 y 2019 es el siguiente:

| <b>2020</b>                                 | <b>Participación Directa</b> | <b>Coste de la participación</b> | <b>Provisión</b> | <b>Neto</b>      |
|---|------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. | 3,50%                        | 1.149.700                        | (136.945)        | 1.012.755        |
| Otras inversiones financieras en capital    | <5%                          | 75                               | -                | 75               |
|   |                              | <b>1.149.775</b>                 | <b>(136.945)</b> | <b>1.012.830</b> |
| <b>2019</b>                                 | <b>Participación Directa</b> | <b>Coste de la participación</b> | <b>Provisión</b> | <b>Neto</b>      |
| Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. | 3,34%                        | 1.362.500                        | (234.657)        | 1.127.843        |
| Otras inversiones financieras en capital    | <5%                          | 75                               | -                | 75               |
|   |                              | <b>1.362.575</b>                 | <b>(234.657)</b> | <b>1.127.918</b> |

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 puede 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.

#### Activo corriente

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 2020 los cambios en el valor razonable de este grupo de activos financieros ascienden a pérdidas por importe de 18 miles de euros (pérdidas de 9 miles de euros en 2019).

#### Activos financieros a Coste amortizado

El detalle de los activos financieros a coste amortizado corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|                              | <b>2020</b>                |                         | <b>2019</b>                |                         |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                              | <b>Activo no corriente</b> | <b>Activo corriente</b> | <b>Activo no corriente</b> | <b>Activo corriente</b> |
| Préstamos y cuentas a cobrar | 1.330.872                  | 9.304.211               | 4.046.563                  | 8.690.737               |
| Clientes largo plazo         | 67.111                     | -                       | -                          | -                       |
| Imposiciones a plazo fijo    | -                          | 1.766.009               | -                          | 2.270.905               |
| Depósitos y fianzas          | 175.188                    | 1.139.662               | 191.586                    | 1.498.373               |
|                              | <b>1.573.171</b>           | <b>12.209.882</b>       | <b>4.238.149</b>           | <b>12.460.015</b>       |

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | 2020                |                     | 2019                |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Activo no corriente | Activo corriente    | Activo no corriente | Activo corriente    |
| Créditos con empresas de acuerdos conjuntos (Nota 30) | -                   | 39.634.428          | -                   | 39.645.529          |
| Créditos a empresas vinculadas (Nota 30)              | 3.321.238           | 883.687             | 4.046.563           | 601.950             |
| Créditos a empresas asociadas (Nota 30)               | -                   | -                   | -                   | 437.895             |
| Otros créditos  | 129.384             | 12.431.699          | -                   | 12.088.860          |
|   | <b>3.450.622</b>    | <b>52.949.814</b>   | <b>4.046.563</b>    | <b>52.774.234</b>   |
| Deterioro de los créditos con acuerdos conjuntos      | -                   | (31.897.497)        | -                   | (31.897.497)        |
| Deterioro de los créditos con empresas vinculadas     | (2.119.750)         | -                   | -                   | -                   |
| Deterioro de los créditos con sociedades asociadas    | -                   | -                   | -                   | (437.894)           |
| Deterioro de los otros créditos                       | -                   | (11.748.106)        | -                   | (11.748.106)        |
|   | <b>(2.119.750)</b>  | <b>(43.645.603)</b> | <b>-</b>            | <b>(44.083.497)</b> |
| <b>Saldo</b>  | <b>1.330.872</b>    | <b>9.304.211</b>    | <b>4.046.563</b>    | <b>8.690.737</b>    |

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 2020, 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 2020 y 2019 se detallan a continuación:

|                                 | Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes |                  |                     |                  |
|---------------------------------|---|------------------|---------------------|------------------|
|                                 | 2020  |                  | 2019                |                  |
|                                 | Activo no corriente                         | Activo corriente | Activo no corriente | Activo corriente |
| Cuenta corriente                | -   | -                | -                   | -                |
| Otras cuentas financieras       | 44.586                                      | 742.900          | 44.585              | 601.950          |
| Préstamos e intereses devengado | 1.156.902                                   | 140.787          | 4.001.978           | -                |
|                                 | <b>1.201.488</b>                            | <b>883.687</b>   | <b>4.046.563</b>    | <b>601.950</b>   |

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. que 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 nominal de este crédito a 31 de diciembre de 2020 al igual que a 31 de diciembre de 2019 es de 3.028 miles de euros. En el año 2020 se ha registrado un deterioro de valor de este crédito por importe de 2.120 miles de euros tras adherirse Quabit a la propuesta de nuevo convenio planteado por Grupo Rayet, S.A.U., donde se contempla una quita del 70% a la deuda con los acreedores. Asimismo, se ha calculado el valor actualizado del crédito considerando los flujos de pago asociados a la propuesta de calendario, con lo que el saldo neto de deterioro del valor actual de la deuda es de 531 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (2.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el nuevo convenio aún no ha devenido firme.

(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 2020 y 2019:

|  | 2020                |                     | 2019                |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | Activo no corriente | Activo corriente    | Activo no corriente | Activo corriente    |
| Préstamos participativos                           | -                   | 39.294.001          | -                   | 39.294.001          |
| Préstamos ordinarios                               | -                   | -                   | -                   | 409.919             |
| Otros préstamos                                    | -                   | 323.556             | -                   | 324.738             |
| Intereses de préstamos ordinarios                  | -                   | -                   | -                   | 37.894              |
| Intereses de préstamos participativos              | -                   | 16.871              | -                   | 16.872              |
|  | -                   | <b>39.634.428</b>   | -                   | <b>40.083.424</b>   |
| Deterioro de los créditos con control conjunto     | -                   | (31.897.497)        | -                   | (31.897.497)        |
| Deterioro de los créditos con sociedades asociadas | -                   | -                   | -                   | (437.894)           |
|  | -                   | <b>(31.897.497)</b> | -                   | <b>(32.335.391)</b> |
| <b>Saldo</b>                                       | -                   | <b>7.736.931</b>    | -                   | <b>7.748.033</b>    |

#### Año 2020

En el ejercicio 2020 se han dado de baja los créditos que el Grupo tenía otorgados a la sociedad Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. sin que se produjera ningún impacto adicional en la cuenta de resultados al encontrarse provisionados al 100%.

#### Año 2019

En el ejercicio 2019 se completó la extinción de la sociedad Landscape Gestión de Activos, S.L. sobre la que la Sociedad Dominante tenía créditos otorgados que se dieron de baja sin que se produjera 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 2020 y 2019 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 2020.

*Otros créditos:*

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 pignoras. 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 registró 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 a 31 de diciembre de 2019.

#### Imposiciones a plazo fijo, depósitos y fianzas

Se incluyen básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales para el desarrollo de la actividad del Grupo.

Del saldo de imposiciones a plazo fijo, un importe de 50 miles de euros (50 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) está pignorado como garantía de un aval. Las imposiciones a plazo fijo no han devengado intereses durante el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019.

Los Depósitos y fianzas del activo corriente incluyen, al igual que a 31 de diciembre de 2019 un importe de 30 miles de euros (42 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) mantenidos con sociedades del Grupo Rayet. Este importe está incluido en la Nota 30 junto a los créditos con vinculadas por su valor nominal.

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

|                            | <b>2020</b>          | <b>2019</b>          |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Suelo                      | 376.431.415          | 402.224.339          |
| Promoción en curso         | 161.038.803          | 227.944.458          |
| Promociones terminadas     | 56.586.924           | 34.553.226           |
| Anticipos a proveedores    | 9.605.597            | 12.093.608           |
| Otras                      | 1.172.954            | 1.172.954            |
| <b>Coste</b>               | <b>604.835.693</b>   | <b>677.988.585</b>   |
| Suelo                      | (156.963.456)        | (100.317.179)        |
| Promoción en curso         | (1.845.749)          | (15.900.647)         |
| Promociones terminadas     | (5.661.783)          | (984.068)            |
| Anticipos a proveedores    | (8.034.654)          | (8.034.654)          |
| Otras                      | (1.172.954)          | (1.172.132)          |
| <b>Deterioro</b>           | <b>(173.678.596)</b> | <b>(126.408.680)</b> |
| <b>Valor neto contable</b> | <b>431.157.097</b>   | <b>551.579.905</b>   |

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 2020 es de 248.127 miles de euros (317.372 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

### Movimientos año 2020

#### Coste

El coste de Existencias disminuye en 73.153 miles de euros como consecuencia de las ventas de suelo y viviendas del año que no han tenido una compensación por la inversión en obra en curso y adquisición de suelo.

*Suelo:* Disminución neta de 25.793 miles de euros. Los costes dados de baja por ventas de suelo o traspasados a obra en curso por inicio de obras de edificación no han sido compensados con la adquisición de nuevos suelos, ya que la inversión realizada en el año 2020 se ha limitado a materializar parte de los compromisos de compra de suelos adquiridos en años anteriores.

*Promoción en curso:* Disminución neta de 66.906 miles de euros. Como consecuencia de que no se han iniciado obras de edificación en volumen suficiente como para compensar las obras que han pasado a fase de entrega al haber obtenido licencia de primera ocupación.

*Promociones terminadas:* Incremento neto de 22.034 miles de euros. Si bien el número de viviendas de las promociones terminadas a 31 de diciembre de 2020 es inferior al existente a 31 de diciembre de 2019 (152 vs 180), los edificios terminados incorporan más zonas comunes (locales, garajes y lofts) y corresponden a promociones con un coste medio por vivienda mayor que el de las existentes a 31 de diciembre de 2019.

*Anticipos a proveedores:* Reducción debido a la aplicación parcial de los anticipos existentes a 31 de diciembre de 2019 sin que se hayan producido nuevas señalizaciones de operaciones de compra en el año 2020.

#### Deterioro

Tal como se indica en la Nota 4 uno de los efectos derivados de la crisis provocada por la pandemia COVID 19 ha sido el efecto sobre la valoración de la cartera de activos. Como consecuencia fundamentalmente del alargamiento de los plazos para el desarrollo de los suelos derivada de la reducción en la demanda provocada por esta crisis, el Grupo ha registrado en el año 2020 un deterioro de sus existencias (concentrado en suelos en fase de planeamiento o con obras de urbanización pendientes) de 59.734 miles de euros. Por otra parte, se ha registrado una baja del deterioro asociado a Existencias vendidas en el año por un importe de 12.464 miles de euros.

## 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.

## Valoración de Existencias a 31 de diciembre de 2020

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) y método de descuento de flujos de caja (suelos en planeamiento y urbanización y obra en curso)

Las hipótesis clave para la aplicación del método de descuentos de flujo de caja son:

- Ingresos: La determinación de los ingresos se basa en el método de comparación.
- Tasa de descuento

En el contexto de pandemia global provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, según indica Savills en su informe, la valoración debe considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

Los administradores de la Sociedad Dominante, teniendo en cuenta lo indicado por el valorador en su informe, han realizado un análisis de sensibilidad de los resultados de la valoración, considerando escenarios adicionales a los considerados en análisis anteriores, para evaluar los impactos que pudieran derivar de cambios en las variables clave que determinan el valor de las Existencias.

Los escenarios analizados son los siguientes:

- En cuanto al nivel de ingresos, se han realizado análisis de sensibilidad de +/-1%, +/-5% y +/- 10%.
- En cuanto a la tasa de descuento aplicada, se ha establecido un nivel de sensibilidad de +/-100 puntos básicos.
- 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 2020:

| Hipótesis                             | Miles de euros |         |        |         |        |          |                   |        |
|---------------------------------------|----------------|---------|--------|---------|--------|----------|-------------------|--------|
|                                       | Precio venta   |         |        |         |        |          | Tasa de descuento |        |
|                                       | +1%            | -1%     | +5%    | -5%     | +10%   | -10%     | +1%               | -1%    |
| Variación en valoraciones             | 7.455          | -11.389 | 41.595 | -52.104 | 84.309 | -103.066 | -15.249           | 13.658 |
| Variación del valor neto contable (*) | 2.806          | -5.460  | 16.223 | -26.691 | 31.638 | -60.901  | -8.471            | 6.365  |

(\*) 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 2020 se han capitalizado 10.940 miles de euros de gastos financieros (en 2019 se capitalizaron 19.891 miles de euros) siendo a 31 de diciembre de 2020 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias de 31.933 miles de euros (33.390 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 1.571 miles de euros (4.059 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Este importe corresponde a los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos o importes anticipados para la ejecución de obras de urbanización. En la siguiente tabla se resumen los conceptos a los que corresponden los anticipos entregados a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Importe en miles de euros  
31 de diciembre de 2020

|   | Anticipo entregado | Compromisos de pago | Total precio de compra |
|---|--------------------|---------------------|------------------------|
| Operaciones pendientes de rescisión                     | 62                 | -                   | 62                     |
| Anticipo obras de urbanización                          | 700                | -                   | 700                    |
| Compras de suelo pendientes de transmisión de propiedad | 809                | 2.722               | 3.531                  |

31 de diciembre de 2019

|   | Anticipo entregado | Compromisos de pago | Total precio de compra |
|---|--------------------|---------------------|------------------------|
| Operaciones pendientes de rescisión                     | 612                | -                   | 612                    |
| Compras de suelo pendientes de transmisión de propiedad | 3.447              | 3.676               | 7.123                  |

Las operaciones pendientes de rescisión a 31 de diciembre de 2020 corresponden a operaciones de compra que están actualmente en fase de renegociación de condiciones o de rescisión con devolución de las cantidades anticipadas. Durante el año 2020 se ha producido la cancelación con reintegro parcial de la cantidad entregada de una de las operaciones que estaba en esa situación a 31 de diciembre de 2019.

Los anticipos de obras de urbanización corresponden a cantidades entregadas al agente urbanizador por los costes de urbanización de parcelas propiedad del Grupo.

Las compras de suelo pendientes de transmisión de propiedad corresponden a un contrato privado de compraventa de suelo que estaba comprometido a 31 de diciembre de 2019 y de la que se ha materializado parcialmente el traspaso de propiedad, quedando pendiente la transmisión del suelo restante. La otra operación que componía el saldo a 31 de diciembre de 2019 se ha materializado en el año 2020.

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 el Grupo no ha registrado en 2020 ni en 2019 ningún deterioro adicional de valor de los anticipos entregados. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo ha mantenido un registro de deterioro de 8.035 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, el valor neto contable de promoción en curso corresponde al valor del suelo y los gastos incurridos en la ejecución de 19 promociones con un total de 1.432 viviendas (27 promociones y 1.903 viviendas a 31 de diciembre de 2019).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

|                               | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anticipo en promociones       | 34.829.307        | 43.110.083        |
| Anticipo en venta de terrenos | 256.600           | 136.600           |
| Otros                         | 43.167            | 36.844            |
| <b>Total</b>                  | <b>35.129.074</b> | <b>43.283.527</b> |

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2020 que ascienden a 275.773 miles de euros (225.198 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 35.086 miles de euros (43.247 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Del importe de compromisos de ventas a 31 de diciembre de 2019, 125.065 miles de euros se han registrado como ingresos ordinarios en el ejercicio 2020 (se registraron ingresos por 37.155 miles de euros en 2019 por anticipos registrados a 31 de diciembre de 2018).

La dirección espera que el 96% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 31 de diciembre de 2020 se complete durante los ejercicios 2021 y 2022, mientras que el 4% restante se espera completar en 2023 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, 3.835 miles de euros están pendientes de cobro (6.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 recoge el impacto neto de los cobros registrados y la emisión de nuevos recibos de anticipos en promociones pendientes de entrega.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

|  | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Cientes, empresas vinculadas (Nota 30) | 979.354            | 1.091.516          |
| Cientes                                | 11.893.690         | 16.465.275         |
| Obra en Curso pendiente de certificar  | -                  | 371.974            |
| Deudores varios                        | 25.774.962         | 25.781.608         |
| Cientes de dudoso cobro                | 8.381.962          | 8.381.962          |
| Deterioro de cuentas a cobrar          | <u>(9.247.676)</u> | <u>(9.247.676)</u> |
|  | <b>37.782.292</b>  | <b>42.844.659</b>  |

El saldo de Deudores varios en el ejercicio 2020 y 2019 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, 23.425 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 a 31 de diciembre de 2019), 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, 3.835 miles de euros (6.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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:

|   | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                              | <b>(9.247.676)</b> | <b>(9.189.935)</b> |
| Ajuste por deterioro de valor de cuentas a cobrar | -                  | (207.794)          |
| Aplicación de deterioro                           | -                  | 111.689            |
| Exceso de provisión                               | -                  | 38.364             |
| <b>Saldo final</b>                                | <b>(9.247.676)</b> | <b>(9.247.676)</b> |

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 2020 y de 2019, 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.

#### Otros activos corrientes

El saldo de otros activos corrientes del balance de situación consolidado por importe de 3.477 miles de euros (2.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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. Los saldos mantenidos en estas cuentas no han sido retribuidos durante los ejercicios 2020 y 2019. Su saldo, a 31 de diciembre de 2020, de 21.226 miles de euros (22.978 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) se aproxima al valor razonable.

A 31 de diciembre de 2020, 8.115 miles de euros no están disponibles (10.783 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 7.982 miles de euros están asociados a anticipos de clientes (10.650 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), y 133 miles de euros (133 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) han sido pignoralados 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 2020 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 2019) 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, no existe saldo de clientes por Obra en curso pendientes de certificar a 31 de diciembre de 2020 (372 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), existen retenciones por contratos de construcción por importe de 512 miles de euros (275 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 y 2019 la composición del capital social y de la prima de emisión de la Sociedad Dominante es la siguiente:

|                  | 31 de diciembre de 2020 |               |                      |                       | 31 de diciembre de 2019 |               |                      |                       |
|------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
|                  | Número de Acciones      | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión      | Número de Acciones      | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión      |
| Acciones Clase A | 148.763.693             | 0,50          | 74.381.846,50        | 179.717.193,46        | 148.763.693             | 0,50          | 74.381.846,50        | 179.717.193,46        |
| Acciones Clase B | 49.587.897              | 0,50          | 24.793.948,50        | -                     | -                       | -             | -                    | -                     |
| <b>Total</b>     | <b>198.351.590</b>      |               | <b>99.175.795,00</b> | <b>179.717.193,46</b> | <b>148.763.693</b>      |               | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |
| Escriturado      | 198.351.590             |               | 99.175.795,00        | 179.717.193,46        | 148.763.693             |               | 74.381.846,50        | 179.717.193,46        |
| <b>Total</b>     | <b>198.351.590</b>      |               | <b>99.175.795,00</b> | <b>179.717.193,46</b> | <b>148.763.693</b>      |               | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |

Dadas las características de las acciones clase B, se ha considerado la totalidad de la emisión como un instrumento de deuda que aparece registrado dentro del epígrafe Pasivos financieros no corrientes del Balance de Situación Consolidado adjunto (Nota 19.2). Por este motivo, el capital social mercantil (99.175.795,00 euros) difiere del capital social contable (74.381.846,50 euros), que corresponde únicamente al capital social representado por las acciones clase A.

#### 15.1.1 Acciones Clase A

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados de las acciones Clase A correspondientes a los años 2020 y 2019 se recoge a continuación:

|  | Número de Acciones | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión      |
|--|--------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Saldo a 1 de enero de 2020:</b>                   | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |
| Movimientos 2020                                     | -                  | -             | -                    | -                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020: escriturado</b> | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |

|  | Número de Acciones | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión      |
|--|--------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Saldo a 1 de enero de 2019:</b>                   | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |
| Movimientos 2019                                     | -                  | -             | -                    | -                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019: escriturado</b> | <b>148.763.693</b> | <b>0,50</b>   | <b>74.381.846,50</b> | <b>179.717.193,46</b> |

#### a) Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2020

Durante el año 2020 no se produjeron movimientos en el capital y prima de emisión.

#### b) Capital social y prima de emisión escriturados durante el ejercicio 2019

Durante el año 2019 no se produjeron movimientos en el capital y prima de emisión.

#### 15.1.2 Acciones Clase B

El detalle de los movimientos del capital social y la prima de emisión escriturados de las acciones Clase B correspondiente al ejercicio 2020 se recoge a continuación:



|  | Número de Acciones | Valor Nominal | Capital Social       | Prima de emisión |
|--|--------------------|---------------|----------------------|------------------|
| Emisión de acciones clase B 30 de julio de 2020      | 49.587.897         | 0,50          | 24.793.948,50        | -                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020: escriturado</b> | <b>49.587.897</b>  | <b>0,50</b>   | <b>24.793.948,50</b> | <b>-</b>         |

**a) Capital social escriturado durante el ejercicio 2020**

La Junta General de Accionistas de 30 de julio de 2020 acordó un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B y que representan el 24,99% del capital social de la Sociedad Dominante tras el aumento de capital. Con la aprobación de este punto se dio cumplimiento a la condición suspensiva a la que estaba sujeto el acuerdo firmado con los fondos gestionados con Avenue para la plena eficacia del mismo (Nota 19.1). El suscriptor y tenedor actual de la totalidad de las acciones Clase B es la sociedad Cedarville Spain, S.L.

Las acciones Clase B no tienen derecho de voto y dan derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión.

Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por acción.

Se otorgó una opción de compra de las acciones Clase B a favor de Quabit. La Opción de Compra podrá ser ejercitada por la Sociedad Dominante en una sola vez y respecto de la totalidad de las Acciones Clase B, por el precio y dentro de las siguientes ventanas temporales descritas a continuación que se indican para cada una de ellas:

- (i) durante los 12 meses siguientes a la emisión de las Acciones Clase B, por la cantidad mayor de entre (a) el precio de emisión de las Acciones Clase B más el 20% de interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción, y (b) la cantidad equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,20;
- (ii) desde el mes 13 al mes 24, ambos incluidos, contados desde la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente al 120% del Precio de Emisión más el 25% del interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción; y
- (iii) durante el mes 37 siguiente a la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,95 y, siempre y cuando el tenedor no haya ejercitado el derecho a convertir las Acciones Clase B en acciones ordinarias de la Sociedad Dominante.

En la medida en que se ejercite la Opción de Compra, la Sociedad Dominante procederá a la amortización de las Acciones Clase B. La existencia de la Opción de Compra y su ejercicio por la Sociedad no implicará dilución alguna para los accionistas que, en el momento del ejercicio de la Opción de Compra, sean titulares de acciones de la Sociedad Dominante.

El tenedor de las acciones Clase B tiene el derecho de convertir cada acción Clase B en una acción Clase A:

- (i) El Primer Derecho de Conversión podrá ejercitarse en cualquier momento desde el día en que se cumpla el segundo aniversario de la emisión y desembolso de las Acciones Clase B, y durante el plazo de un año;
- (ii) El Segundo Derecho de Conversión se podrá ejercitar en cualquier momento a partir del segundo mes siguiente a la finalización del Primer Periodo de Conversión.

El derecho de conversión deberá realizarse en relación con la totalidad de las acciones Clase B, no siendo posible ejercerlo parcialmente.

El tenedor de las acciones Clase B tiene adicionalmente el derecho de rescate en el supuesto de que se formule y liquide una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones clase A de la Sociedad Dominante.

Dadas las características de las acciones Clase B se ha considerado la totalidad de la emisión como un instrumento de deuda que aparece registrado dentro del epígrafe Pasivos financieros no corrientes del Balance de Situación Consolidado adjunto (Ver nota 19.2).

#### **b) Pactos que restringen o condicionan la libre transmisibilidad de las Acciones sin Voto**

El Contrato de Opción de Compra contiene determinados pactos que restringen o condicionan la libre transmisibilidad de las Acciones sin Voto, concretamente Cedarville Spain, S.L. se compromete a no llevar a cabo durante la vigencia del contrato ninguna de las siguientes actuaciones:

- (1) Otorgar o acordar el otorgamiento de cualquier carga sobre las Acciones sin Voto, a no ser que el Otorgante se comprometa a cancelar dichas Cargas sobre las Acciones sin Voto en el momento en el que se ejercite el Derecho de Opción de Compra; o
- (2) Vender, transmitir, ceder, sustituir, o disponer de cualquier otra forma de los derechos legales o económicos de las Acciones sin Voto, excepto en el caso de que la transmisión de la propiedad de las Acciones sin Voto se sujete expresamente al Derecho de Opción de Compra recogido en el presente Contrato, adhiriéndose el nuevo titular al Contrato y otorgando el correspondiente poder a favor del Beneficiario de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 5.

Por último, Cedarville, S.A. se obliga a que, en caso de que las Acciones sin Voto se conviertan en acciones ordinarias tras el ejercicio de su derecho, y durante un periodo de seis meses desde la fecha de conversión de las Acciones sin Voto en acciones ordinarias, el volumen de acciones negociadas en cada sesión del mercado sea igual o inferior al diez por ciento del volumen diario de acciones de Quabit negociadas en el Día Hábil inmediatamente anterior al día de la negociación, respecto de cualquier operación que implique la transmisión o venta, por cualquier medio, tanto por aportación dineraria como en especie, o incluso por medio de derivados, de las acciones o de los derechos sobre las acciones. Asimismo, el Otorgante se obliga a notificar al Beneficiario, por escrito, sobre cualquier colocación o venta en bloque de acciones que haya realizado o que pretenda llevar a cabo.

#### **c) Proyecto de fusión**

En el contexto de la fusión con Neinor, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con Avenue con el objetivo de amortizar su exposición financiera, que incluye las acciones de Clase B de Quabit en la entidad resultante de la fusión. Concretamente, se transmitirá a Quabit mediante compraventa (rescate), para su completa amortización, la totalidad de las acciones de Quabit Clase B de las que Cedarville es el único titular a la fecha de este Proyecto Común de Fusión, actualmente registradas como un pasivo financiero con características especiales. La efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión (Ver nota 1).

### **15.1.3 Otros acuerdos de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020**

#### **- 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 30 de julio de 2020, se acordó delegar en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social, durante un plazo de cinco años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social de la Sociedad Dominante 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 27 de junio de 2019.

#### - 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.

#### 15.1.4 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 Dominante celebrada el 27 de junio de 2019, se acordó 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 Dominante 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 2018.

El consejo de administración no ejerció esta facultad durante el tiempo en que esta autorización estuvo vigente.

#### - 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 2020 y 2019, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante, los siguientes accionistas:

|                        | 31 de diciembre de 2020 |                          |        | 31 de diciembre de 2019 |                          |        |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|--------|
|                        | Derechos de voto        | Instrumentos financieros | Total  | Derechos de voto        | Instrumentos financieros | Total  |
| D.Félix Abánades López | 18,48%                  | 1,83%                    | 20,31% | 18,48%                  | 1,83%                    | 20,31% |

De acuerdo con el Registro de Participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a 31 de diciembre de 2020, 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 con derecho a voto de la Sociedad Dominante. El 1,832% de instrumentos financieros corresponde a pactos de recompra de acciones (0,840%) y plan de incentivos (0,992%).

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 2020 y el año 2019 (las fechas se refieren a la fecha de inscripción en el citado registro):

### Movimiento de las participaciones significativas en el año 2020

-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 adquisición 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.

-Con fecha 20 de octubre de 2020, 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 variación en su porcentaje de participación en los derechos de voto de la Sociedad Dominante, pasando éste a ser un 4,998 %.

- Con fecha 17 de julio de 2020, Cobas Assets Management SGIIC 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 variación en su porcentaje de participación en los derechos de voto de la Sociedad Dominante, pasando éste a ser un 2,979% (por debajo, por tanto, del umbral del 3%).

- Con fecha 31 de enero de 2020, la sociedad Sankar Real Estate Partners, S.L. 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 variación en su porcentaje de participación en los derechos de voto de la Sociedad Dominante, pasando éste a ser un 2,692% (por debajo, por tanto, del umbral del 3%). Según se indica en dicha notificación, la variación en este porcentaje se produjo con efectos 22 de noviembre de 2019.

### Movimiento de las participaciones significativas en el año 2019:

- 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 variación en su porcentaje de participación en los derechos de voto de la Sociedad Dominante, de forma que , tras la última notificación de las mencionadas, su porcentaje ostentado de forma indirecta a través de las firmas Kairos International SICAV y KAIROS Pegasus pasó a ser el 8,740%.

-Con fecha 30 de abril, Cobas Assets Management SGIIC 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 adquisición de acciones, de forma indirecta a través de diferentes fondos de inversión bajo su gestión, de forma que pasó a poseer 7.525.386 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representaban 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 adquisición de acciones, de forma indirecta a través de diferentes fondos de inversión bajo su gestión, de forma que pasó a tener una posición de 5.235.182 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representaban el 3,519% 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 2020 y 2019:

*Movimientos del año 2020:*

No se han producido movimientos de acciones propias durante el año 2020

*Movimientos del año 2019*

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera del Grupo que se produjeron en el año 2019:

|  | <b>Autocartera<br/>Número de acciones</b> |
|--|---|
| 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)                               |
| <b>Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>3.380.039</b>                          |

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 realizaron 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 realizaron compras de 1.711.886 acciones por un importe total de 1.681.643 euros.

Las acciones en poder del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 representan un porcentaje del capital social suscrito inferior al 10% establecido en el artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital relativo al límite máximo de la autocartera para sociedades cotizadas.

A 31 de diciembre de 2020, el coste de las acciones propias asciende a 4.534.153 euros (4.534.153 euros a 31 de diciembre de 2019). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge en el año 2019 bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el efecto neto positivo por importe de 758.378 euros que corresponde a la diferencia positiva de las compras y ventas realizadas en ese año por 1.113.159 euros y a la diferencia negativa de 354.781 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.. Así mismo se recoge la pérdida de 2.129.636 euros, resultado de la diferencia entre el precio de venta y el coste medio ponderado de las acciones vendidas o entregadas.

#### 15.4 Otros instrumentos de patrimonio

El Grupo tiene emitidos un total de 9.529.610 warrants sobre acciones a favor de diferentes entidades financieras que dan derecho a suscribir hasta un 6,06% del capital social resultante de Quabit Inmobiliaria, S.A.

A continuación, se describen las características y condiciones para cada emisión:

|  | <u>Avenue</u> | <u>SAREB</u> | <u>TOTAL</u> |
|--|---------------|--------------|--------------|
| nº warrants                            | 7.526.058     | 2.003.552    | 9.529.610    |
| % capital social máximo                | 5,06%         | 1%           | 6,06%        |
| Precio de emisión para el 50%          | 1,25          | 1,25         | 1,25         |
| Precio de emisión para el 50% restante | 1,35          | 1,35         | 1,35         |
| Fecha de vencimiento                   | 24/06/2023    | 06/08/2023   | n.a.         |

#### Warrants en favor de Avenue

El Grupo tiene emitidos un total de 7.526.058 warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por 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).

Con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó la modificación de las emisiones de warrants a favor de Avenue en cumplimiento de los acuerdos de renegociación de la deuda firmado con fecha 24 de junio de 2020. Dichos warrants confieren a sus titulares el derecho a suscribir hasta un máximo de 7.526.058 nuevas acciones de Quabit en varios tramos: (i) al precio de suscripción de 1,25 €/acción para la mitad de los Warrants y de 1,35 €/acción para la otra mitad; y (ii) por un plazo ampliado que vencerá el 24 de junio de 2023.

La ejecutabilidad de estos warrants estaba condicionada a distintos tramos de disposición de fondos de cada una de las líneas de forma que a 31 de diciembre de 2020 todos los warrants son ejecutables al igual que a 31 de diciembre de 2019 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.
- 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.

Cada warrant daba derecho a su titular a suscribir una acción nueva con desembolso en efectivo de un precio de conversión. El precio de conversión estaba 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 fueron 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 el contexto de la fusión con Neinor, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con Avenue con el objetivo de amortizar su exposición financiera, que incluye los Warrants Avenue. Concretamente, se cancelarán los warrants Avenue. La efectividad del referido acuerdo está sujeta a determinadas condiciones en el marco de la efectividad de la fusión (Ver nota 1).

#### Warrants en favor de SAREB

Con fecha 16 de septiembre de 2020 el Consejo de Administración aprobó la emisión de warrants a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A (en adelante SAREB) acordados en el marco del acuerdo de refinanciación suscrito entre las partes con fecha 29 de julio de 2020. Dichos warrants confieren a su titular el derecho suscribir hasta un máximo de 2.003.552 nuevas acciones de Quabit, hasta alcanzar una participación máxima del 1% del capital social de la sociedad: (i) al precio de

suscripción de 1,25 €/acción para la mitad de los Warrants y de 1,35 €/acción para la otra mitad; y (ii) por un plazo que vencerá el 6 de agosto de 2023.

### Registro contable de los warrants

En 2020 el Grupo ha registrado 62 miles de euros en el patrimonio neto (en 2019 no se registró importe alguno en el patrimonio neto) que se corresponde con el valor razonable de los warrants ejecutables dentro del epígrafe 'Otros instrumentos de patrimonio', con contrapartida en el coste amortizado de la deuda. De igual forma, el Grupo ha procedido a traspasar por importe de 825 miles de euros a reservas voluntarias el valor razonable de los warrants de Avenue cuyas condiciones de ejecución han sido modificadas y que han dado lugar a una nueva valoración.

### 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 Dominante 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. La Sociedad Dominante 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 Dominante. 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 Dominante. A 31 de diciembre de 2020 el número de acciones objeto de entrega a los beneficiarios del plan a esa fecha asciende a 3.825.798 acciones (4.216.942 acciones a 31 de diciembre de 2019).

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 Dominante ha registrado de acuerdo con su devengo los gastos de personal asociados a este plan con contrapartida Patrimonio Neto por un importe de 47 miles de euros desde la comunicación efectiva del Plan de Incentivos a sus empleados hasta 31 de diciembre de 2020 (35 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Esta estimación ha sido realizada considerando ciertas hipótesis y supuestos, así como también la asistencia prestada por un experto independiente.

### 15.6. Intereses Minoritarios

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en los intereses minoritarios en el año 2020 y 2019:

|   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                          | <b>4.803.127</b> | <b>4.024.346</b> |
| Adquiridos en combinaciones de negocios       | -                | 661.267          |
| Variación % participación Socios Minoritarios | (3.624.940)      | 209.788          |
| Resultado atribuido a Socios Minoritarios     | (700.850)        | (92.274)         |
| <b>Saldo final</b>                            | <b>477.337</b>   | <b>4.803.127</b> |

La composición de los intereses minoritarios a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
|--|----------------|------------------|
| Iberactivos Inmobiliarios, S.L.                        | 229.142        | 215.636          |
| Subgrupo Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. | -              | 3.807.417        |
| Quabit Construcción, S.A.                              | 138.059        | 688.423          |
| Resto Sociedades                                       | 110.136        | 91.651           |
|  | <b>477.337</b> | <b>4.803.127</b> |

Con fecha 24 de junio de 2020 se firmaron los documentos del acuerdo de renegociación de condiciones alcanzado con los fondos gestionados por Avenue, entre los términos más relevantes de este acuerdo se

contempla la adquisición por parte de Quabit de la participación en capital que los fondos habían aportado en forma de capital en el marco de la línea 2 en la filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (Ver nota 19.1.1. Composición de la deuda con Entidades de Crédito y sus movimientos).

#### 16. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | <b>Reservas<br/>indisponibles</b> | <b>Otras Reservas</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>         | <b>5.908.232</b>                  | <b>29.399.424</b>     |
| 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)             |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>         | <b>7.942.031</b>                  | <b>31.843.676</b>     |
| Aplicación del resultado del 2019               | -                                 | (9.138.988)           |
| Otros instrumentos de patrimonio (Nota 15.4)    | -                                 | 824.605               |
| Variación % participación en filiales del Grupo | -                                 | (298.326)             |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>         | <b>7.942.031</b>                  | <b>23.230.967</b>     |

La reserva legal que asciende a 7.942.023 euros a 31 de diciembre de 2020 (7.942.023 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2020 y de 2019 la reserva legal no alcanza el citado porcentaje.

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 aprobó la propuesta de distribución de resultados del año 2019 de la Sociedad Dominante realizada por el Consejo de Administración. El resultado negativo de 8.478.077,69 euros se aplicó a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La variación en el porcentaje de participación en filiales del Grupo corresponde a la diferencia entre el precio de adquisición de intereses minoritarios y su valor en el Balance Consolidado a la fecha de adquisición.

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 2020 asciende a pérdidas de 133.985.126,81 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 151.104 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 según las cuentas anuales individuales de Quabit Inmobiliaria, S.A. formuladas con fecha 24 de febrero de 2021 (285.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

#### 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 2020 y 2019 se presenta a continuación:

|  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Deudas con partes vinculadas (Nota 30)         | 399.111           | 178.455           |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 47.971.874        | 52.230.821        |
| <b>Total</b>                                   | <b>48.370.985</b> | <b>52.409.276</b> |



Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de “Deudas con partes vinculadas” por importe de 399 miles de euros, se corresponde principalmente, con importes pendientes de pago derivados servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (178 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) (Ver Nota 30).

La totalidad del saldo de acreedores comerciales está denominado en euros.

El saldo contable al cierre de 2020 y 2019 se aproxima al valor razonable.

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

|   | PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES |            |
|---|-------------------------------------|------------|
|   | 2020                                | 2019       |
|   | Días                                | Días       |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 66                                  | 59         |
| Ratio de operaciones pagadas            | 74                                  | 65         |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 42                                  | 46         |
|   | Importe                             | Importe    |
| Total pagos realizados                  | 147.617.506                         | 81.260.408 |
| Total pagos pendientes                  | 48.867.929                          | 34.137.341 |

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:

|   | 31/12/2020         |                   | 31/12/2019         |                   |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | Corriente          | No Corriente      | Corriente          | No Corriente      |
| <b>Deuda con recurso</b>                  | <b>82.891.423</b>  | <b>13.232.115</b> | <b>101.165.767</b> | <b>13.007.141</b> |
| Deuda a atender según calendario de pagos | 58.293.590         | -                 | 77.386.881         | -                 |
| Obligaciones simples                      | 20.806.608         | -                 | 20.638.026         | -                 |
| Préstamo con otras entidades financieras  | 3.791.225          | 13.232.115        | 3.140.860          | 13.007.141        |
| <b>Deuda sin recurso</b>                  | <b>169.073.312</b> | <b>11.547.673</b> | <b>210.223.220</b> | -                 |
| Deuda a atender según calendario de pagos | -                  | -                 | 445.739            | -                 |
| Deuda garantizada por devoluciones de IVA | -                  | -                 | 425.799            | -                 |
| Préstamo promotor                         | 46.077.509         | -                 | 56.742.935         | -                 |
| Préstamo Alpin Equities                   | 6.165.671          | -                 | 14.035.352         | -                 |
| Deuda Avenue                              | 90.400.056         | 11.547.673        | 74.864.647         | -                 |
| Taconic                                   | 26.430.076         | -                 | 22.692.562         | -                 |
|   | <b>251.964.735</b> | <b>24.779.788</b> | <b>311.388.987</b> | <b>13.007.141</b> |

El Grupo clasifica como pasivos corrientes 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 11). En el epígrafe 19.1.2 se detallan los vencimientos de estos pasivos, tanto corrientes como no corrientes.

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance en los años 2020 y 2019:

| <i>Importes en miles de euros</i>              | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Saldo Inicial</b>                           | <b>324.396</b> | <b>217.694</b> |
| Pasivos adquiridos en combinaciones de negocio | -              | 2.379          |
| Disposiciones Préstamo promotor                | 62.670         | 64.954         |
| Disposiciones Préstamo IVA                     | -              | 426            |
| Disposiciones Avenue III                       | 5.359          | -              |
| Disposiciones Taconic                          | -              | 11.608         |
| Disposiciones otros préstamos                  | 4.089          | 16.250         |
| Emisión de obligaciones y bonos                | -              | 20.000         |
| Asunción deuda Avenue                          | 13.948         | -              |
| Emisión de Acciones Clase B                    | (24.794)       | -              |
| Ajuste deuda Avenue a Valor Razonable          | 810            | -              |
| Ajuste deuda a coste amortizado                | 1.141          | (826)          |
| Amortizaciones de vencimientos                 | (37.588)       | (6.640)        |
| Cancelaciones por quitas de deuda              | -              | (513)          |
| Cancelación por ventas                         | (94.244)       | (22.711)       |
| Intereses devengados                           | 20.958         | 23.552         |
| Cancelación deuda a Valor Razonable            | -              | (1.777)        |
| <b>Saldo Final</b>                             | <b>276.745</b> | <b>324.396</b> |

## Movimientos año 2020

### Disposiciones

- Disposiciones préstamo promotor: corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso. La deuda asociada a las disposiciones de préstamo promotor se cancelará con la entrega de las viviendas. Del importe dispuesto, 26.115 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.
- Disposiciones Avenue III: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2020 de la línea de crédito concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue"). Esta línea se firmó el 27 de diciembre de 2019 y con fecha 24 de junio de 2020 se renegociaron las condiciones de la misma dentro del acuerdo de renegociación con Avenue.
- Disposiciones de otros préstamos: Disposiciones de fondos con otras entidades financieras realizadas en el año 2020 en relación con la actividad de construcción.

### Asunción deuda Avenue, emisión de acciones Clase B y Ajustes de la deuda Avenue a Valor Razonable:

El 24 de junio de 2020 se procedió a la firma por Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit") de los documentos correspondientes al acuerdo de refinanciación alcanzado con determinados fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue") y firmado el 4 de junio de 2020, en relación con la renegociación de los términos y condiciones de las tres líneas de financiación concedidas por dichos fondos que ascienden a un importe total de saldo dispuesto de 123,2 millones de Euros (la "Refinanciación"). El importe total renegociado en el acuerdo es de 135 millones de euros (123,2 millones de euros de deuda senior y 11,8 millones de euros derivados de la adquisición por parte de Quabit del capital y préstamo participativo propiedad de los fondos asesorados por Avenue en las inversiones de la Línea 2 que habían sido aportados por dichos fondos). El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó la operación con fecha 23 de junio de 2020 así como la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas a la que se sometería, entre otros puntos del Orden del Día, un aumento de capital por capitalización de créditos. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 aprobó el aumento de capital por capitalización créditos de hasta 25 millones de euros de deuda, mediante la emisión de acciones privilegiadas sin voto, acciones Clase B.

A tal efecto y en virtud de los acuerdos alcanzados con Avenue y una vez cumplidas las condiciones suspensivas de los acuerdos con la aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2020 del aumento de capital por capitalización créditos de hasta 25 millones de euros de deuda, en primer lugar se adquirió por importe de 11,8 millones de euros la participación en el capital y los préstamos participativos que habían sido aportados por Avenue y por importe de 2,1 millones de euros un préstamo adicional aportado por el socio minoritario de la sociedad filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Posteriormente, la Sociedad Dominante asumió por cuenta de sus filiales una deuda por importe de 25 millones de euros que sería objeto de capitalización mediante el aumento de capital por el mismo importe. Con fecha 31 de julio de 2020 se elevó a público el correspondiente aumento de capital social de la Sociedad Dominante por compensación de créditos por un importe nominal de 24.793.948,50 de euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima, esto es, a 0,50 euros por acción, de 49.587.897 acciones sin voto pertenecientes a una nueva Clase B, y que representan el 24,99% del capital social de la Sociedad Dominante tras el aumento de capital.

El Grupo ha registrado la renegociación de condiciones y el intercambio de instrumento financieros siguiendo los criterios establecidos para el intercambio de instrumentos financieros de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, registrando la baja del pasivo financiero original, una deuda por 135 millones de euros y reconociendo por un lado el nuevo pasivo financiero por la deuda senior con las nuevas condiciones a su valor razonable y por otro lado un pasivo financiero por la emisión de acciones clase B a su valor razonable.

El Grupo realizó un análisis de las condiciones para considerarlas sustancialmente diferentes, a tal efecto se realizó el test cuantitativo del 10% y adicionalmente se procedió a realizar un test cualitativo.

En cuanto al test cuantitativo se tuvo en cuenta el cambio de los términos económicos de las líneas de financiación, concretamente la modificación del tipo de interés que pasa del 16% y 12% anual al 9% anual para la deuda Senior y al 6% anual para las acciones clase B. También se tuvo en cuenta la modificación de las fechas de vencimiento hasta el 2021 y 2022 para realizar el cálculo del valor actual descontando al tipo de interés efectivo original los flujos de efectivo futuros según las nuevas condiciones.

En cuanto al test cualitativo, el Grupo considera que las condiciones de financiación han sufrido una modificación sustancial en tanto en cuanto suponen una modificación de los riesgos asumidos por cada una de las partes, concretamente en las garantías para la cobrabilidad. Adicionalmente, lo más significativo del acuerdo es la liquidación de una parte relevante de la deuda (con un tipo de interés del 12% anual y garantía pignoratícia de la sociedad vehículo), declarada líquida, vencida y exigible de forma anticipada, por un instrumento financiero nuevo que consiste en la emisión de Acciones Clase B (sin voto y con dividendo preferente del 6%) y con garantía corporativa de la sociedad matriz. Este intercambio de instrumentos de deuda, suponen la modificación de la prelación del pasivo por su carácter preferente, las acciones Clase B quedarían en el penúltimo lugar del orden de prelación con respecto los titulares de las acciones ordinarias Clase A y detrás de los acreedores ordinarios.

Por todo lo anterior, el Grupo ha considerado que las modificaciones acordadas en el acuerdo de renegociación de deuda son modificaciones sustanciales de las condiciones para considerar que se trata de un nuevo pasivo.

Este nuevo pasivo quedó valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor de la deuda original a coste amortizado y el valor de la nueva deuda por su valor razonable se ha considerado como un ajuste de la deuda a coste amortizado registrado en el epígrafe de resultado financiero de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

A efectos de determinar el valor razonable del pasivo, el Grupo ha contado con el asesoramiento de expertos independientes considerando un tipo interés de mercado para instrumentos financieros de características similares. Se incluye en este ajuste la diferencia entre el valor de la deuda original a coste amortizado y el valor del nuevo pasivo a su valor razonable.

#### 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 hasta la fecha de renegociación de condiciones (Ver nota 15.3).
- Por otro lado, al efecto de la actualización de los flujos futuros de pago de la deuda asociada a SAREB tras la realización del pago mencionado en el punto siguiente.

#### Amortizaciones de vencimientos

- Corresponde 20,1 millones de euros a la amortización de deuda de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).
- Pagos de principal e intereses en atención al calendario de vencimientos acordado, correspondiendo 9.328 miles de euros de principal e intereses a la línea de financiación Alpin, 1.462 miles de euros de intereses asociados a la deuda con fondos internacionales y 1.650 miles de euros al pago del cupón anual del bono.
- Pagos en atención al calendario acordado con otras entidades financieras para la cancelación de deuda reestructurada 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.

#### Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a producto terminado (Préstamos promotor y suelo), coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 94.244 miles de euros de los cuales, 73.227 miles de euros corresponden a préstamo promotor y 20.911 miles de euros corresponden a la línea Avenue I.

#### Intereses devengados

- Recoge el registro de intereses nominales devengados hasta el 31 de diciembre de 2020.
- Por otro lado, recoge el efecto de registrar el interés efectivo devengado como consecuencia del registro a 31 de diciembre de 2018 el efecto de la reestimación de los flujos de pago asociados a los acuerdos vigentes de reestructuración de deudas con entidades financieras.

#### **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 Dominante 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.

**19.1.2 Vencimientos y estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2020**

La estructura de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2020, por importe de 276.745 miles de euros, es la siguiente:

| <i>miles de euros</i>                     | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2023</b>   | <b>Total</b>   |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Deuda con recurso</b>                  | <b>12.923</b>  | <b>50.389</b>  | <b>32.812</b> | <b>96.124</b>  |
| Deuda a atender según calendario de pagos | 7.905          | 50.389         | -             | 58.294         |
| Obligaciones simples                      | 1.227          | -              | 19.580        | 20.807         |
| Préstamo con otras entidades financieras  | 3.791          | -              | 13.232        | 17.023         |
| <b>Deuda sin recurso</b>                  | <b>102.983</b> | <b>77.638</b>  | -             | <b>180.621</b> |
| Préstamo promotor                         | 39.817         | 6.260          | -             | 46.077         |
| Préstamo Alpin Equities                   | 6.166          | -              | -             | 6.166          |
| Deuda Avenue                              | 57.000         | 44.948         | -             | 101.948        |
| Línea Taconic                             | -              | 26.430         | -             | 26.430         |
|   | <b>115.906</b> | <b>128.027</b> | <b>32.812</b> | <b>276.745</b> |

**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 55.031 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total (coste amortizado más intereses) de 56.621 miles de euros.
- *Obligaciones simples:* Con fecha 4 de abril de 2019 se cerró la 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 devenga 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 utilizaron para la financiación de nuevos proyectos, tanto en la compra de suelo como en los costes de lanzamiento de los mismos.

Con fecha 4 de abril de 2020 se pagó por importe de 1.650 miles de euros el cupón anual del 8,25%.

A 31 de diciembre de 2020 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 20.807 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 dichos ratios al 31 de diciembre de 2020.

- *Préstamo con otras entidades financieras:* corresponde principalmente con el préstamo con fondos internacionales firmado con fecha 10 de abril de 2019 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 2020 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del nominal dispuesto e intereses de esta línea a 31 de diciembre de 2020 asciende a 13.701 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 dichos ratios al 31 de diciembre de 2020.

#### Acuerdo con SAREB

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

Con fecha 23 de septiembre de 2015 la Sociedad Dominante y la SAREB firmaron un acuerdo de reestructuración de la deuda financiera contraída por la Sociedad Dominante 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 Dominante debía amortizar en cada fecha de pago la deuda financiera general, estableciéndose el siguiente calendario de pagos anuales (importes en euros):

| <b>Vencimiento</b> | <b>Amortización Miles de €</b> |
|--------------------|--------------------------------|
| 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                         |
| <b>Total</b>       | <b>102.000</b>                 |

- Amortización anticipada obligatoria: La Sociedad Dominante 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 Dominante el 30 de junio de 2015; y (b) aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

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 la Sociedad Dominante reclasificó 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. y el préstamo con fondos internacionales, dado que ambos contemplan el pago anual de intereses.

El 29 de julio de 2020 se firmó un acuerdo de dación en pago de activos con SAREB. Los términos más relevantes del acuerdo fueron los siguientes:

- Pago en especie de un total de 19.970 miles de euros de la deuda pendiente con SAREB mediante la entrega de determinados suelos sitios en Es Mercadal, Menorca, propiedad de la sociedad filial Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.
- El importe a pagar como consecuencia de las amortizaciones anticipadas obligatorias derivadas del acuerdo firmado con fecha 25 de junio de 2019 se descontará de la cuota de amortización ordinaria de 2021 en vez de la cuota de amortización ordinaria de 2022.
- El importe total del endeudamiento a cancelar se aplicó en 10.000 miles de euros al pago de la amortización ordinaria de 2020, en la suma de 1.913 miles de euros al pago de las amortizaciones anticipadas obligatorias de 2020, y en la suma de 8.057 miles de euros al pago parcial de la amortización ordinaria de 2021.
- Se asumió el compromiso de emisión a favor de SAREB de warrants sobre acciones de Quabit, con un plazo de ejercicio a 3 años desde la efectiva transmisión de los activos, esto es hasta el 3 de agosto de 2023 y con precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%. Los warrants emitidos a SAREB le permitirían alcanzar hasta un máximo del 1% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones (Ver nota 15.4).

Durante los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 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, bien de las amortizaciones anticipadas obligatorias, lo que ha supuesto la amortización de la deuda en 45,1 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 2020:

| <b>Vencimiento</b> | <b>Amortización<br/>(miles de<br/>euros)</b> |
|--------------------|--|
| 31 de julio 2021   | 5.030  |
| 31 de julio 2022   | 51.591                                       |
| <b>TOTAL</b>       | <b>56.621</b>                                |

La actualización de estos flujos de pago determina el coste amortizado de la deuda por un importe de 55.031 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

A 31 de diciembre de 2020 no existe deuda afectada por cláusulas de limitación de recurso, habiendo liquidado durante el ejercicio 2020 la deuda existente a 31 de diciembre de 2019. A continuación, se explican los acuerdos alcanzados sobre la deuda existente a 31 de diciembre de 2019.

Dentro del marco del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero en 2013, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante. En el caso de que hubiera incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de la Sociedad Dominante en relación con cualquiera de las financiaciones, la entidad financiera acreedora afectada podrá dirigirse únicamente contra los activos titularidad de la Sociedad Dominante 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 Dominante quedará automáticamente liberada, con carácter definitivo, de cualquier responsabilidad u obligación derivada de la financiación de que se trate.

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

*Importe en miles de euros*

|              | Deuda a coste<br>amortizado | Valor razonable<br>activo asociado | Valoración de la deuda a 31.12.2019 |                                    |            |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------|
|              |                             |                                    | Coste amortizado                    | Valor razonable<br>activo asociado | Total      |
| Entidad      |                             |                                    |                                     |                                    |            |
| Préstamo 1   | 446                         | 8.649                              | 446                                 | -                                  | 446        |
| Préstamo 2   | 102                         | 102                                | 102                                 | -                                  | 102        |
| <b>Total</b> | <b>548</b>                  | <b>8.751</b>                       | <b>548</b>                          | <b>-</b>                           | <b>548</b> |

Durante el año 2020 se ha liquidado la totalidad de la deuda mediante pagos por un total de 446 miles de euros y la entrega de los activos que garantizaban el préstamo 2.

- Préstamo promotor: deuda por importe de 28.481 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o asociados a promociones en curso de ejecución y deuda asociada a stock de producto terminado por importe de 17.597 miles de euros que se irán cancelando en el momento que se produzca la entrega de las viviendas de las promociones que financian.
- Línea de financiación Alpin por importe de 6.166 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de diciembre de 2020): 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.
- Línea de financiación Taconic: deuda por importe (coste amortizado más intereses) de 26.430 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.

- Deuda Avenue (Avenue I, Avenue II y Avenue III): deuda por importe (coste amortizado más intereses) de 101.948 miles de euros que tiene señalados sus vencimientos finales en 2021 y 2022. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de suelo y de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas.

#### Línea de financiación Avenue

El 24 de junio de 2020 se firmaron los documentos del acuerdo de renegociación de condiciones alcanzado con los fondos gestionados por Avenue. En este acuerdo se renegociaron las condiciones de las tres líneas firmadas con dichos fondos:

- Línea Avenue I: Línea senior de crédito concedida en el año 2016, que ofrecía un saldo de 76.856 miles de euros (coste amortizado más intereses) a 31 de diciembre de 2019.
- Línea Avenue II: Línea mixta concedida en el año 2017 que se componía de las siguientes aportaciones: (i) aportación de capital en la sociedad filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. de 3.923 miles de euros; (ii) préstamo participativo de 7.855 miles de euros; (iii) líneas senior por un importe nominal de 32.845 miles de euros y (iv) préstamo de socio de 2.098 miles de euros.
- Línea Avenue III: Línea de crédito concedida en el año 2019, que no presentaba saldo a 31 de diciembre de 2019.

Los términos más relevantes del acuerdo de renegociación son los siguientes:

- El importe total renegociado en el acuerdo es de 135 millones de euros (123,2 millones de euros de deuda senior y 11,8 millones de euros derivados de la adquisición por parte de Quabit del capital y préstamo participativo propiedad de los fondos asesorados por Avenue en las inversiones de la Línea 2 por importe de 11,8 millones de euros que habían sido aportados por dichos fondos).
- Se aplaza el vencimiento final de pago hasta diciembre de 2022, para adaptarlo a un escenario previsiblemente más conservador de desarrollo de las promociones.
- Se reduce el tipo de interés aplicable a la financiación a un 9% (frente al 16% vigente en la Línea 1 y el 12% en las Líneas 2 y 3). Esta reducción del tipo de interés se irá consolidando en la medida en que se vaya atendiendo el calendario de pagos fijado en el acuerdo.
- Se acuerda la capitalización de hasta 25 millones de euros de deuda actual, mediante la emisión de acciones Clase B sin voto que darán derecho a sus titulares a recibir un dividendo preferente de 0,03 euros/acción.
- Se pacta la liberación de las garantías sobre determinados suelos.
- Se asume el compromiso de modificación de las condiciones de ejecución de los warrants sobre acciones de Quabit ya concedidos a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, extendiendo el plazo de ejercicio a 3 años desde el día 24 de junio y estableciendo nuevos precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%, dejando sin efecto el compromiso de emisión de warrants adicionales concedidos con ocasión de la Línea 3. Con ello, los warrants emitidos a los fondos asesorados por Avenue les permitirían alcanzar hasta un máximo del 5,06% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.

Dado que varios puntos del acuerdo firmado estaban sujetos a condición suspensiva de la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas del aumento de capital por compensación de créditos, el acuerdo en su globalidad ha ganado su eficacia el 30 de julio de 2020, fecha en que quedó aprobado dicho aumento de capital.

El calendario de pagos acordado fija los siguientes vencimientos que están acompasados a la fecha prevista de las entregas de viviendas de las promociones que dichos fondos financian.

| <u>Fecha de vencimiento</u> | <u>Importe</u>     |
|-----------------------------|--------------------|
| 30/06/2020                  | 10.000.000         |
| 31/12/2020                  | 20.000.000         |
| 30/06/2021                  | 10.000.000         |
| 30/09/2021                  | 10.000.000         |
| 31/12/2021                  | 20.000.000         |
| 30/06/2022                  | 10.000.000         |
| 30/09/2022                  | 10.000.000         |
| 31/12/2022                  | 20.000.000         |
| <b>TOTAL</b>                | <b>110.000.000</b> |

No obstante, se prevé la amortización anticipada de los préstamos vinculados a cada promoción en el momento de la entrega de las viviendas. El calendario de entregas se flexibiliza con respecto al inicialmente previsto, acordando un margen adicional de 3 meses antes de que se pueda considerar incumplimiento de plazos de entrega. A 31 de diciembre se han realizado pagos por importe de 13 millones de euros desde la fecha del acuerdo, habiendo cumplido con el primer vencimiento y parcialmente con el segundo vencimiento para el cual se ha acordado un margen adicional de 3 meses para el pago de los 17 millones de euros restantes.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo a coste amortizado de la deuda con Avenue asciende a 101.948 miles de euros de principal e intereses.

En la Nota 15.4 se detalla la situación relativa a los warrants emitidos y los precios de ejecución una vez modificadas las condiciones de ejecución.

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 2020.

En el contexto de la fusión con Neinor, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con Avenue con el objetivo de amortizar su exposición financiera, que incluye la deuda con Avenue de Quabit en la entidad resultante de la fusión. Concretamente, que Avenue deje de ser acreedor de esa entidad mediante la cancelación de la deuda (Ver Nota 1). A tal efecto el acuerdo contempla el compromiso irrevocable de Neinor a:

- (i) abonar a Avenue una contraprestación por valor de 63.050.000 euros; y
- (ii) transferir a Avenue determinados suelos situados en Mijas, Andalucía, que conforman el proyecto denominado Las Lomas del Flamenco. Si las partes así lo convienen los referidos suelos podrán ser transmitidos indirectamente mediante la transmisión de la totalidad de las participaciones en las que se divide el capital social de Quabit Las Lomas del Flamenco, S.L.U., sociedad íntegramente participada de forma indirecta, a fecha del presente Proyecto Común de Fusión, por Quabit y que es titular de los referidos suelos. El Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de dichos suelos es de 32 millones de euros.

**Línea de crédito con fondos asesorados por las compañías TACONIC CAPITAL ADVISORS UK LLP y GRUPO ROYAL METROPOLITAN ESPAÑA, S.A. (en adelante “Taconic”).**

Línea firmada el 27 de marzo de 2018 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 era financiar la adquisición de suelos finalistas enfocados a la promoción de activos inmobiliarios residenciales. Los términos más relevantes de la línea son:

- i. Las disposiciones de esta línea financian el 70% del importe de las adquisiciones de suelo y de su correspondiente I.V.A. El 30% restante es financiado por Quabit Inmobiliaria, S.A.
- ii. Las disposiciones debían 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 financiados se ha utilizado una sociedad participada indirectamente por Quabit Inmobiliaria, S.A. al 100%. Dichas participaciones son 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 es 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 pueden suscribir financiación bancaria sobre los suelos adquiridos a tipos de mercado hipotecario.

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 dichos ratios al 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2020 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 21.098 miles de euros (21.098 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) de los cuales se devolvieron 748 miles de euros en 2019 y el saldo a coste amortizado del dispuesto más intereses de esta línea a 31 de diciembre de 2020 asciende a 26.430 miles de euros (22.693 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

#### **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 pendiente de devolución se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2020 a su coste amortizado más intereses devengados por un importe de 6.166 miles de euros tras haber hecho pagos del primer y segundo vencimiento de principal e intereses y un pago parcial del principal e intereses devengados del tercer vencimiento.

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 inicial se fijó en tres años con 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.

Con fecha 3 de diciembre de 2020 se firmó un acuerdo de aplazamiento de pago del tercer vencimiento hasta 30 de abril de 2021 acompasando el pago a la fecha prevista de entrega de las promociones desarrolladas por las sociedades filiales que garantizan el cumplimiento de las obligaciones del préstamo que han sufrido retrasos como consecuencia de la situación actual de pandemia por COVID-19.

#### **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 Otros pasivos financieros

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | 31/12/2020       |                   | 31/12/2019       |                   |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   | Corriente        | No Corriente      | Corriente        | No Corriente      |
| Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 30)             | 184.679          | -                 | 184.679          | -                 |
| Créditos de terceros  | -                | 516.763           | -                | 10.680.791        |
| Acciones clase B consideradas pasivos financieros (Nota 15.1) | -                | 24.105.914        | -                | -                 |
| Dividendo acciones clase B (Nota 15.1)                        | 619.849          | -                 | -                | -                 |
| Pasivos por Arrendamientos partes vinculadas (nota 30 y 32)   | 13.500           | 54.000            | 13.500           | 67.500            |
| Pasivos por Arrendamientos (Nota 32)                          | 578.930          | 172.704           | 584.740          | 268.501           |
| Depósitos y fianzas   | 1.925.571        | 1.010             | 1.925.637        | 1.010             |
| <b>Total</b>  | <b>3.322.529</b> | <b>24.850.391</b> | <b>2.708.556</b> | <b>11.017.802</b> |

### 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 2020 y 2019.

### Créditos de terceros

Los créditos de terceros en 2020 y 2019 se corresponden principalmente a préstamos recibidos de socios minoritarios de algunas sociedades dependientes.

El importe a 31 de diciembre de 2020 se corresponde principalmente con la deuda concursal de la sociedad Quabit Construcción, S.A.

El importe más significativo a 31 de diciembre de 2019, 7.855 miles de euros, correspondía al préstamo participativo recibido por la sociedad dependiente Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en el marco de la línea de financiación Avenue II y que ha desaparecido en 2020 al incluirse dentro del acuerdo de renegociación de deuda con Avenue (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 32) desde el 1 de enero de 2019. A continuación, se desglosa los vencimientos esperados para este pasivo:

|  | Valor nominal  |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2020           | 2019           |
| Con vencimiento inferior a un año      | 592.430        | 598.240        |
| Con vencimiento entre uno y cinco años | 226.704        | 336.001        |
| Con vencimiento a más de cinco años    | -              | -              |
|  | <b>819.134</b> | <b>934.241</b> |

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.

### Acciones clase B y dividendo acciones clase B

Dadas las características de las acciones Clase B (Ver nota 11.1), se ha considerado la totalidad de la emisión como un instrumento de deuda que aparece registrado dentro del epígrafe Pasivos financieros no corrientes del Balance de Situación Consolidado adjunto. Las acciones Clase B no tienen derecho de voto y dan derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del

ejercicio en cuestión. Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por acción.

El Grupo ha considerado la clasificación de las acciones Clase B como un pasivo financiero dadas las características especiales de las mismas, fundamentalmente porque la Sociedad Dominante no tiene el derecho incondicional de cancelar con instrumentos de patrimonio (ver descripción y características de las opciones de conversión y rescate en Nota 15.1), que junto con la obligación del pago del dividendo preferente y acumulativo y el carácter preferente en el orden de prelación con respecto los titulares de las acciones ordinarias Clase A, dan a las acciones clase B las características de pasivo.

El Grupo ha registrado esta emisión siguiendo los criterios establecidos en la normativa contable para el intercambio de instrumentos financieros de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, registrando la baja del pasivo financiero original, deuda por 25 millones de euros asumida por la Sociedad Dominante Quabit Inmobiliaria, S.A. procedente de sus filiales en el marco de la financiación de la línea Avenue II, y reconociendo el nuevo pasivo financiero que surge por la emisión de acciones clase B a su valor razonable.

El Grupo realizó un análisis de las condiciones para considerarlas sustancialmente diferentes, a tal efecto se realizó el test cuantitativo del 10% y adicionalmente se procedió a realizar un test cualitativo. La Sociedad Dominante ha considerado, entre otras cuestiones, que la incorporación de las opciones de conversión en instrumentos de patrimonio y la modificación de la prelación del pasivo por su carácter preferente en caso de liquidación ordenada, las acciones Clase B quedarían en el penúltimo lugar del orden de prelación con respecto los titulares de las acciones ordinarias Clase A y detrás de los acreedores ordinarios, son modificaciones sustanciales de las condiciones para considerar que se trata de un nuevo pasivo.

El valor razonable de la nueva deuda se ha determinado por el valor actual de los flujos futuros, incluyendo el pago de los dividendos preferentes y acumulativos de las acciones clase B descontados a una tasa de descuento y el valor de las opciones de rescate del emisor y las opciones de conversión del tenedor. El Grupo ha contado con el informe de un experto independiente en la determinación del valor razonable de la nueva deuda considerando un interés de mercado para deudas con características similares. El valor razonable a 31 de diciembre de 2020 asciende a 24.106 miles de euros por las acciones clase B y 620 miles de euros por el dividendo preferente y acumulativo.

## 20. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

| <b>Deudor</b>                | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| IVA                          | 1.205.062        | 2.524.062        |
| Retenciones                  | 159              | 235              |
|                              | <b>1.205.221</b> | <b>2.524.297</b> |
| <b>Acreedor</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Impuesto sobre las ganancias | -                | 152.489          |
| IVA                          | 814.045          | 797.016          |
| Seguros sociales             | 343.489          | 236.820          |
| Retenciones                  | 1.032.121        | 383.139          |
|                              | <b>2.189.655</b> | <b>1.569.464</b> |

El saldo con Administraciones públicas deudoras se corresponde fundamentalmente a la solicitud de devolución del IVA soportado en gastos de promociones en curso y gastos de la actividad construcción, que a 31 de diciembre de 2020 está pendiente de compensar en la liquidación de IVA a 31 de diciembre de 2020.

El saldo con Administraciones públicas acreedoras se corresponde fundamentalmente al IVA repercutido en las ventas de viviendas pendiente de compensar en la liquidación de IVA a 31 de diciembre de 2020 y las retenciones del IRPF practicadas al personal.

## 21. Impuestos diferidos

### **Pasivos por impuestos diferidos**

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Combinaciones de negocios 2006 y 2008     | 437.718          | 1.205.055        |
| Combinaciones de negocios por fusión 2008 | 296.994          | 296.994          |
| Otros movimientos                         | 320.308          | 735.323          |
|   | <b>1.055.020</b> | <b>2.237.372</b> |

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 2020 y a 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 2019:

|   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                      | <b>1.502.049</b> | <b>1.494.108</b> |
| Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios | (5.224)          | (51.056)         |
| Activos Combinaciones de negocios                         | (762.113)        | 58.997           |
| <b>Saldo final</b>  | <b>734.712</b>   | <b>1.502.049</b> |

### **Activos por impuestos diferidos**

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

|  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>       |
|--|------------------|-------------------|
| Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación | 279.628          | 691.188           |
| Gastos financieros pendientes de deducir                   | -                | 16.491.142        |
| Diferencia de fusión de 2008                               | -                | 25.666.533        |
| Créditos por pérdidas a compensar                          | 296.994          | 17.385.590        |
| Otros  | 548.587          | 1.594.974         |
| <b>Saldo final</b>   | <b>1.125.209</b> | <b>61.829.427</b> |

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 643.738 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (sin considerar el impuesto estimado del ejercicio 2020), según el siguiente detalle relativo al año de generación de las mismas:

| Año origen        | Importe            |
|-------------------|--------------------|
| 2019              | 25.775.884         |
| 2018              | 31.426.833         |
| 2017              | 30.521.600         |
| 2016              | 82.361.574         |
| 2015              | 1.465.025          |
| 2014              | 6.107              |
| 2013              | 4.842              |
| 2012              | 32.421.744         |
| 2011              | 79.243.306         |
| 2010              | 114.618.231        |
| 2009              | 122.712.546        |
| 2008              | 119.962.432        |
| 2007 y anteriores | 3.217.469          |
|                   | <b>643.737.593</b> |

El Grupo Quabit ha generado una pérdida fiscal estimada de 77.839 miles de euros en el año 2020.

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 2020 por sociedad origen de las mismas y tras la consideración de los cambios en el perímetro de consolidación y del resultado fiscal del año 2020 indicado anteriormente se recoge en el siguiente cuadro:

|  | 31.12.2018         | Bases<br>imponibles<br>sociedades<br>incorporadas<br>al Grupo en<br>2019 | Base<br>imponible<br>estimada año<br>2020 | Bases<br>utilizadas<br>año 2020 | 31.12.2020         |
|--|--------------------|--|---|---------------------------------|--------------------|
| Bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal   | 602.738.078        | -  | 77.858.730                                | -                               | 680.596.808        |
| Bases imponibles negativas del resto de sociedades del grupo fiscal anteriores a su incorporación al mismo | 23.399.896         | 12.017.644   | -   | -                               | 35.417.540         |
| Bases imponibles negativas de sociedades dependientes fuera del grupo fiscal                               | 5.581.975          | -  | (19.998)                                  | (74.366)                        | 5.487.611          |
| <b>Total bases imponibles negativas</b>  | <b>631.719.949</b> | <b>12.017.644</b>  | <b>77.838.732</b>                         | <b>(74.366)</b>                 | <b>721.501.959</b> |

### 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. En septiembre de 2020 Quabit recibió la notificación de Sentencia de la Audiencia Nacional desestimatoria de todas sus alegaciones. Se ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo y, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, no se ha recibido el auto que declare la admisión o inadmisión de dicho recurso.

El Grupo ha considerado que la sentencia desestimatoria de la Audiencia Nacional ha aumentado el nivel de probabilidad de ocurrencia de una resolución final del litigio desfavorable a sus intereses y ha procedido, en consecuencia, a ajustar el valor de la provisión de responsabilidades para cubrir el impacto patrimonial. Asimismo, considera que ha aumentado la probabilidad de ocurrencia de la corrección del fondo de comercio, que produciría disminuciones en las bases imponibles negativas pendientes de compensar indicadas en la tabla anterior y en el fondo de comercio pendiente de deducir a 31 de diciembre de 2020 por importes de 68.228 miles de euros y 73.914 miles de euros, respectivamente. La confirmación de estas correcciones no tendría ningún impacto patrimonial en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

## 22. Provisiones y otros pasivos

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019 según su naturaleza es el siguiente:

|   | 2020                    |  | 2019                    |  |
|---|-------------------------|--|-------------------------|--|
|   | Otros Pasivos Corriente | Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente | Otros Pasivos Corriente | Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente |
| <b>Según su naturaleza:</b>               |                         |  |                         |  |
| Provisión de litigios y responsabilidades | 1.241.317               | 5.681.933                                  | 834.775                 | 3.493.421                                  |
| Provisión para otros pasivos              | 4.740.829               | -  | 4.113.325               | -  |
|   | <b>5.982.146</b>        | <b>5.681.933</b>                           | <b>4.948.100</b>        | <b>3.493.421</b>                           |

### 22.1 Provisión de litigios y responsabilidades

El movimiento habido en los ejercicios 2020 y 2019 en el epígrafe de "Provisiones de litigios y responsabilidades" ha sido el siguiente:

|   | Corriente        | No Corriente     |
|---|------------------|------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2018</b>             | <b>948.478</b>   | <b>2.609.568</b> |
| 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)        | -                |
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b>             | <b>834.775</b>   | <b>3.493.421</b> |
| Cargo a la cuenta de resultados consolidada   | 406.542          | 2.488.002        |
| Excesos                                       | -                | (203.745)        |
| Aplicaciones                                  | -                | (95.745)         |
| <b>Al 31 de diciembre de 2020</b>             | <b>1.241.317</b> | <b>5.681.933</b> |

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

#### Movimientos año 2020

Las dotaciones del año 2020 corresponden a:

- (i) Valor adicional de las responsabilidades asociadas a litigios en curso, calculados en función de la estimación de probables resoluciones negativas por un importe de 2.895 miles de euros; y

Los excesos del año 2020 corresponden principalmente a:

- (i) Reducción de las estimaciones en resoluciones negativas y
- (ii) Exceso en la provisión por responsabilidades en el proceso de liquidación de sociedades asociadas.

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 a 31 de diciembre de 2020.

### 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 (Ver nota 29). Adicionalmente se recogen provisiones por terminación de obras y grado de avance de obras por importe de 1.814 miles de euros asociadas a la actividad de construcción.

### 22.3 Garantías

Al 31 de diciembre de 2020 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas ascienden a 51.527 miles de euros (57.318 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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

|  | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas del grupo | 15.776.376        | 17.105.592        |
| Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas asociadas | 540.315           | 540.315           |
| Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a terceros           | 572.732           | 572.732           |
| <b>Total</b>   | <b>16.889.423</b> | <b>18.218.639</b> |

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2020 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 15.698 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (17.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), 540 miles de euros (540 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) a empresas asociadas y acuerdos conjuntos, y 78 miles de euros a UTEs (78 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). 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 2020 y 2019 se detalla a continuación:

|                            | <u>2020</u>        | <u>2019</u>       |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Venta de suelos            | 19.970.000         | 1.158.232         |
| Venta de edificaciones     | 149.809.397        | 40.592.994        |
| Ingresos de obra ejecutada | 10.274.343         | 3.222.256         |
| Alquiler de inmuebles      | 29.080             | 10.801            |
| Prestación de servicios    | 146.090            | 143.398           |
|                            | <b>180.228.910</b> | <b>45.127.681</b> |

Del importe total de ventas, 180.071 miles de euros (44.879 miles de euros en 2019) se han llevado a cabo en territorio español.

#### Otros ingresos de explotación

El importe de 2.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (2.242 miles de euros en 2019), recoge principalmente la cancelación de pasivos sin coste para el Grupo, penalizaciones en la resolución de contratos y resoluciones favorables de litigios. En 2019 recogía, adicionalmente a estos conceptos, quitas de deuda por importe de 531 miles de euros.

## 24. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detalla a continuación:

|                               | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Servicios profesionales       | 5.596.339         | 4.885.665         |
| Otros servicios profesionales | 3.080.504         | 1.392.516         |
| Publicidad y Propaganda       | 1.486.965         | 3.432.066         |
| Otros tributos                | 6.893.329         | 9.031.744         |
| Reparaciones y mantenimiento  | 189.978           | 117.235           |
| Primas de seguros             | 477.799           | 303.149           |
| Suministros                   | 708.066           | 257.120           |
| Otros                         | 4.883.104         | 2.360.026         |
| Arrendamientos                | 1.551.297         | 407.834           |
|                               | <b>24.867.381</b> | <b>22.187.355</b> |

## 25. Gastos de personal e información de plantilla

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

|   | <b>2020</b>       | <b>2019</b>      |
|---|-------------------|------------------|
| Sueldos y salarios  | 7.643.783         | 6.488.423        |
| Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 30)              | 1.646.715         | 1.539.735        |
| Retribución al personal en instrumentos de patrimonio (Nota 15.5) | 12.507            | -                |
| Indemnizaciones   | 176.786           | 19.151           |
| Seguridad Social a cargo de la empresa                            | 2.057.374         | 1.298.574        |
| Otros gastos sociales   | 294.130           | 179.601          |
|   | <b>11.831.295</b> | <b>9.525.484</b> |

Dentro del importe de Sueldos y salarios se incluye el importe devengado en el ejercicio 2020 y 2019 correspondiente a pagos basados en acciones del plan de incentivos (Ver nota 15.5).

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2020, cuatro son hombres y dos son mujeres.

De las personas físicas que integraban el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019, tres eran hombres y una era mujer.

A continuación, se detalla el número medio de empleados del Grupo:

|                  | <b>Plantilla media</b> |             |
|------------------|------------------------|-------------|
|                  | <b>2020</b>            | <b>2019</b> |
| Alta Dirección   | 4                      | 3           |
| Directivos       | 14                     | 12          |
| Jefes y técnicos | 95                     | 54          |
| Administración   | 32                     | 23          |
| Auxiliares       | 13                     | 5           |
| <b>Total</b>     | <b>158</b>             | <b>97</b>   |

A efectos de calcular la plantilla media de 2019 se tuvo 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 2020 y 2019.

|                  | 2020      |           | 2019      |           |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                  | Hombres   | Mujeres   | Hombres   | Mujeres   |
| Alta Dirección   | 4         | -         | 4         | -         |
| Directivos       | 9         | 4         | 11        | 5         |
| Jefes y técnicos | 52        | 38        | 63        | 41        |
| Administración   | 12        | 19        | 11        | 22        |
| Auxiliares       | 17        | 2         | 10        | 3         |
| <b>Total</b>     | <b>94</b> | <b>63</b> | <b>99</b> | <b>71</b> |

## 26. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2020 y 2019 se detalla a continuación:

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 30)           | 24.021            | 6.500             |
| Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 30)            | -                 | 4.481             |
| Beneficios en fondos de inversión                                | -                 | 1.333             |
| Ingresos financieros por cancelación de deuda                    | -                 | 69.370            |
| Cambio de valor razonable de pasivos financieros (Ver nota 19.2) | 630.531           | -                 |
| Otros ingresos financieros                                       | 11.295.634        | 20.053.456        |
|  | <b>11.950.186</b> | <b>20.135.140</b> |

El epígrafe de otros ingresos financieros incluye en el año 2020 la activación de gastos financieros en promociones en curso por importe de 10.940 miles de euros (19.891 miles de euros en 2019).

A continuación, se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2020 y 2019:

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| Intereses de préstamos y créditos bancarios      | 24.839.554        | 26.005.413        |
| Dividendo acciones clase B (Nota 19.2)           | 619.849           | -                 |
| Pérdida de venta de activos financieros (Nota 5) | 13.175            | -                 |
| Otros gastos financieros                         | 662.528           | 52.388            |
| <b>Total coste de endeudamiento</b>              | <b>26.135.106</b> | <b>26.057.801</b> |

Los intereses de préstamos y créditos bancarios recogen el devengo de intereses aplicando el método del tipo de interés efectivo de los préstamos del Grupo con terceros.

Los dividendos de acciones clase B han sido registrados como gastos financieros teniendo en cuenta que las acciones Clase B se han clasificado dentro del epígrafe del balance de situación "Otros pasivos financieros" (Ver nota 19.2), siendo por tanto estos dividendos una obligación de pago ineludible, el Grupo ha registrado un gasto financiero en el ejercicio.

Durante el ejercicio se han producido resultados positivos por importe de 631 miles de euros y resultados negativos de 13 miles de euros (positivos de 1 miles de euros en 2019) por variación del valor razonable de instrumentos financieros en el año 2020 que se han registrado en el resultado financiero de la cuenta de resultados adjunta.

El resultado positivo por importe de 631 miles de euros se corresponde a la diferencia entre el importe nominal de la emisión de acciones clase B y su valor razonable. El valor razonable de las acciones clase B se ha determinado por el valor actual de los flujos futuros, teniendo en cuenta los dividendos preferentes y acumulativos de las acciones clase B, descontados a una tasa de descuento. El Grupo ha contado con el informe de un experto independiente en la determinación de su valor razonable (Ver nota 19.2).

El resultado negativo de 13 miles de euros se corresponde a la variación del valor razonable de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias en el año 2020 (pérdidas de 9 miles de euros en el año 2019).

## 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 2020 y 2019 el grupo consolidado fiscal junto con Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) son las siguientes:

### 31 de diciembre de 2020

| Sociedad   | C.I.F.       | Participación | Porcentaje de participación | Fecha de adquisición/constitución/inclusión |
|--|--------------|---------------|-----------------------------|---|
| Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.          | B-97.836.878 | Directa       | 99,31%                      | 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     | 92,04%                      | 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       | 100,00%                     | 02/11/2017                                  |
| Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.             | B-87.956.991 | Indirecta     | 100,00%                     | 13/11/2017                                  |
| Quabit Alovera, S.L.U.                           | B-87.956.983 | Indirecta     | 100,00%                     | 13/11/2017                                  |
| Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. | B-87.961.322 | Indirecta     | 100,00%                     | 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                                  |

| Sociedad                                    | C.I.F.       | Participación | Porcentaje de participación | Fecha de adquisición/constitución/inclusión |
|---|--------------|---------------|-----------------------------|---|
| 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 Puerta de Vistahermosa, 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                                  |
| Quabit Construcción, S.A.                   | A-78.988.540 | Directa       | 82,95%                      | 01/01/2020                                  |

En el año 2020 se han incorporado al grupo Fiscal Consolidado Quabit Construcción, S.A. desde el 1 de enero de 2020. Con fecha 30 de julio de 2020 se cambió el porcentaje de participación sobre las sociedades Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L., Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U. y Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. pasando a ser del 100%.

### 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                                  |

| Sociedad   | C.I.F.       | Participación | Porcentaje de participación | Fecha de adquisición/<br>constitución/<br>inclusión |
|--|--------------|---------------|-----------------------------|---|
| 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.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  |



| Sociedad                     | C.I.F.       | Participación | Porcentaje de participación | Fecha de adquisición/ constitución/ inclusión |
|------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|---|
| 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 incorporaron al grupo Fiscal Consolidado todas las sociedades nuevas constituidas en el año y la sociedad Panglao Investments, S.L.U., adquirida en el año 2018. La sociedad Parque Las Cañas, S.L. fue baja del grupo fiscal en 2019.

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 2020 y 2019, es la siguiente:

|  | 2020                | 2019                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>  | <b>(87.855.238)</b> | <b>(18.019.010)</b> |
| Diferencias permanentes  | 4.286.341           | (6.620.695)         |
| Diferencias temporales:  |                     |                     |
| Correcciones valorativas de plusvalías y plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios 2006 | 3.705.275           | (101.262)           |
| Plusvalías canceladas por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios - fusión 2008                                | 320.789             | 91.508              |
| Diferencia de fusión 2008 no asignada a los activos  | (14.666.590)        | (14.666.590)        |
| Diferimiento de efecto fiscal de descuentos de deuda   | 10.524.269          | 10.912.966          |
| Otros  | 5.846.422           | 5.146.932           |
| <b>Base imponible</b>  | <b>(77.838.732)</b> | <b>(23.256.151)</b> |

Los mayores componentes de las diferencias permanentes son: (i) deterioro de cuenta a cobrar a empresas vinculadas por un importe de 2.120 miles de euros y (ii) amortización y deterioro de cartera de contratos adquirida en combinación de negocios por importe de 1.419 miles de euros.

El mayor componente de las diferencias permanentes en el año 2019 (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 el año 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. Los importes que aparecen en la tabla son los ingresos fiscalmente correspondientes a los años 2020 y 2019 siguiendo dicho criterio de imputación.
- Otras diferencias temporales. Corresponden a las pérdidas de sociedades multigrupo y asociadas que se van revirtiendo 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 2020 y 2019 es el siguiente:

|   | 2020                | 2019             |
|---|---------------------|------------------|
| Variación de créditos fiscales                          | (59.246.271)        | 8.855.495        |
| Gasto Impuesto de sociedades liquidaciones individuales | (106.040)           | -                |
| Variación de impuestos diferidos                        | (275.595)           | (67.747)         |
|   | <b>(59.627.906)</b> | <b>8.787.748</b> |

#### Variación de créditos fiscales y activos por impuesto diferidos y créditos fiscales pendientes de compensar

La variación de los créditos por pérdidas a compensar y otros conceptos es consecuencia de la reestimación de la recuperabilidad de los créditos a cobrar en futuras liquidaciones del Impuesto de Sociedades.

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 70 miles de euros (59.592 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Dentro de los activos por impuestos diferidos se recogen créditos netos a cobrar en futuras liquidaciones de impuesto de sociedades por un importe de 297 miles de euros (59.543 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Estos importes representan solo una parte de los créditos frente a la Hacienda pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales derivan no sólo de bases imponibles 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 2020 y 2019:

| <i>Importes en millones de euros</i>  | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bases imponibles negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar (Nota 21) | 681               | 603               |
| Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar                      | 153               | 167               |
| Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión                       | 4                 | 4                 |
| Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal  | 69                | 66                |
| Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera                                      | -                 | (2)               |
| Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones                                     | (13)              | (13)              |
| Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda                                 | (14)              | (24)              |
|   | <b>880</b>        | <b>801</b>        |

*Bases imponibles negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar:* Tal como se indica en la Nota 21, este importe puede quedar reducido a 612.369 miles de euros en caso de confirmación por parte del Tribunal Supremo de la sentencia dictada por la Audiencia Nacional.

#### *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, se correspondía con las plusvalías ya contabilizadas por la Sociedad Dominante. La diferencia entre el importe de la revalorización contabilizada por la Sociedad Dominante y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, va revirtiendo mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos son enajenados o causan baja del balance. A 31 de diciembre de 2020 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 2020 el importe pendiente de revertir asciende a 152.533 miles de euros. Tal como se indica en la Nota 21, este importe puede quedar reducido a 78.619 miles de euros en caso de confirmación por parte del Tribunal Supremo de la sentencia dictada por la Audiencia Nacional.

#### *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 miles de 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 2020 por la parte de un ajuste de deuda a coste amortizado realizado en el año 2018 que, de acuerdo con las características de esta, tiene un efecto fiscal diferido.

#### *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 220 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 41 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 230 millones de euros, de los cuales el Grupo tiene reconocido 0,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (59 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).

Desde el año 2015 el Grupo ha venido activando créditos fiscales en función de las estimaciones de beneficios fiscales que se realizaban en un marco económico de crecimiento y creación de empleo y un mercado inmobiliario con crecimiento sostenible en transacciones y precios. En este entorno el Grupo ha seguido una línea de crecimiento en su actividad.

Tal como se indica en la Nota 1.4 la pandemia provocada por el COVID-19 ha tenido consecuencias desfavorables relevantes en la marcha de la rentabilidad de los negocios, en la generación de caja, en la posición financiera y en las expectativas de financiación de nuevas inversiones del Grupo, de manera que el Grupo notificó en la publicación de sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2020 que el Plan de Negocio 2019-2022 había dejado de tener vigencia.

Estas circunstancias han sido tenidas en consideración por los administradores de la Sociedad Dominante al realizar la estimación de los beneficios fiscales futuros que deben soportar el registro de los activos por impuestos diferidos. El Grupo ha elaborado unas proyecciones económico-financieras de los próximos 5 años, adaptado a las nuevas circunstancias, con un objetivo de alcanzar un ritmo anual de entregas de viviendas, a partir del tercer año, de 1.200 unidades. La consecución de este objetivo precisaría de fuentes adicionales de financiación para nuevas inversiones en suelo que serían necesarias para conseguir ese ritmo estable de entregas a partir del tercer año. La situación actual del mercado de capitales unida a la incertidumbre económica general no facilita que la obtención de esos recursos pueda realizarse en un plazo corto, con el volumen suficiente y con un coste que no menoscabe la rentabilidad de los proyectos.

En consecuencia, los administradores han considerado que estas circunstancias recomiendan realizar las estimaciones de beneficios fiscales futuros en un escenario desfavorable hasta que se hagan realidad los elementos (fundamentalmente la inmunización de grupo y su efecto detonante de la prevista mejora del marco económico general), de forma que se ha considerado prudente mantener activados créditos fiscales únicamente hasta el importe de los pasivos por impuestos diferidos que puedan compensar en el marco temporal en que éstos deban aplicarse.

## 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 15.3).

|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta | (146.782.294)  | (9.138.988)    |
| Número medio ponderado de acciones en circulación  | 145.383.654    | 144.802.342    |
| <b>Resultado básico por acción (euros)</b>   | <b>(1,010)</b> | <b>(0,063)</b> |

### (b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. A 31 de diciembre de 2020 existe un efecto por:

- las acciones ordinarias potenciales asociadas a los warrants ejecutables que darían derecho a los titulares a suscribir 9.529.610 nuevas acciones (Ver nota 15.4).
- las acciones ordinarias potenciales asociadas a la conversión de las acciones clase B en 49.587.897 nuevas acciones clase A (Ver nota 15.1).

Las pérdidas diluidas por acción serían 0,821 euros/acción considerando este efecto. A 31 de diciembre de 2019 existían efectos dilusivos asociados a los warrants ejecutables, de forma que las pérdidas diluidas eran 0,06 euros por acción.

## 29. Contingencias

Adicionalmente a las situaciones de litigios comentadas en la Nota 22, el Grupo se encuentra, a 31 de diciembre de 2020, 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 Dominante está tramitando la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector Playa de Almenara.

Con motivo de lo anterior, se promovió la tramitación de un nuevo Plan Parcial que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en fecha 10 de julio de 2011. La aprobación definitiva de dicho documento de planeamiento se ha producido mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alboraya en sesión celebrada el 30 de junio de 2020.

Toda vez que ya se ha aprobado el Plan Parcial, se está tramitando 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 Dominante 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 2020 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 Dominante 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 15 de diciembre de 2016 por la que se desestimó la reclamación del Grupo, se interpuso un recurso de apelación resuelto mediante Sentencia de fecha 26 de junio de 2020 ratificando la Sentencia de la Instancia. Dicha Sentencia no ha sido recurrida en Casación por lo que la misma ha devenido firme.

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. El Grupo 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 casase 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. Respecto del Recurso de Casación presentado por EGUSA, el mismo ha sido inadmitido por el Tribunal Supremo mediante Auto de fecha 16 de septiembre de 2020, encontrándose actualmente el procedimiento en fase de ejecución de sentencia.

Simultáneamente al procedimiento declarativo, GMCB ha instado la ejecución provisional de la sentencia de primera instancia frente a Egusa, (actualmente es ya una ejecución de Sentencia firme) 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 11 de enero de 2021 en el que el Juzgado dictó Auto por el que desestimó el Recurso de Reposición presentado por EGUSA frente al Auto de fecha 19 de octubre de 2020 por el que el Juzgado acordó desestimar la solicitud de EGUSA de suspensión del procedimiento y acordó la continuación del procedimiento de subasta.

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 hubieran cumplido por parte de Egusa, se retomaron negociaciones con esta sociedad para novar el citado acuerdo transaccional mediante la entrega de dos de las fincas embargadas a favor de GMCB y la continuación del procedimiento de ejecución hipotecaria para la subasta de la finca registral 24.380.

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 Consolidadas), 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.

Savills ha realizado un informe de valoración bajo hipótesis especiales asociado a estos activos y referido a 31 de diciembre de 2020. 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 Dominante 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 Dominante 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 2020

|   | Grupo Rayet,<br>S.A. y<br>sociedades<br>dependientes | Acuerdos<br>Conjuntos y<br>UTE's | Asociadas     | Personal<br>Clave | Total             |
|---|--|----------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |  |                                  |               |                   |                   |
| Activos financieros no corrientes (Nota 10)                 | 3.351.238  | -                                | -             | -                 | 3.351.238         |
| Activos financieros corrientes (Nota 10)                    | 883.687  | 39.644.453                       | -             | -                 | 40.528.140        |
| Anticipo a proveedores (Nota 11)                            | 699.876  | -                                | -             | -                 | 699.876           |
| Deudores comerciales (Nota 12)                              | 979.354  | -                                | -             | -                 | 979.354           |
|   | <b>5.914.155</b>                                     | <b>39.644.453</b>                | -             | -                 | <b>45.558.608</b> |
| <b>PASIVO</b>   |  |                                  |               |                   |                   |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 19.2)                  | 37.461   | 83.218                           | 77.500        | -                 | 198.179           |
| Remuneraciones pendientes Consejo<br>Administración         | -  | -                                | -             | 561.872           | 561.872           |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a<br>pagar (Nota 18) | 399.111  | -                                | -             | -                 | 399.111           |
|   | <b>436.572</b>                                       | <b>83.218</b>                    | <b>77.500</b> | <b>561.872</b>    | <b>1.159.162</b>  |

#### Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019

|   | Grupo Rayet,<br>S.A. y<br>sociedades<br>dependientes | Acuerdos<br>Conjuntos y<br>UTE's | Asociadas      | Personal<br>Clave | Total             |
|---|--|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |  |                                  |                |                   |                   |
| 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         |
|   | <b>6.329.098</b>                                     | <b>39.645.529</b>                | <b>437.894</b> | -                 | <b>46.412.521</b> |
| <b>PASIVO</b>   |  |                                  |                |                   |                   |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 19.2)                  | 37.461   | 83.218                           | 77.500         | -                 | 198.179           |
| Remuneraciones pendientes Consejo<br>Administración         | -  | -                                | -              | 600.000           | 600.000           |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a<br>pagar (Nota 18) | 178.455  | -                                | -              | -                 | 178.455           |
|   | <b>215.916</b>                                       | <b>83.218</b>                    | <b>77.500</b>  | <b>600.000</b>    | <b>976.634</b>    |



A continuación, se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2020 y 2019:

**Transacciones con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2020**

| <b>En euros</b>  | <b>Grupo Rayet,<br/>S.A. y<br/>sociedades<br/>dependientes</b> | <b>Asociadas</b> | <b>Personal<br/>clave de<br/>dirección</b> | <b>Total</b>     |
|--|--|------------------|--|------------------|
| Ventas y prestaciones de servicios:                        | 983.387  | -                | -  | <b>983.387</b>   |
| <i>Ventas y ejecución de obra</i>                          | 979.161  | -                | -  | 979.161          |
| <i>Prestaciones</i>  | 4.226  | -                | -  | 4.226            |
| Compras y otros gastos:                                    | 3.286.622  | -                | -  | 3.286.622        |
| <i>Aprovisionamientos</i>                                  | 2.035.464  | -                | -  | <b>2.035.464</b> |
| <i>Otros gastos de explotación (Nota 16)</i>               | 1.210.300  | -                | -  | <b>1.210.300</b> |
| <i>Adquisición Inmovilizado</i>                            | 40.858   | -                | -  | <b>40.858</b>    |
| Ingresos financieros (Nota 26)                             | 24.021   | -                | -  | <b>24.021</b>    |
| Remuneraciones devengadas por el consejo de administración | -  | -                | 1.646.715                                  | <b>1.646.715</b> |
| Remuneraciones devengadas por el personal de dirección     | -  | -                | 1.510.821                                  | <b>1.510.821</b> |

**Transacciones con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019**

| <b>En euros</b>   | <b>Grupo Rayet,<br/>S.A. y<br/>sociedades<br/>dependientes</b> | <b>Asociadas</b> | <b>Personal<br/>clave de<br/>dirección</b> | <b>Total</b>      |
|---|--|------------------|--|-------------------|
| Compras y otros gastos:                                 | 27.536.138   | -                | -  | <b>27.536.138</b> |
| <i>Aprovisionamientos</i>                               | 27.106.241   | -                | -  | <b>27.106.241</b> |
| <i>Otros gastos de explotación</i>                      | 348.216  | -                | -  | <b>348.216</b>    |
| <i>Adquisición Inmovilizado</i>                         | 81.681   | -                | -  | <b>81.681</b>     |
| Adquisición de participaciones                          | 10.618.412   | -                | -  | <b>10.618.412</b> |
| Ingresos financieros (Notas 26)                         | 6.500  | 4.481            | -  | <b>10.981</b>     |
| Remuneraciones satisfechas al consejo de administración | -  | -                | 1.539.735                                  | <b>1.539.735</b>  |
| Remuneraciones satisfechas al personal de dirección     | -  | -                | 1.539.542                                  | <b>1.539.542</b>  |

**Saldos con partes vinculadas**

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

**Empresas asociadas**

*Activos financieros corrientes*

En 2020 se han dado de baja en balance los créditos otorgados a la sociedad asociada Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. sobre la que se mantenía una participación del 40% en el capital social y que ha salido el perímetro de consolidación en el ejercicio 2020 (Ver nota 1.1). 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, 2.651 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. (ver nota 10).

*Acreedores 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.

**Transacciones con partes vinculadas año 2020**

- Ventas y ejecución de obra: Se corresponden fundamentalmente con la ejecución de obras de urbanización de terrenos por parte de Quabit Construcción, S.A. en el Sector I-15 en la localidad de Alovera a la UTE I-15 Urbanizadora participada directa e indirectamente 100% por Grupo Rayet, S.A.U.
- Aprovisionamientos: Del importe total recogido en este apartado, 1.324 miles de euros corresponden a adquisición de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara) a Grupo Rayet, S.A.U. y 415 miles de euros corresponden a derramas de urbanización de terrenos propiedad del grupo Quabit en la localidad de Alovera (Guadalajara) a la UTE I-15 Urbanizadora participada directa e indirectamente 100% por Grupo Rayet, S.A.U.
- 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 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.
- 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.

**Compromisos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2020**

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.

- 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. La deuda garantizada ha sido cancelada y actualmente se están realizando los trámites para la cancelación registral de la hipoteca constituida como garantía de la deuda.

### 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:

|  | 2020      | 2019      |
|--|-----------|-----------|
| Retribución al Consejo de Administración | 1.646.715 | 1.539.735 |

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de "Gastos de personal" 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 2020 y 2019 estos importes recogen únicamente retribuciones al Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 han ascendido a 1.511 miles de euros (1.540 miles de euros en 2019). Los importes de 2020 y 2019 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 47 miles de euros (Ver nota 15.5).

Al cierre del ejercicio 2020 existen seguros de vida a favor de Administradores por un capital asegurado de 150.000 euros. Al cierre del ejercicio de 2020, al igual que en 2019, 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 25.000 miles de euros, cuya prima ha ascendido a 89 miles de euros en el año 2020 (85 miles de euros en el año 2019).

### 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 2020 y 2019 respectivamente al porcentaje de participación del Grupo sobre las mismas.

| Nombre  | % participación | 2020                  |                    | Ingresos  | Gastos    |
|---|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------|-----------|
|   |                 | Activos no corrientes | Activos corrientes |           |           |
| U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.                        | 100,00%         |                       | 1.842              | 200.062   | 50        |
| U.T.E. Ruiseñor: Hercesa 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%          | -                     | 4.828              | 1.082.034 | 433       |
| U.T.E. EDAR MINGLAILLA (Quabit Construcción, S.A. - Socamex, S.A.)            | 50,00%          | -                     | 41.036             | 35.157    | 121       |
| U.T.E. TOBARRA (Quabit Construcción, S.A.-Saico, S.A. Intagua de Construcción | 50,00%          | -                     | 11.800             | -         | 200       |
| U.T.E. CARRETERAS SIGÜENZA (Quabit Construcción, S.A.- Valoriza, S.A.)        | 67,00%          | -                     | 110.192            | 29.606    | -         |
| U.T.E. COPRINSA (Quabit Construcción, S.A.- Coprinsa, S.A.)                   | 40,00%          | -                     | 1.748.002          | 1.310.798 | 5.606.685 |

| Nombre   | % participación | 2019                  |                    | Ingresos  | Gastos    |
|--|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------|-----------|
|  |                 | Activos no corrientes | Activos corrientes |           |           |
| U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.                                   | 100,00%         |                       | 1.925              | 256.999   | 207.849   |
| U.T.E. Ruiseñor: Hercesa 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 |

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. Activos por derechos de uso

Al cierre del ejercicio 2020 el Grupo tiene registrados activos por derechos de uso de acuerdo con la siguiente clasificación:

|  | Terrenos y<br>Construcciones | Vehículos      | TOTAL            |
|--|------------------------------|----------------|------------------|
|  |                              |                | -                |
| <b>Arrendamientos operativos primera aplicación NIIF16</b> | <b>1.071.990</b>             | <b>206.372</b> | <b>1.278.362</b> |
| <b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>                          | <b>1.071.990</b>             | <b>206.372</b> | <b>1.278.362</b> |
| Adquiridos en combinaciones de negocio                     | 141.885                      | -              | 141.885          |
| Altas  | 380.277                      | 56.534         | 436.811          |
| Amortización   | (809.734)                    | (103.183)      | (912.917)        |
| Bajas  | (9.900)                      | -              | (9.900)          |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>                     | <b>774.518</b>               | <b>159.723</b> | <b>934.241</b>   |
| Coste  | 1.584.252                    | 262.905        | 1.847.157        |
| Amortización acumulada                                     | (809.733)                    | (103.183)      | (912.916)        |
| <b>Importe Neto en libros 2019</b>                         | <b>774.519</b>               | <b>159.722</b> | <b>934.241</b>   |
| <b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>                          | <b>774.519</b>               | <b>159.722</b> | <b>934.241</b>   |
| Adquiridos en combinaciones de negocio                     |                              |                |                  |
| Altas  | 745.293                      | 154.164        | 899.457          |
| Amortización   | (847.527)                    | (98.992)       | (946.519)        |
| Bajas Coste  | (1.427.949)                  |                | (1.427.949)      |
| Bajas Amortización acumulada                               | 1.359.904                    |                | 1.359.904        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>                     | <b>604.240</b>               | <b>214.894</b> | <b>819.134</b>   |
| Coste  | 901.596                      | 417.069        | 1.318.665        |
| Amortización acumulada                                     | (297.356)                    | (202.175)      | (499.531)        |
| <b>Importe Neto en libros 2020</b>                         | <b>604.240</b>               | <b>214.894</b> | <b>819.134</b>   |

Las altas del periodo se corresponden principalmente con las renovaciones de los contratos de arrendamiento de oficinas comerciales y las oficinas centrales.

La amortización del periodo se corresponde con los pagos realizados durante el ejercicio 2020.

Los derechos de uso adquiridos en combinaciones de negocios se correspondían con arrendamientos de oficinas y centrales y almacén de Quabit Construcción, S.A.

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el Grupo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 son los correspondientes a los alquileres de oficinas centrales y oficinas de representación.

### 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 2020, 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 2020, 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

#### Fusión:

Tal y como se menciona en la nota 1 el Consejo de Administración de Quabit acordó en su reunión celebrada el día 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor. En la Nota 1 se explican los principales términos y condiciones de dicho proyecto. Este proyecto común de fusión será sometido a la aprobación de las juntas generales de accionistas de Quabit y de Neinor que se espera se celebren en marzo de 2021. Una vez aprobada, en su caso, la fusión, y cumplidas las demás condiciones suspensivas indicadas en el proyecto común de fusión a las que está sometida, Neinor, como sociedad absorbente adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Quabit.

El proyecto común de fusión puede consultarse en las páginas web corporativas de Quabit ([www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)) y Neinor ([www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)), así como en la información privilegiada que se publicó en la página web de la CNMV con fecha 11 de enero de 2021.

#### Formato Electrónico Único Europeo (FEUE):

La Sociedad Dominante se ha acogido a la opción de no presentar sus Cuentas Anuales en el FEUE, una vez que el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ha notificado que España ha ejercido la opción de aplazamiento y ha comunicado a la Comisión Europea el ejercicio de dicha opción, que permite el aplazamiento de la obligación para las entidades cotizadas de elaborar y publicar sus informes financieros anuales de acuerdo con el FEUE por periodo de un año, como una medida suplementaria para ayudar en la recuperación de la pandemia generada por el Covid-19.

No se han producido otros hechos significativos distintos a los ya mencionados expresamente en las notas anteriores desde el 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 2019.

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Auditoría Cuentas individuales Quabit                               | 148.000        | 110.000        |
| Auditoría Cuentas Consolidadas Grupo Quabit                         | 123.700        | 82.000         |
| Auditoría Cuentas individuales de filiales                          | 67.250         | 99.500         |
| <i>Total honorarios de auditoría</i>                                | <i>338.950</i> | <i>291.500</i> |
| Informe especial ampliación de capital por compensación de créditos | 5.000          | -              |
| Informes de ratios para acreedores financieros                      | 8.000          | 4.500          |
| Auditoría SCIIF   | -              | 28.000         |
| <i>Total honorarios por otros servicios</i>                         | <i>13.000</i>  | <i>32.500</i>  |
| <b>Honorarios totales</b>   | <b>351.950</b> | <b>324.000</b> |

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 Dominante por parte de los Administradores.

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

| Persona o entidad en conflicto de interés   | Actividad                          | Conflicto  |
|---|------------------------------------|--|
| Sistemas Integrales Cualificados, S.L.  | Servicios informáticos             | Modificación de los términos y condiciones del contrato suscrito por la Sociedad Dominante con dicho proveedor de sistemas de información, así como la contratación de un informático proveniente de dicha compañía. |
| D. Alberto Pérez Lejonagoitia   | Consejero de la Sociedad Dominante | Contratación de dicho Consejero como Director Financiero Corporativo de la Sociedad Dominante.   |
| UTE Grupo Rayet, S.A.–Rayet Medio Ambiente, S.L., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982  | Urbanizadora                       | Aportación por parte del Grupo de fondos en forma de anticipo de derramas de urbanización para acelerar las obras de urbanización del Sector I-15 de Alovera.  |
| Grupo Rayet, S.A.   | Inmobiliaria                       | Adhesión de la Sociedad Dominante a la modificación del Convenio Concursal entre Grupo Rayet, S.A.U. y sus Acreedores  |
| UTE Rayet Construcción, S.A.- Grupo Rayet, S.A.U., Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982 | Construcción                       | Aprobación de la salida y sustitución de Quabit Construcción, S.A. en la citada UTE por otra sociedad.   |
| Fundación Apadrina un Árbol   | Fundacional                        | Aprobación de la aportación de fondos a dicha Fundación.   |

En la Junta General de Accionistas de fecha 30 de julio de 2020 se acordó el nombramiento como miembros del Consejo de Administración por el plazo estatutario de cuatro años, con la categoría de independientes, de D. Simon Blaxland y D<sup>a</sup> Carmen Recio Ferrer.

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de formulación de estas cuentas anuales 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 Otros Externos | Vocal                 | Vocal                                     |
| Dña. Claudia Pickholz         | Consejera Otros Externos                  | n.a.                  | Vocal                                     |
| D. Alberto Pérez Lejonagoitia | Consejero Ejecutivo                       | n.a.                  | n.a.                                      |
| D. Simon Blaxland             | Consejero Independiente                   | Presidente            | Vocal                                     |
| Dña. Carmen Recio Ferrer      | Consejera Independiente                   | Vocal                 | Presidente                                |
| D. Miguel Angel Melero Bowen  | Secretario No Consejero                   | Secretario            | Secretario                                |
| Dña. Nuria Díaz Sanz          | Vicesecretaria No Consejera               | Vicesecretaria        | Vicesecretaria                            |

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)                              |
| Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.   | Madrid    | 92,09%                | 7,91%                   | b        | (i) y (iii)                        |
| Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.            | Madrid    |                       | 100,00%                 | c        | (v)                                |



| Denominación Social                              | Domicilio | Participación Directa | Participación Indirecta | Auditada | Sociedad titular de la Participada |
|--|-----------|-----------------------|-------------------------|----------|------------------------------------|
| Quabit Alovera, S.L.U.                           | Madrid    |                       | 100,00%                 | c        | (v)                                |
| Quabit Bonaire, S.L.                             | Madrid    |                       | 66,20%                  | c        | (x)                                |
| Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. | Madrid    |                       | 100,00%                 | c        | (v)                                |
| Quabit Veleta, S.L.U.                            | Madrid    | 100,00%               |                         | c        | (i)                                |
| Quabit Puerta de Vistahermosa, 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       |

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

#### 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. 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 2020

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 24 de febrero de 2021, 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<sup>a</sup>. Claudia Pickholz

\_\_\_\_\_  
D. Alberto Pérez Lejonagoitia

\_\_\_\_\_  
D. Simon Blaxland

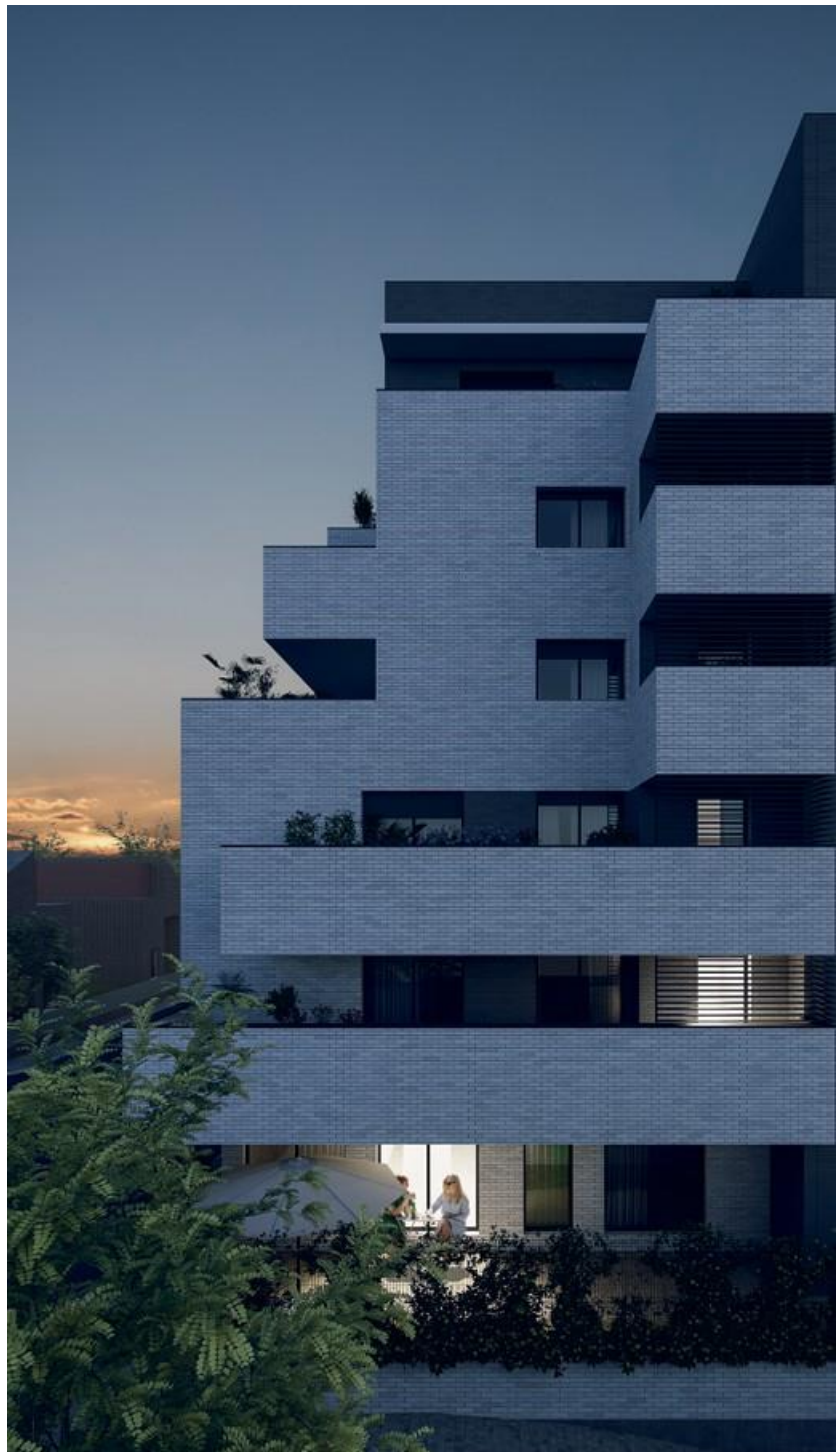
\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup>. Carmen Recio Ferrer

# RESULTADOS 2020

---

INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A.  
Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES

Febrero 2021



|  |    |
|--|----|
| 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 2020                                | 11 |
| 1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2020                                | 12 |
| 1.4 Áreas de negocio   | 14 |
| 1.4.1. Promoción residencial   | 14 |
| 1.4.2. Gestión de suelo  | 15 |
| 1.5 Órganos de Gobierno  | 18 |
| 2. PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y<br>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   | 19 |
| 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

#### FUSIÓN POR ABSORCIÓN

El Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit") acordó el 11 de enero de 2021 aprobar y suscribir el proyecto común de fusión por absorción de Quabit por Neinor Homes ("Neinor"). En la misma fecha, el Consejo de Administración de Neinor aprobó y suscribió este mismo proyecto común de fusión.

- Se ha acordado una ecuación de canje de 1 acción de Neinor, de 10 euros de valor nominal cada una, por cada 25,965 acciones clase A de Quabit, de 0,50 euros de valor nominal cada una.
- Accionistas de Quabit y Neinor titulares, conjuntamente, de un 26% y un 28% del capital social con derechos de voto de ambas entidades, respectivamente, han suscrito acuerdos en virtud de los cuales dichos accionistas han manifestado su apoyo a la fusión proyectada y su compromiso de votar a favor de la misma en los correspondientes órganos sociales.
- En el contexto de la fusión, Neinor y Quabit han suscrito un compromiso irrevocable con distintos fondos y entidades asesorados por Avenue Europe International Management L.P. ("Avenue") con el objetivo de amortizar su exposición financiera (acciones clase B, diversas líneas de financiación y varios warrants) en la entidad resultante de la fusión.

Entre las razones que avalan la integración de Quabit y Neinor destacan:

- Permitirá la creación de un ambicioso proyecto inmobiliario con un banco de suelo de alta calidad que permitiría la construcción de más de 16.000 viviendas.
- Generará beneficios adicionales que, de forma separada, Neinor y Quabit no podrían lograr, tales como: (i) beneficios operativos (integración de las capacidades de construcción del Grupo Quabit y definición de una estructura operativa más eficiente); (ii) beneficios financieros y contables, mediante la racionalización de la estructura de costes financieros aparejados a la deuda existente en Quabit y la optimización de los activos de Quabit aportados a Neinor.
- Permitirá racionalizar la estructura de capital de Quabit a través de la creación de un grupo con un apalancamiento neto (Loan to Value) por debajo del 30%.
- Promoverá el desarrollo del plan de negocio conjunto con una política financiera conservadora, no requiriendo de fondos externos adicionales en el medio plazo para lograr cumplir con los objetivos de desarrollo y entrega de viviendas.
- Los accionistas de Quabit y Neinor serán titulares de una participación con un potencial mayor de liquidez.

El proyecto de fusión se someterá a aprobación en las Juntas Generales de las dos sociedades, que está previsto que se celebren en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021.



## MARCO DE LA ACTIVIDAD. COVID 19

La actividad durante este año ha estado condicionada por la pandemia provocada por la COVID 19, que irrumpió en España en marzo de 2020. Desde el punto de vista macroeconómico la pandemia ha condicionado tanto la evolución de los principales parámetros de actividad como la previsión de su comportamiento a medio plazo. El PIB ha caído un 11,2% en 2020 y la tasa de desempleo ha sido del 16,2% a finales del año. Así, el Gobierno de España en su proyecto de Presupuestos Generales del Estado ("PGE") plantea:

- recuperación del PIB del 7,2% para 2021.
- tasa de desempleo con escasa mejora en 2021 (previsión de mejora en un 0,25%).

Desde el punto de vista de las magnitudes principales del sector, los elementos más relevantes de la evolución en este periodo han sido los siguientes:

- Caída en el número de transacciones de compraventa de viviendas. Esta caída ha tenido más relevancia en la vivienda de segunda mano que en la vivienda de obra nueva. En cuanto a esta última, según los datos provisionales publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el número de transacciones en 2020 ha sido de 82.543, un 11,2% inferior al año 2019, lo que ha quebrado la línea continuada de crecimiento que venía registrando este parámetro desde el año 2015. Esta reducción se ha concentrado en el primer semestre del año 2020 con una caída del 23% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Caída en el precio de vivienda. Según los datos publicados por TINSA, si bien en el primer trimestre del año 2020 el precio medio de la vivienda se incrementaba en un 2,5% en relación con el mismo periodo de 2019, en el tercer y cuarto trimestre de 2020 la variación ha sido una caída del 0,4% y el 1,5%, respectivamente.

Los principales impactos que la pandemia ha tenido en la actividad de QUABIT se han manifestado en:

- Caída de las ventas, como consecuencia de la reducción de la demanda de vivienda nueva, del cierre de las oficinas de ventas durante prácticamente cuatro meses y de las restricciones de movilidad tanto a nivel nacional como internacional. Especial incidencia en el mercado dirigido al cliente internacional (fundamentalmente en Costa del Sol) que ha supuesto no poder contar con clientela para una cartera de 100 viviendas y tener que paralizar proyectos nuevos por otras 300 viviendas.
- Retrasos en los ritmos de las obras en la línea de negocio de construcción, que ha supuesto un retraso de unos 2,5 a 3 meses y que equivale a una reducción de aproximadamente el 30% sobre la producción inicial prevista.
- Caídas en los márgenes como consecuencia de los retrasos en ejecución, de las demoras en las tramitaciones administrativas de obtención de licencias y finalmente de las entregas de viviendas, lo cual también añade sobrecostos financieros.
- Congelación de las operaciones de venta de suelo, al haber desaparecido prácticamente la demanda durante estos meses del ejercicio.
- Retrasos en los ritmos de generación de caja disponible para afrontar nuevas inversiones y continuar con el crecimiento de actividad de los últimos 5 años; y

- Endurecimiento de las condiciones de financiación.

Ante esta situación, Grupo QUABIT ha centrado su actuación en este periodo en afrontar las distintas consecuencias derivadas de la pandemia y la prioridad ha sido adaptar la actividad y la estructura del Grupo a la realidad con la que se está teniendo que convivir desde marzo de 2020. Esto se ha concretado en una serie de medidas tomadas en este periodo:

- En primer lugar, adoptando protocolos de actuación con medidas sanitarias que garanticen la calidad sanitaria del trabajo y de las relaciones con terceros (clientes, proveedores, entidades financieras, accionistas).
- Medidas comerciales adaptadas a la nueva situación, potenciando las herramientas de venta y reserva on-line.
- Medidas de reducción / contención del coste de la estructura operativa: (i) ERTE por causas productivas; (ii) reducción del 20% del salario bruto de los miembros del Consejo y (iii) plan de reducción de gastos generales.
- Medidas de adecuación de la estructura financiera: (i) firma de nuevas condiciones de las líneas de financiación otorgadas por fondos asesorados con Avenue Europe International (“Avenue”) y de acuerdo de pago con SAREB; (ii) ralentización de la puesta en marcha de nuevos proyectos (fundamentalmente de promoción de segunda residencia en costa); (iii) paralización de obras en 4 promociones hasta que alcancen nivel suficiente de preventas y (iv) paralización del ritmo de inversión en suelo, limitándola a la materialización de las compras comprometidas.
- Medidas de adecuación de los estados financieros. La situación actual de incertidumbre se ha reflejado en los informes de los valoradores de activos de forma que el Grupo ha registrado una provisión de deterioro (que afecta en su mayor parte a suelos en planeamiento) por un importe de 59,7 millones de euros, de la que ya se había registrado en el primer trimestre del año un importe de 37,6 millones de euros. Asimismo las estimaciones de recuperabilidad de créditos fiscales en este ambiente incierto ha llevado a registrar una baja de los mismos por un importe de 59,6 millones de euros.
- Revisión del Plan de Negocio: La situación provocada por la pandemia afecta, sin duda, a las expectativas de negocio de, al menos, los 2 o 3 próximos años. El Grupo comunicó en su Declaración Intermedia del Tercer Trimestre de 2020 que su Plan de Negocio 2019-2022 ha dejado de tener vigencia y las previsiones actuales se enmarcan en el escenario de la entidad resultante del proceso de fusión por absorción comentado anteriormente.

### ACTIVIDAD PROMOTORA

- Pese a la situación generada por la Covid-19, el Grupo ha sido capaz de entregar 785 viviendas en el año 2020 (un 400% más que en el mismo periodo del año pasado) y de generar un EBITDA positivo de 1,5 millones de euros en el cuarto trimestre del año.
- A 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene en gestión 53 promociones con un total de 3.276 viviendas (frente a 59 promociones y 4.158 viviendas a 31 de diciembre de 2019). La cartera de proyectos, su estado y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.

- Las preventas netas han quedado afectadas por la crisis del COVID 19 y han alcanzado las 433 unidades, lo que ha supuesto una disminución del 43,5% en relación con el año 2019. Se ha notado de forma muy relevante la disminución de la demanda extranjera (100 viviendas en venta y paralización del lanzamiento de 300 viviendas).
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) a 31 de diciembre de 2020 es de 1.333 viviendas (un 20,9% menos que la cartera a 31 de diciembre de 2019) por un importe total de facturación de 275,8 millones de euros (333,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).
- Durante el año 2020 Grupo QUABIT ha obtenido licencia de obras para 6 promociones con un total de 326 viviendas.
- Durante el año 2020 han pasado a fase de entrega 793 viviendas. Los proyectos en fase de entrega o en construcción totalizan 1.624 viviendas.

### ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

- La certificación de obra de la división de Construcción ha ascendido a 48,3 millones de euros. De este importe, la facturación a terceros, que es la que se integra en la cifra de negocios de la Cuenta de Resultados Consolidada, ha ascendido a 10,3 millones de euros.
- La cartera de obras de Quabit Construcción a 31 de diciembre de 2020 asciende a 74,6 millones de euros. De este importe, 49,7 millones de euros corresponden a obras de edificación de 912 viviendas para sociedades del Grupo.
- El margen de construcción pendiente de reconocer en la cuenta de resultados, por corresponder a obras de edificación de promoción del grupo pendiente de entrega, asciende a 3,6 millones de euros.

### JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El 30 de julio de 2020 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que quedaron aprobados todos los puntos sometidos a votación.

### EMISIÓN DE ACCIONES CLASE B

Uno de los puntos aprobados en la Junta General de Accionistas se refería a la autorización de un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B.

### NOMBRAMIENTO DE NUEVOS CONSEJEROS

Otro de los puntos acordados en la Junta General se refería a los nombramientos de D. Simon Blaxland y D<sup>a</sup> Carmen Recio Ferrer como miembros del Consejo de Administración con la categoría de Consejeros Independientes de la Sociedad.

## RESULTADOS DEL AÑO 2020

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

| <i>(en miles de euros)</i>                 | 31/12/2020       | 31/12/2019      | Variación         |
|--|------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b> | <b>180.229</b>   | <b>45.128</b>   | <b>299,4%</b>     |
| <b>EBITDA (*)</b>                          | <b>(9.157)</b>   | <b>(10.955)</b> | <b>16,4%</b>      |
| <b>Resultado de Explotación</b>            | <b>(71.583)</b>  | <b>(12.740)</b> | <b>(461,9%)</b>   |
| <b>Resultado Financiero</b>                | <b>(16.263)</b>  | <b>(5.273)</b>  | <b>(208,4%)</b>   |
| <b>Resultado Antes de Impuestos</b>        | <b>(87.855)</b>  | <b>(18.019)</b> | <b>(387,6%)</b>   |
| <b>Resultado Neto</b>                      | <b>(147.483)</b> | <b>(9.231)</b>  | <b>(1.497,7%)</b> |
| - Atribuible Sociedad Dominante            | (146.782)        | (9.139)         | (1.506,1%)        |
| - Atribuible a Intereses Minoritarios      | (701)            | (92)            | (662,0%)          |

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

- El incremento de la cifra de negocio se debe a:
  - Incremento del 269,1% en la cifra de negocio de promoción residencial (149,8 millones de euros en 2020 frente a 40,6 millones de euros en 2019). Se han entregado 785 viviendas en 2020 frente a 157 en el 2019, si bien de un precio medio inferior (190,8 miles €/unidad en 2020 frente a 258,6 miles €/unidad en 2019). El precio medio de 2019 era especialmente atípico por la entrega de la mayor parte de una promoción residencial de chalets unifamiliares con precio muy superior a la media de las ventas de 2020 de promociones desarrolladas por Quabit.
  - Incremento de la cifra de negocio de venta de suelo (ventas por importe de 19,9 millones de euros en 2020 frente a 1,2 millones de euros en 2019). Las ventas de 2020 corresponden a la operación de cancelación de deuda acordada con SAREB mediante la entrega de suelos por un precio de venta de 19,9 millones de euros.
  - Aportación de la actividad de construcción, que estaba incorporada al Grupo en 2019 solamente en el último trimestre del año. Las certificaciones de obra a terceros de 2020 han totalizado 10,3 millones de euros frente a 3,2 millones de euros del año 2019.
- El EBITDA ha sido positivo en 1,5 millones de euros en el cuarto trimestre del año y en el total del año mejora en un 16,4% respecto a 2019. No se alcanza el EBITDA positivo en el total del año 2020 por el hecho de que, si bien ha aumentado el volumen de las entregas, éstas corresponden a promociones que aportan un menor margen bruto porcentual que las entregadas en 2019 debido, fundamentalmente, a tensiones e los costes de construcción y los mayores gastos financieros por el retraso en los plazos de terminación de los proyectos, todo ello agravado por la crisis COVID 19. A esto se une la pérdida derivada de la operación de venta de suelo a SAREB para cancelación de deuda, que ha supuesto el registro de una pérdida en EBITDA de 2,5 millones de euros.
- El Resultado de Explotación del 2020 se ve impactado negativamente por la provisión de deterioro del valor de suelos por un importe total de 59,7 millones de euros, que recoge el impacto en los activos (suelos principalmente) de las incertidumbres derivadas de la crisis del COVID 19.

- El Resultado financiero empeora al ser mayor en 2020 el importe de la deuda no asociada a proyectos (el coste de la deuda asociada a proyectos se activa en el valor de las existencias) o a suelos que han parado su avance urbanístico en el año y al registro de un deterioro de cuentas financieras por importe de 2,0 millones de euros.
- Con todo ello, el Resultado Antes de Impuestos (RAI) del 2020 empeora en 69,8 millones de euros en relación con el RAI del 2019. Dejando fuera el efecto de las provisiones de deterioro por importe de 59,7 millones de euros, el RAI empeoraría en 10,1 millones de euros en relación con 2019.
- El Grupo ha registrado un gasto por impuesto de sociedades del año 2020 por 59,6 millones de euros, lo que lleva a una pérdida neta de 147,5 millones de euros en 2020 (pérdida de 9,2 millones de euros en 2019). El gasto registrado en el año 2020 es consecuencia de las estimaciones realizadas sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales. La situación creada por la pandemia COVID-19 ha llevado a que las estimaciones de recuperación de los créditos fiscales se hayan hecho, con un punto de partida inferior al previsto (en cuanto a inversiones en suelo, niveles de preventas, e inicio de nuevas promociones) y tomando hipótesis prudentes acordes a los altos niveles de incertidumbre que aún se viven en el momento en que se formula este Informe de Gestión. Estas estimaciones han concluido en el registro de la baja de la práctica totalidad de los créditos fiscales activados.

## 1.2-Principales magnitudes

### 1.2.1.- Magnitudes económico-financieras

#### Deuda neta con entidades de crédito

| <i>(en miles de euros)</i>                   | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 24.780         | 13.007         | 90,5%          |
| Deudas con entidades de crédito corriente    | 251.965        | 311.389        | (19,1%)        |
| <b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>                     | <b>276.745</b> | <b>324.396</b> | <b>(14,7%)</b> |
| Activos líquidos                             | (23.080)       | (25.400)       | (9,1%)         |
| <b>TOTAL DEUDA NETA (*)</b>                  | <b>253.665</b> | <b>298.996</b> | <b>(15,2%)</b> |

(\*) 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

| <i>(en miles de euros)</i>  | 2020            | 2019            | Variación        |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Inversión en Existencias  | (73.555)        | (142.016)       | (48,21%)         |
| Resto de Flujos de efectivo de explotación                                    | 132.172         | 70.522          | 87,42%           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN</b>                                      | <b>58.617</b>   | <b>(71.494)</b> | <b>182,0%</b>    |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN</b>  | <b>1.336</b>    | <b>(4.657)</b>  | <b>128,7%</b>    |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN</b>                                     | <b>(61.704)</b> | <b>77.996</b>   | <b>(179,11%)</b> |
| Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo                                | 22.978          | 21.132          | 8,7%             |
| Tesorería y Equivalentes al final del periodo                                 | 21.226          | 22.978          | (7,62%)          |
| <b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO</b> | <b>(1.751)</b>  | <b>1.846</b>    | <b>(194,9%)</b>  |

## 1.2.2.- Magnitudes operativas

### Promoción residencial. Cartera de pedidos, entregas y stock

| Promoción Residencial (unidades)                         | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variación |
|--|------------|------------|-----------|
| Preventas del periodo (unidades) (1)                     | 433        | 766        | (43,5%)   |
| Escrituras del Periodo (unidades) (2)                    | 785        | 157        | 400,0%    |
| Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3) | 1.333      | 1.685      | (20,9%)   |
| Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)             | 152        | 180        | (15,6%)   |

(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) Viviendas terminadas: Viviendas pendientes de escrituración y terminadas pendientes de venta

### Detalle de la cifra de negocio

| Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de euros) | 2020           | 2019          | Variación     |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Gestión de suelo  | 19.970         | 1.158         | 1.624,5%      |
| Promoción Residencial                                   | 149.809        | 40.593        | 269,1%        |
| Construcción. Obra ejecutada                            | 10.274         | 3.222         | 218,9%        |
| Otros ingresos  | 176            | 155           | 12,9%         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>180.229</b> | <b>45.128</b> | <b>299,4%</b> |

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

| (En miles de euros)           | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Suelo                         | 260.459        | 355.160        | (26,7%)        |
| Obras en curso                | 186.815        | 232.359        | (19,6%)        |
| Stock                         | 56.128         | 37.787         | 48,5%          |
| Patrimonio / Inmovilizado     | 454            | 615            | (26,2%)        |
| Anticipos                     | 809            | 3.447          | (76,5%)        |
| <b>Total valor de activos</b> | <b>504.665</b> | <b>629.368</b> | <b>(19,8%)</b> |

(\*) 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 2020

| <i>(en miles de euros)</i>                         | 31/12/2020       | 31/12/2019      | Variación         |
|--|------------------|-----------------|-------------------|
| Importe neto de la cifra de negocio                | 180.229          | 45.128          | 299,4%            |
| Aprovisionamientos                                 | (167.229)        | (31.969)        | 423,1%            |
| Otros ingresos de explotación                      | 2.079            | 2.242           | (7,3%)            |
| Variación de las provisiones de tráfico            | (47.270)         | 4.896           | (1.065,5%)        |
| Gastos de personal                                 | (11.831)         | (9.525)         | 24,2%             |
| Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado | (670)            | 219             | (405,9%)          |
| Amortización                                       | (2.022)          | (1.471)         | 37,5%             |
| Otros gastos de explotación                        | (24.868)         | (22.188)        | 12,1%             |
| Resultados por venta de inmovilizado               | (1)              | (72)            | 98,6%             |
| <b>Resultado de explotación</b>                    | <b>(71.583)</b>  | <b>(12.740)</b> | <b>(461,9%)</b>   |
| <b>EBITDA (*)</b>                                  | <b>(9.157)</b>   | <b>(10.955)</b> | <b>16,4%</b>      |
| <b>Resultado financiero neto</b>                   | <b>(16.263)</b>  | <b>(5.273)</b>  | <b>(208,4%)</b>   |
| Resultado de inversiones en asociadas              | (9)              | (6)             | (50,0%)           |
| <b>Resultados antes de impuestos</b>               | <b>(87.855)</b>  | <b>(18.019)</b> | <b>(387,6%)</b>   |
| <b>Impuestos</b>                                   | <b>(59.628)</b>  | <b>8.788</b>    | <b>(778,5%)</b>   |
| <b>Resultado neto</b>                              | <b>(147.483)</b> | <b>(9.231)</b>  | <b>(1.497,7%)</b> |
| <b>Atribuible a:</b>                               |                  |                 |                   |
| Accionistas de la Sociedad Dominante               | (146.782)        | (9.139)         | (1.506,1%)        |
| Intereses minoritarios                             | (701)            | (92)            | (662,0%)          |

(\*) 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 2020

(en miles de euros)

| ACTIVO                           | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>      |                |                |                |
| <b>Total activo no corriente</b> | <b>28.915</b>  | <b>94.183</b>  | <b>(69,3%)</b> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE:</b>         |                |                |                |
| Existencias                      | 431.157        | 551.580        | (21,8%)        |
| Otros                            | 54.716         | 60.795         | (10,0%)        |
| Efectivo y activos equivalentes  | 23.080         | 25.400         | (9,1%)         |
| <b>Total activo corriente</b>    | <b>508.953</b> | <b>637.775</b> | <b>(20,2%)</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>              | <b>537.868</b> | <b>731.958</b> | <b>(26,5%)</b> |

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO   | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>PATRIMONIO NETO:</b>  |                |                |                |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b> | <b>134.065</b> | <b>281.071</b> | <b>(52,3%)</b> |
| Intereses minoritarios   | 477            | 4.803          | (90,1%)        |
| <b>Total patrimonio neto</b>   | <b>134.542</b> | <b>285.874</b> | <b>(52,9%)</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>  |                |                |                |
| Deudas con entidades de crédito  | 24.780         | 13.007         | 90,5%          |
| Otros  | 31.587         | 16.769         | 88,4%          |
| <b>Total pasivo no corriente</b>   | <b>56.367</b>  | <b>29.776</b>  | <b>89,3%</b>   |
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>   |                |                |                |
| Deudas con entidades de crédito  | 251.965        | 311.389        | (19,1%)        |
| Otros  | 94.994         | 104.919        | (9,5%)         |
| <b>Total pasivo corriente</b>  | <b>346.959</b> | <b>416.308</b> | <b>(16,7%)</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  | <b>537.868</b> | <b>731.958</b> | <b>(26,5%)</b> |

Las principales variaciones son las siguientes:

#### Activo no corriente (- 65,2 millones de euros)

Variación debida, en su mayor parte, a la reducción de los activos por impuesto diferido por un importe de 59,6 millones de euros, debida a la reestimación de su recuperabilidad.

#### Activo corriente (-128,8 millones de euros)

Reducción debida fundamentalmente a la variación de las existencias (-120,4 millones de euros):

En la siguiente tabla se detalla la evolución de los distintos componentes de este epígrafe del Balance

| (En miles de euros)              | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Suelo                            | 219.468        | 301.907        | (27,3%)        |
| Promoción en curso               | 159.193        | 212.044        | (24,9%)        |
| Promociones terminadas           | 50.925         | 33.569         | 51,7%          |
| Anticipos a proveedores          | 1.571          | 4.060          | (61,3%)        |
| <b>Total valor neto contable</b> | <b>431.157</b> | <b>551.580</b> | <b>(21,8%)</b> |

La reducción de existencias se debe a: (i) registro de deterioro por un importe de 59,7 millones de euros y (ii) la baja de los activos vendidos (suelo y viviendas entregadas) que no han tenido una compensación por la inversión en obra en curso y la adquisición de suelo.

**Patrimonio neto: (-151,3 millones de euros):**

Resultado del ejercicio: -147,5 millones de euros

Variación de intereses minoritarios: -3,6 millones de euros

Otras variaciones: -0,2 millones de euros

**Deuda bruta con entidades de crédito: (-47,7 millones de euros)**

| <i>(en miles de euros)</i>                   | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variación      |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 24.780         | 13.007         | 90,5%          |
| Deudas con entidades de crédito corriente    | 251.965        | 311.389        | (19,1%)        |
| <b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>                     | <b>276.745</b> | <b>324.396</b> | <b>(14,7%)</b> |
| Activos líquidos                             | (23.080)       | (25.400)       | (9,1%)         |
| <b>TOTAL DEUDA NETA (*)</b>                  | <b>253.665</b> | <b>298.996</b> | <b>(15,2%)</b> |

A continuación, se recoge un resumen de los movimientos de la deuda bruta con entidades de crédito en el año 2020:

**(En miles de Euros)**

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>               | <b>324.396</b> |
| Disposiciones Préstamo promotor                      | 62.670         |
| Disposiciones Avenue III                             | 5.359          |
| Disposiciones Taconic                                | 4.089          |
| Reclasificación Deuda Avenue                         | 13.948         |
| Emisión de acciones clase B                          | (24.794)       |
| Ajuste deuda a coste amortizado y /o valor razonable | 1.951          |
| Amortizaciones de vencimientos                       | (37.588)       |
| Cancelación por ventas                               | (94.244)       |
| Intereses devengados                                 | 20.958         |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>               | <b>276.745</b> |

En el año 2020 se han alcanzado acuerdos con dos de los mayores acreedores financieros del Grupo (fondos gestionados por Avenue y SAREB). Como consecuencia de los acuerdos firmados:

- Se han aplazado vencimientos de deuda de los años 2020 y 2021 asociados a las distintas líneas de financiación concedidas por los fondos gestionados por Avenue por un importe total de 60,8 millones de euros.
- Se ha cancelado deuda con SAREB con vencimientos 2020 y 2021 por un importe de 19,9 millones de euros.

**Pasivo no corriente. Otros (+14,8 millones de euros)**

La principal variación (+15,1 millones de euros) se produce por efecto de dar de baja por importe de 7,9 millones de euros los préstamos participativos asociados a la línea II de Avenue, y el alta de los 24,8 millones de euros de acciones clase B. El Grupo ha registrado la emisión de acciones clase B de acuerdo con la normativa contable como Acciones a largo plazo consideradas como pasivos financieros dadas las características específicas de esta emisión.

## 1.4-Áreas de negocio

### 1.4.1.- Promoción residencial

#### Promociones en ejecución

Las promociones en ejecución se encuentran en las siguientes fases:

- En escrituración: 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:

| Provincia    | En Escrituración |                   |                   | En Construcción |                   |                   | En Comercialización |                   |                   | En Precomercialización |                   |                   | En Diseño |                   |                   | Total     |                   |                   |
|--------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|              | Nº Prom.         | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.        | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.            | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.               | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.  | Cartera viviendas | Cartera preventas | Nº Prom.  | Cartera viviendas | Cartera preventas |
| Guadalajara  | 2                | 47                | 17                | 5               | 383               | 210               | 4                   | 350               | 117               | 1                      | 83                | -                 | 5         | 559               | -                 | 17        | 1.422             | 344               |
| Madrid       | 4                | 22                | 21                | 6               | 595               | 520               | 3                   | 179               | 93                | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 13        | 796               | 634               |
| Málaga       | 6                | 81                | 19                | 5               | 285               | 193               | 4                   | 238               | 73                | 2                      | 150               | -                 | 1         | 93                | -                 | 18        | 847               | 285               |
| Zaragoza     | 1                | 2                 | 2                 | -               | -                 | -                 | -                   | -                 | -                 | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 1         | 2                 | 2                 |
| Menorca      | -                | -                 | -                 | 1               | 50                | 8                 | -                   | -                 | -                 | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 1         | 50                | 8                 |
| Valencia     | -                | -                 | -                 | 3               | 159               | 60                | -                   | -                 | -                 | -                      | -                 | -                 | -         | -                 | -                 | 3         | 159               | 60                |
| <b>Total</b> | <b>13</b>        | <b>152</b>        | <b>59</b>         | <b>20</b>       | <b>1.472</b>      | <b>991</b>        | <b>11</b>           | <b>767</b>        | <b>283</b>        | <b>3</b>               | <b>233</b>        | <b>-</b>          | <b>6</b>  | <b>652</b>        | <b>-</b>          | <b>53</b> | <b>3.276</b>      | <b>1.333</b>      |

#### Evolución de la cartera de proyectos

La puesta en marcha y el nivel de avance de los proyectos en ejecución en el 2020 ha estado condicionado por la situación creada por la pandemia del COVID 19. El Grupo ha paralizado algunas obras y ha retrasado algunos de los lanzamientos que estaban previstos en el año, con la finalidad de aplicar los recursos a aquellos proyectos con mayor proximidad y visibilidad a corto plazo. Con ello deben destacarse los siguientes aspectos en relación con la evolución de la cartera de proyectos en el 2020:

- El número total de viviendas en marcha (3.276 viviendas) es inferior al existente a 31 de diciembre de 2019 (4.158 viviendas). La selección de proyectos ha supuesto que no se hayan reemplazado las 785 viviendas entregadas en el año.
- La cartera comercial pendiente de venta (viviendas en entrega, en construcción y en comercialización menos la cartera de preventas) se ha reducido (1.058 viviendas a 31 de diciembre de 2020 frente a 1.723 a 31 de diciembre de 2019), rompiendo la línea ascendente que venía manteniéndose hasta el cuarto trimestre de 2019.
- Se han parado las obras de construcción de aquellas promociones que no tenían un nivel suficiente de preventas que permitiera obtener la financiación vía préstamo promotor. Esto ha afectado a 4 promociones de las incluidas en las promociones en construcción de la tabla anterior con un total de 185 viviendas y una cartera de preventas de 17 unidades.

### Cartera de preventas

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el año 2020 ha sido la siguiente:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)</b> | <b>1.685</b> |
| Preventas netas del periodo                                      | 433          |
| Escrituras del periodo   | (785)        |
| <b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2020 (unidades)</b> | <b>1.333</b> |

El importe de venta total de estas 1.333 unidades de la cartera es de 275.773 miles de euros.

Las preventas netas del periodo han disminuido un 43,5% en relación con el año 2019. Esta reducción tiene varios elementos a considerar:

- Se produce una incidencia clara por la irrupción de la crisis sanitaria. La tendencia positiva de preventas en los dos primeros meses (+6%) se revirtió en marzo (-74%). Aunque tras la finalización del primer estado de alarma se constató una recuperación de los niveles de preventas, ésta no ha sido suficiente para recuperar la caída anterior.
- No se han producido prácticamente resoluciones de contratos de compraventa.
- La paralización de algunos proyectos de los previstos para lanzar en el año 2020 ha ralentizado la reposición de la cartera comercial (se ha pasado de una cartera comercial de 1.723 viviendas a 31 de diciembre de 2019 a 1.058 a 31 de diciembre de 2020)

Las entregas del 2020 han aumentado un 400,0% en relación con el año 2019. Pese a la situación vivida en el año, se ha conseguido acabar obras, obtener las Licencias de Primera Ocupación y materializar la entrega de 785 unidades.

### Evolución del stock de vivienda terminada

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2020 ha sido la siguiente:

|  |            |
|--|------------|
| <b>Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)</b> | <b>180</b> |
| Viviendas terminadas en el periodo                             | 757        |
| Viviendas entregadas en el periodo                             | (785)      |
| <b>Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2020 (unidades)</b> | <b>152</b> |

Las viviendas terminadas en el año son aquellas que han entrado en el año 2020 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 promociones ubicadas en: Málaga (267); Comunidad de Madrid (131); Guadalajara (190); Costa del Sol (133) y Zaragoza (36).

### 1.4.2.- Gestión de suelo

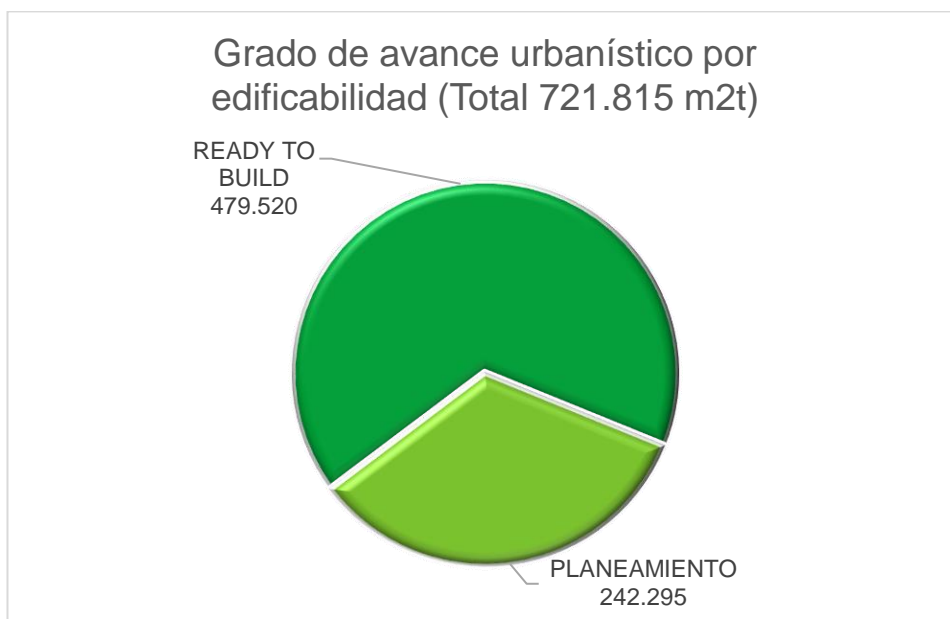
#### Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. ("Savills") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2020. En el contexto de pandemia global provocada por la aparición del coronavirus COVID-19, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración sujeta a una "incertidumbre de valoración material" de acuerdo con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoración RICS. Consecuentemente, según indica Savills en su informe, la valoración debe considerarse más cautelosamente y con más incertidumbre que en condiciones normales.

La cartera de suelo de Quabit y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2020, (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 721,8 miles de metros cuadrados de techo edificable, más 5.434 miles de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de Savills a 31 de diciembre de 2020, de 260,5 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.



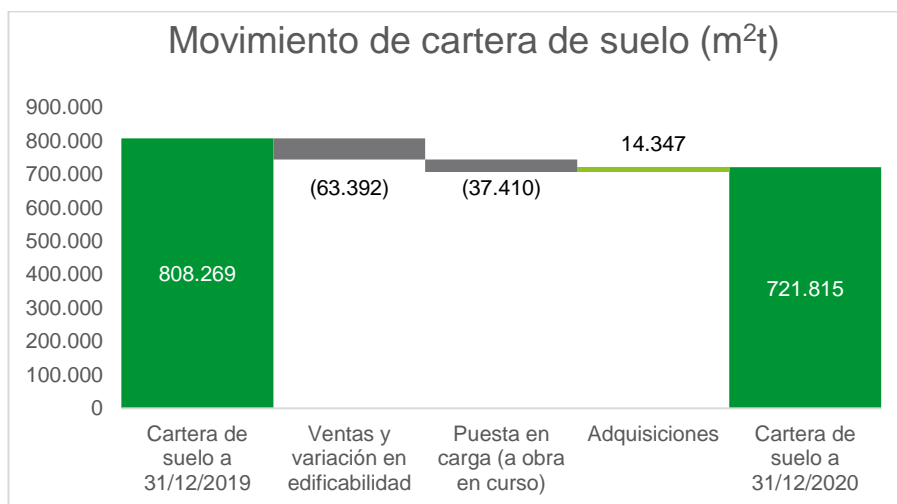
Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2020 que corresponde a dichos suelos:

| Concepto   | Millones de € |
|--|---------------|
| Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas | 30,3          |
| Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública                          | 3,6           |
| Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización                                   | 11,7          |
| <b>Total derechos sobre suelo</b>  | <b>45,6</b>   |

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 61.591,5 m<sup>2</sup>t.

### Movimientos de la cartera de suelo

En el siguiente gráfico se resumen los movimientos de la cartera de suelo durante el año 2020



#### *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. La mayor parte corresponde a la venta de un suelo en Menorca en el marco del acuerdo con SAREB, que ha supuesto una baja de edificabilidad total de 53.589 m<sup>2</sup>,

#### *Puesta en carga*

Durante el año 2020 se ha dado de baja de la cartera de suelo un total de 37.410 m<sup>2</sup>t, la edificabilidad correspondiente a las 6 promociones con 326 viviendas de las que se ha obtenido licencia en el año 2020.

#### *Adquisiciones:*

El Grupo ha decidido congelar temporalmente las nuevas inversiones en suelo. Durante el 2020 se han incorporado a la cartera suelos con una edificabilidad de 14.347 m<sup>2</sup>t. La práctica totalidad de estas adquisiciones estaba comprometida a 31 de diciembre de 2019.

### 1.5-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 Otros Externos | Vocal                 | Vocal                                     |
| Dña. Claudia Pickholz         | Consejera Otros Externos                  | n.a.                  | Vocal                                     |
| D. Alberto Pérez Lejonagoitia | Consejero Ejecutivo                       | n.a.                  | n.a.                                      |
| D. Simon Blaxland             | Consejero Independiente                   | Presidente            | Vocal                                     |
| Dña. Carmen Recio Ferrer      | Consejera Independiente                   | Vocal                 | Presidente                                |
| D. Miguel Angel Melero Bowen  | Secretario No Consejero                   | Secretario            | Secretario                                |
| Dña. Nuria Díaz Sanz          | Vicesecretaria No Consejera               | Vicesecretaria        | Vicesecretaria                            |

## 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 adicionales a la aprobación del Proyecto de fusión por absorción por Neinor descrita en el apartado 1.1 de este Informe de Gestión Consolidado

## 4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE I+D

Durante el ejercicio 2020 no se han realizado inversiones relevantes en Investigación y desarrollo, debido a las características de la actividad del Grupo.

## 5. ACCIONES PROPIAS

No se han producido movimientos de la autocartera en el año 2020, por lo que el número de acciones en autocartera del Grupo es, al igual que a 31 de diciembre de 2019, de 3.380.039 acciones Clase A que representan un 2,27% del total de acciones clase A de Quabit.

## 6. EVOLUCIÓN DE PLANTILLA

A continuación se muestra la evolución de plantilla final a 31 de diciembre de 2020 en relación con 31 de diciembre de 2019.

| <b>31.12.2020</b> | <b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b> |                |              |
|-------------------|--|----------------|--------------|
|                   | <b>Hombres</b>   | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> |
| Alta Dirección    | 4  | -              | 4            |
| Directivos        | 9  | 4              | 13           |
| Jefes y técnicos  | 52   | 38             | 90           |
| Administración    | 12   | 19             | 31           |
| Auxiliares        | 17   | 2              | 19           |
| <b>Total</b>      | <b>94</b>  | <b>63</b>      | <b>157</b>   |

| <b>31.12.2019</b> | <b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b> |                |              |
|-------------------|--|----------------|--------------|
|                   | <b>Hombres</b>   | <b>Mujeres</b> | <b>Total</b> |
| Alta Dirección    | 4  | -              | 4            |
| Directivos        | 11   | 5              | 16           |
| Jefes y técnicos  | 63   | 41             | 104          |
| Administración    | 11   | 22             | 33           |
| Auxiliares        | 10   | 3              | 13           |
| <b>Total</b>      | <b>99</b>  | <b>71</b>      | <b>170</b>   |

De las 157 personas a 31 de diciembre de 2020, 78 pertenecen a la plantilla de Quabit Construcción, S.A. y 79 a Quabit Inmobiliaria, S.A. A 31 de diciembre de 2019 los trabajadores en plantilla de Quabit Construcción y Quabit Inmobiliaria eran 77 y 93 trabajadores, respectivamente.

## 7. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se incluye información relativa al periodo medio de pago a proveedores

|   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>Días</b>    | <b>Días</b>    |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 66             | 59             |
| Ratio de operaciones pagadas            | 74             | 65             |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 42             | 46             |
|   | <b>Importe</b> | <b>Importe</b> |
| Total pagos realizados                  | 147.617.506    | 81.260.408     |
| Total pagos pendientes                  | 48.867.929     | 34.137.341     |

## 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](http://www.cnmv.es)) y en la página web de Quabit Inmobiliaria, S.A. ([www.grupoquabit.com](http://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](http://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) |                   |
|  |  |   | 31/12/2020          | 31/12/2019        |
| <b>EBITDA</b>                                | Beneficio de explotación más dotación a la amortización más correcciones valorativas de Existencias  | Resultado de explotación  | (71.583)            | (12.740)          |
|  |  | Amortización y deterioro de inmovilizado  | 2.692               | 1.252             |
|  |  | Correcciones valorativas de existencias   | 59.734              | 533               |
|  |  | <b>EBITDA</b>   | <b>(9.157)</b>      | <b>(10.955)</b>   |
| <b>Deuda financiera bruta</b>                | Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente   |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Deudas con ent. De crédito - No corriente   | 24.780              | 13.007            |
|  |  | Deudas con ent. De crédito - Corriente  | 251.965             | 311.389           |
|  |  | <b>276.745</b>  | <b>324.396</b>      |                   |
| <b>Deuda financiera neta</b>                 | Deuda financiera bruta menos activos líquidos  |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Deuda financiera bruta  | 276.745             | 324.396           |
|  |  | Activos líquidos  | (23.080)            | (25.400)          |
|  |  | <b>253.665</b>  | <b>298.996</b>      |                   |
| <b>Activos líquidos</b>                      | Activos de liquidez inmediata  |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Efectivo y otros activos líquidos   | 21.226              | 22.978            |
|  |  | Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias | 1.854               | 2.422             |
|  |  | <b>23.080</b>   | <b>25.400</b>       |                   |
| <b>GAV consolidado</b>                       | 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. |   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b> |
|  |  | Suelo   | 260.459             | 355.160           |
|  |  | Obras en curso  | 186.815             | 232.359           |
|  |  | Stock   | 56.128              | 37.787            |
|  |  | Patrimonio / Inmovilizado   | 454                 | 615               |
|  |  | Anticipos   | 809                 | 3.447             |
|  |  | <b>Total GAV</b>  | <b>504.665</b>      | <b>629.368</b>    |

(\*) Nota sobre EBITDA:

El EBITDA del año 2019 difiere del presentado en el Informe de Gestión de dicho año. En la siguiente tabla se recogen los valores de esta magnitud incluidos en el Informe de Gestión Consolidado del año 2019.

| (En miles de euros)                     | <b>31.12.2019</b> |
|---|-------------------|
| Resultado de explotación                | (12.740)          |
| Amortización                            | 1.471             |
| Correcciones valorativas de existencias | -                 |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>(11.269)</b>   |

Con la presentación del EBITDA de 2019 que se realiza en este Informe de Gestión Consolidado se pretende dar una imagen homogénea de la evolución de esta Medida Alternativa de Rendimiento (MAR), haciendo una reconsideración del criterio de presentación del deterioro de existencias. Se ha incorporado al EBITDA el efecto de la dotación/desdotación de deterioro debido a que:

- En primer lugar, no es indicativo de la generación de recursos que se pretende ofrecer con el EBITDA.
- Se ha realizado una comparativa con empresas del sector de la misma actividad y tipología de cartera de activos, viendo que ese es el tratamiento que se está dando, lo que permite una comparación en términos homogéneos.

Adicionalmente se han incluido no solo la amortización del inmovilizado, sino también los deterioros/reversión del deterioro del inmovilizado.

Por estas razones, el Grupo considera que el planteamiento más aclaratorio y homogéneo entre periodos y comparativo con las empresas del sector es el que está recogido en las tablas de este Informe de Gestión Consolidado.

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2020 ]

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 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 31/07/2020                   | 99.175.795,00      | 198.351.590        | 148.763.693                |

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí  
 No

| Clase   | Número de acciones | Nominal unitario | Número unitario de derechos de voto | Derechos y obligaciones que confiere  |
|---------|--------------------|------------------|-------------------------------------|---|
| Clase A | 148.763.693        | 74.381.846,50    | 148.763.693                         | Son las acciones ordinarias de la Sociedad reguladas en los art. 5 y 6 de los Estatutos Sociales.   |
| Clase B | 49.587.897         | 24.793.948,50    |                                     | Las acciones pertenecientes a la Clase B se regulan en el artículo 5 bis de los Estatutos Sociales. |

Se hace constar que en fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad procedió a otorgar escritura de aumento de capital, otorgada por el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número de protocolo 1.992, relativa a la emisión de 49.587.897 acciones Clase B en el contexto de la refinanciación de la deuda con determinados fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. Las citadas acciones Clase B no poseen derechos de voto. La citada escritura fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 10 de agosto de 2020.

**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 |                             |
| RESTABLO INVERSIONES, S.L.U                 | 5,34   | 9,76      | 0,00  | 0,00      | 15,10                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                         | 9,76   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 9,76                        |

| 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 |                             |
| GESCOOPERATIVO S.A., S.G.I.I.C.              | 0,00   | 3,52      | 0,00  | 0,00      | 3,52                        |
| INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C.V.             | 0,00   | 3,01      | 0,00  | 0,00      | 3,01                        |
| CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITAL, S.A. DE C.V. | 3,01   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 3,01                        |
| JULIUS BAER GROUP, LTD                       | 0,00   | 5,00      | 0,00  | 0,00      | 5,00                        |
| KAIROS INTERNATIONAL SICAV                   | 4,99   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 4,99                        |

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 2020 los hitos más relevantes acaecidos en cuanto a la estructura accionarial de Quabit Inmobiliaria, S.A. han sido los siguientes:

1. Nuevos Accionistas de referencia: con fecha 2 de enero de 2020, la Sociedad Inversora de Carso, S.A. de C.V. comunicó a la CNMV que había alcanzado de forma indirecta a través de CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITAL, S.A. de C.V. el 3,006% del capital. (Con fecha 13 de enero de 2021 comunicó que había bajado del umbral del 3%)
2. COBAS ASSETS MANAGEMENT SGIIC, S.A comunicó a la CNMV con fecha 17 de julio de 2020 que bajaba su participación indirecta a través de COBAS SELECCIÓN, FI y otros vehículos de inversión. del umbral del 3% del capital.
3. JULIUS BAER GROUP, LTD comunicó a la CNMV con fecha 20 de octubre de 2020 variación en su porcentaje de participación indirecta a través de KAIROS INTERNATIONAL SICAV y KAIROS PEGASUS FUND, S.A. pasando ésta a ser un 4,998 %. (Con fecha 15 de enero de 2021 comunicó que había bajado del umbral del 3%)
4. No se han producido movimientos de autocartera en el año 2020.
5. Durante el año 2020 ha disminuido el porcentaje de derechos de voto ostentados por titulares de participaciones significativas. Como consecuencia de ello, el free-float ha pasado de ser el 61,2% a 31 de diciembre de 2019 a ser el 70% a 31 de diciembre de 2020.

**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 <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros |           |
|--|--|-----------|---|-----------|-----------------------------|--|-----------|
|  | Directo                                      | Indirecto | Directo   | Indirecto |                             | Directo  | Indirecto |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | 3,37   | 15,11     | 1,83  | 0,00      | 20,31                       | 0,00   | 0,00      |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             | 0,04   | 0,00      | 0,07  | 0,00      | 0,11                        | 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      |
| DON SIMON BLAXLAND                         | 0,00   | 0,00      | 0,00  | 0,00      | 0,00                        | 0,00   | 0,00      |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                   | 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               |
|---|------------------|---------------------------------|
| GRUPO RAYET, S.A.U.                       | Comercial        | Ver detalles en el Apartado D.2 |

**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 |
|---|------------------------------|--|---|
| QUABIT INMOBILIARIA, S.A., CEDARVILLE SPAIN, S.L. | 24,99                        | En fecha 31 de julio de 2020 la Sociedad procedió a presentar en el Registro Mercantil de Madrid una instancia al objeto de dar publicidad frente a terceros | 30 julio de 2022                            |



| Intervinientes del pacto parasocial | % de capital social afectado | Breve descripción del pacto  | Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene |
|-------------------------------------|------------------------------|--|---|
|                                     |                              | al pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionista Cedarville Spain, S.L. relativo a la firma de un contrato de opción de compra sobre un máximo de hasta 50 millones de acciones privilegiadas sin voto, de 0,50 Euros por acción de la Sociedad (las "Acciones sin Voto"). Adicionalmente, la Sociedad tendría un derecho de compra y amortización durante los próximos 2 años sobre las citadas Acciones sin Voto, en los términos previstos en el contrato de opción de compra suscrito. A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones legales, la celebración y el contenido del pacto parasocial referido fueron debidamente comunicados y publicados por la Sociedad como Otra Información Relevante en fecha 31 de julio de 2020 (con número de registro 3.880). |   |

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 2020 no se ha producido ninguna modificación o ruptura del citado pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y su accionista Cedarville Spain, S.L.

**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                          | 1,70                         |

(\*) A través de:

| Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de acciones directas |
|--|-----------------------------|
| RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.   | 435.315                     |
| Total  | 435.315                     |

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

**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 30 de julio de 2020, adoptó en su punto Cuarto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

4.1 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.

4.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del plan de incentivos 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 y que sigue vigente a día de hoy, 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 27 de junio de 2019; todo ello conforme a lo establecido en el artículo 146.1 a) y 509 de la Ley de Sociedades de Capital.

4.3 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.

4.4 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 27 de junio de 2019.

4.5 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 | 70,00 |

**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:

Indique las distintas clases de acciones

La Sociedad posee dos (2) clases distintas de acciones:

a) 148.763.693 acciones pertenecientes a la Clase "A", de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, y que son las acciones ordinarias de la Sociedad. Los derechos y obligaciones que confieren se especifican en los artículos 5 y 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad;

b) 49.587.897 acciones pertenecientes a la Clase "B", de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie, y que son las acciones sin voto de la Sociedad y que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea, con los derechos privilegiados establecidos en el Artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

**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 |       |
| 28/06/2018                  | 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 |
| 30/07/2020                  | 5,72                  | 15,24               | 18,05              | 0,00  | 39,01 |
| De los que Capital flotante | 0,00                  | 12,55               | 2,93               | 0,00  | 15,48 |

**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

**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 | 6  |

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-<br>CONSEJERO<br>DELEGADO | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO<br>JUNTA<br>GENERAL DE<br>ACCIONISTAS |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             |               | Ejecutivo               | CONSEJERO                            | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO<br>JUNTA<br>GENERAL DE<br>ACCIONISTAS |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                 |               | Otro Externo            | VICEPRESIDENTE                       | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO<br>JUNTA<br>GENERAL DE<br>ACCIONISTAS |
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                      |               | Otro Externo            | CONSEJERO                            | 07/02/2008                | 28/06/2018                | ACUERDO<br>JUNTA<br>GENERAL DE<br>ACCIONISTAS |
| DON SIMON BLAXLAND                         |               | Independiente           | CONSEJERO                            | 30/07/2020                | 30/07/2020                | ACUERDO<br>JUNTA<br>GENERAL DE<br>ACCIONISTAS |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                   |               | Independiente           | CONSEJERO                            | 30/07/2020                | 30/07/2020                | ACUERDO<br>JUNTA<br>GENERAL DE<br>ACCIONISTAS |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 6 |
|----------------------------|---|

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, 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 el cese 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. |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             | DIRECTOR FINANCIERO CORPORATIVO                        | 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, fue entre otros cargos Director General Corporativo y Director General de Estrategia y Control. Desde el mes de septiembre de 2020 es Director Financiero Corporativo de Quabit Inmobiliaria, S.A.   |

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 2     |
| % sobre el total del consejo          | 33,33 |



| 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 |
| Sin datos                                  |  |        |

| CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES         |   |
|--|---|
| Nombre o denominación social del consejero | Perfil  |
| DON SIMON BLAXLAND                         | El Sr. Blaxland ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Inversión y empresas del sector como Knight Frank, Credit Commercial de France (ahora HSBC), Goldman Sachs, GE Real Estate, Exmoor Group, AEW Europe y la SOCIMI URO Property Holdings, donde en la actualidad es CEO.                            |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                   | La carrera profesional de la Sra. Recio se ha desarrollado principalmente en el ámbito de consultoría, telecomunicaciones y transformación digital en compañías como PWC, Grupo AON (Directora de Recursos Humanos para España y Portugal) y Grupo Orange-France Telecom, llegando al puesto de Directora General Corporativa y Secretaria General. |

|   |       |
|---|-------|
| Número total de consejeros independientes | 2     |
| % sobre el total del consejo              | 33,33 |

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  |
|--|---|---|---|
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                      | La Sra. Pickholz fue nombrada Consejera de la Sociedad en fecha 7 de febrero de 2008, con la categoría de Independiente. Sin embargo, desde el 7 de febrero de 2020 ya no puede ser considerada como Independiente según lo establecido en el artículo 529 duodecimos de la vigente Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, desde dicha fecha la Sra. Pickholz tiene la categoría de "Otros Externos". | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.                                       | 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.  |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                 | El Sr. Calvet fue nombrado Consejero de la Sociedad en fecha 7 de febrero de 2008, con la categoría de Independiente. Sin embargo, desde el 7 de febrero de 2020 ya no puede ser considerado como Independiente según lo establecido en el artículo 529 duodecimos de la vigente Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, desde dicha fecha el Sr. Calvet tiene la categoría de "Otros Externos".       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.                                       | 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. |

Número total de otros consejeros externos

2

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| % sobre el total del consejo | 33,33 |
|------------------------------|-------|

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 |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                      | 07/02/2020       | Independiente      | Otro Externo     |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                 | 07/02/2020       | Independiente      | Otro Externo     |
| DON ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA             | 16/09/2020       | Dominical          | Ejecutivo        |

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 2020       | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2020                                   | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
| 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          |
| Otras Externas | 1                    |                |                |                | 50,00  | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Total          | 2                    | 1              | 1              | 1              | 33,33  | 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 2020 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. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

#### 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.

En este sentido, en el ejercicio 2020 se han nombrado dos nuevos Consejeros con la categoría de Independientes, siendo uno de ellos mujer.

Asimismo, por lo que respecta a la Alta Dirección la compañía no cuenta con un número significativo de altas directivas. En este sentido, durante el ejercicio 2020 no ha habido presencia femenina en el Comité de Dirección que depende de forma directa del Consejero Delegado.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, 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 dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.**

Durante el ejercicio 2020 se han producido dos nuevas incorporaciones al Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones verificó en el mes de diciembre de 2020 que se había dado fiel cumplimiento a la Política de Selección de Consejeros al proponer y nombrar a los dos nuevos Consejeros Independientes, uno de ellos mujer, en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 30 de julio de 2020, en segunda convocatoria. Todo ello, según establece la Recomendación nº 14 del Código de Buen Gobierno revisado el pasado mes de junio de 2020.

En consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con un 33,33% 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 y Consejero Coordinador.  |
| CLAUDIA PICKHOLZ                                      | La Sociedad ha delegado en la Sra. D <sup>a</sup> Claudia Pickholz todas las facultades relativas a su cargo de Presidenta de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.  |
| SIMON BLAXLAND  | La Sociedad ha delegado en el Sr. D. Simon Blaxland las facultades relativas al cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría.  |
| CARMEN RECIO FERRER                                   | La Sociedad ha delegado en la Sra. D <sup>ña</sup> . Carmen Recio Ferrer las facultades relativas al cargo de Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.   |
| 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.  |

| Nombre o denominación social del consejero o comisión | Breve descripción  |
|---|--|
| 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                   | QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.                        | REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO | SI                           |
| 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT CORREDOR HENARES, 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 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT TORREJÓN VP FASE 3, 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 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.       | REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO | 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT MENORCA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, 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 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 PUERTA DE VISTAHERMOSA, 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT FREEHOLD PROPERTIES SUR, 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 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 BONAIRE, 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                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | QUABIT CIERZO, 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 PONIENTE, 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 GREGAL, S.L.U.                       | REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO | SI                           |
| DON FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ                   | STYLE LIVING GESTIÓN, 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 INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.U.   | 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 regulados 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          |
| DON SIMON BLAXLAND                         | SOCIMI URO PROPERTY HOLDINGS, S.A.         | CONSEJERO DELEGADO |
| DON SIMON BLAXLAND                         | NUMULAE GESTION DE SERVICIOS SOCIMI, 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)           | 1.649 |
| 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 |

| Nombre o denominación social                               | Cargo/s   |
|--|---|
| DON MIGUEL ÁNGEL MELERO BOWEN                              | Secretario General Jurídico y del Consejo de Administración |
| Número de mujeres en la alta dirección                     |   |
| Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección | 0,00  |
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros)      |   |
|  | 1.315   |

Se hace constar que el Consejero Dominical D. Alberto Pérez Lejonaogitia pasó a tener facultades ejecutivas, y por tanto pasó a ser Consejero Ejecutivo, desde el 20 de septiembre de 2020 al ser nombrado nuevo Director Financiero Corporativo en sustitución de D. Rubén Bernat Enguídanos. En consecuencia, la retribución percibida por el Sr. Pérez Lejonaogitia está incluida en el Apartado C.1.13 anterior.

**C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

- Sí  
 No

**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:

- a) 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;
- b) Implantar definitivamente la política de control y gestión de riesgos de la compañía; e
- c) Incrementar el número de Consejeras.

Ello ha llevado a que en 2020, en línea con lo realizado en años anteriores, se incluya en los órdenes del día del Consejo un punto recurrente sobre seguimiento de tareas encomendadas por el Consejo, y a que se ultimara 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, entre otros.

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 23ª edición, analizó el funcionamiento del Consejo de Administración de Quabit durante el ejercicio 2019, 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.

En el ejercicio 2020 la Sociedad no hay sido auxiliada por un consultor externo en relación con la evaluación de su Consejo de Administración.

**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                                  | 14 |
| 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                          | 10 |
| Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES      | 6  |
| 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   | 14     |
| % de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio   | 100,00 |
| Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros                  | 14     |
| % 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 que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

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<br>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 el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría 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)              | 8        | 5                    | 13    |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %) | 2,76     | 11,15                | 3,84  |

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta 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 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 | 3            | 3            |

|   | 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 %) | 15,00        | 15,00        |

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. A tal efecto, en el año 2018 se contrató una plataforma tecnológica específica que permite el acceso remoto a una plataforma segura donde se pone a disposición de los Consejeros la información en el momento de convocarse las reuniones, permitiendo a éstos un acceso a través de aplicativos móviles o tablets, y en el que no solo se vuelca la información de la reunión en cuestión sino que se permite el acceso a la documentación de las reuniones previas, así como a los reglamentos y estatutos en tiempo real.

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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:**

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 Nombramientos 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, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:**

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 2020, 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   | 3  |
|---|--|
| Tipo de beneficiario  | Descripción del acuerdo  |
| Presidente del Consejo de Administración, Secretario del Consejo de Administración y Director Financiero Corporativo. | 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 de su Retribución Fija y Retribución variable anual y plurianual determinada conforme a la última percibida. 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 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. La Indemnización indicada tomará como base de cálculo anualidades de su Salario bruto fijo y variable y se vuelve a elevar a una anualidad en caso de cambio de control. Acuerdo contractual con el Director Financiero Corporativo consistente en indemnizaciones de entre dos anualidades y una 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. La Indemnización indicada tomará como base de cálculo anualidades de su Salario bruto fijo y variable y se vuelve a elevar a dos anualidades en caso de cambio de control. |

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 SIMON BLAXLAND         | PRESIDENTE | Independiente |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH | VOCAL      | Otro Externo  |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER   | VOCAL      | Independiente |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos     | 0,00  |
| % de consejeros dominicales    | 0,00  |
| % de consejeros independientes | 66,67 |
| % de consejeros otros externos | 33,33 |

El Sr. Simon Blaxland es el nuevo Presidente de la Comisión de Auditoría de la Sociedad desde el 30 de julio de 2020, ostentando dicho cargo hasta dicha fecha el Sr. Jorge Calvet Spinatsch.

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 o en 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 SIMON BLAXLAND / DON JORGE CALVET SPINATSCH |
| Fecha de nombramiento del presidente en el cargo | 30/07/2020                                      |

| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES |            |               |
|---|------------|---------------|
| Nombre                                    | Cargo      | Categoría     |
| DOÑA CARMEN RECIO FERRER                  | PRESIDENTE | Independiente |
| DOÑA CLAUDIA PICKHOLZ                     | VOCAL      | Otro Externo  |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH                | VOCAL      | Otro Externo  |
| DON SIMON BLAXLAND                        | VOCAL      | Independiente |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos     | 0,00  |
| % de consejeros dominicales    | 0,00  |
| % de consejeros independientes | 50,00 |
| % de consejeros otros externos | 50,00 |

La Sra. Carmen Recio Ferrer es la nueva Presidenta de la Comisión de Auditoría de la Sociedad desde el 30 de julio de 2020, ostentando dicho cargo hasta dicha fecha la Sra. Claudia Pickholz.

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 o en 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   |

La Sra. Claudia Pickholz es la Presidenta de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, 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, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

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<sup>a</sup> 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:

- a) 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.
- b) 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.
- 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; 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.
- d) 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.
- e) 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      | Ejecutivo    |
| DON JORGE CALVET SPINATSCH     | VOCAL      | Otro Externo |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| % de consejeros ejecutivos     | 66,67 |
| % de consejeros dominicales    | 0,00  |
| % de consejeros independientes | 0,00  |
| % de consejeros otros externos | 33,33 |

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, 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, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

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 el año 2020. Habida cuenta de que el reducido número de Consejeros no justifica la activación de la Comisión Ejecutiva, se designó 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 2020       |       | Ejercicio 2019 |       | Ejercicio 2018 |       | Ejercicio 2017 |       |
|  | Número               | %     | Número         | %     | Número         | %     | Número         | %     |
| COMISIÓN DE AUDITORÍA                          | 1                    | 33,00 | 1              | 33,00 | 1              | 33,00 | 1              | 33,00 |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES      | 2                    | 50,00 | 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 2020 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 2020 no se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración. 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 2020 no se ha procedido a modificar el Reglamento del Consejo de Administración. 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 2020 no se ha procedido a modificar el Reglamento que regula esta Comisión. 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<sup>a</sup> Claudia Pickholz (Consejera Otros Externos). Como el resto de los 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 INTRAGRUPPO**

**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 INMOBILIARIA, S.A.   | Comercial                 | Otras                            | 851                      |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.   | Comercial                 | Prestación de servicios          | 87                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT INMOBILIARIA, S.A.   | Comercial                 | Compras de inmovilizado material | 39                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.   | Comercial                 | Otras                            | 311                      |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                            | 110                      |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT ALCARRIA, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                            | 6                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT REMATE LAS CAÑAS, S.L.U.                                   | Comercial                 | Otras                            | 8                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | GLOBAL QUABIT NORTE, S.L.U.                                       | Comercial                 | Otras                            | 5                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | GLOBAL QUABIT AZUQUECA, S.L.U.                                    | Comercial                 | Otras                            | 20                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT ALOVERA, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                            | 1.760                    |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT PALMACES, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                            | 2                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT EL VADO, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                            | 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.                                       | QUABIT VELETA, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                | 7                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT ALMANZOR, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                | 11                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT TEIDE, S.L.U.  | Comercial                 | Otras                | 4                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT FREEHOLD PROPERTIES SUR, S.L.U.                            | Comercial                 | Otras                |                          |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT FREEHOLD PROPERTIES CENTRO, S.L.U.                         | Comercial                 | Otras                | 24                       |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | PANGLAO INVESTMENTS, S.L.U.                                       | Comercial                 | Otras                | 9                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT BONAIRE, S.L.  | Comercial                 | Otras                | 1                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | QUABIT SIROCO, S.L.U.   | Comercial                 | Otras                | 3                        |
| GRUPO RAYET, S.A.U.                                       | STYLE GESTIÓN QUALITY-OP, S.L.U.                                  | Comercial                 | Otras                | 2                        |

**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 sociedad o entidad de su grupo | 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 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 y 20 de diciembre de 2016. 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 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.** Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí  
 No

## **E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN 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;
- 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 2020 se ha seguido implantando el 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 2ª 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. Riesgo derivado del impacto del coronavirus (COVID-19):**

- Impacto del coronavirus (COVID-19) en las actividades y resultados del Grupo QUABIT.

#### **B. Riesgos financieros:**

- Riesgo de excesivo endeudamiento y necesidad de renegociación de la deuda para atender los siguientes vencimientos.
- Riesgo de resultados recurrentes negativos.
- Necesidad de afrontar fuertes inversiones y de obtener financiación para su ejecución.
- Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas.

#### **C. Riesgos asociados a la Sociedad y su sector:**

- Ilíquidez de inversiones inmobiliarias.
- Riesgo de valoración de existencias y pérdidas por reducción de valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de desviaciones en costes y pérdidas al no lograr la rentabilidad esperada.

#### **D. Riesgos relacionados con la gestión de la Sociedad:**

- Riesgo de entrada de nuevos accionistas, partes vinculadas y conflictos de interés.
- Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales.

Para mayor detalle se puede acudir al Documento de Registro Universal de la Sociedad verificado por la CNMV con fecha 26 de noviembre de 2020. (<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/Folletos/FolletosEmisionOPV.aspx?nif=A96911482>)

**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:**

Riesgo de pandemia y, asociado a él:  
- Riesgo de valoración de existencias;  
- Riesgos de liquidez;  
- Impacto en la demanda; y  
- Riesgos asociados a la financiación de proyectos.

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 2020 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 Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes (en adelante "Grupo Quabit", "Quabit", la sociedad" 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); y
- 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 supervisión del SCIIF es competencia de la Comisión de Auditoría y Control, 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 del Reglamento del Consejo de Administración). A tal efecto la Comisión de Auditoría y Control, 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión 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; e
- ii. Informar sobre el funcionamiento del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control.

- 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 Comisión de Auditoría y Control;
- Reporte y comunicación de los resultados a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección Financiera Corporativa; y
- 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; y
- 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; y
- 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. El Consejero Delegado y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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 Inmobiliaria, S.A. 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 Comisión de Auditoría y Control. 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:

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 analógicamente 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 al Comité de Auditoría.

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](http://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; y
- 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 al Comité de Auditoría.

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](http://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.

#### - 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.

- **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 la 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](http://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 2020 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 2020 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 Quabit, 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 Quabit mantiene un registro societario actualizado que recoge la totalidad de las participaciones del mismo, cualquiera que sea su naturaleza, ya sean directas o indirectas, así como cualquier entidad en la que el Grupo Quabit 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 (NICs 27,28 y 31), 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 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 que es finalmente quien aprueba el Scoping de riesgos del SCIIF.

### **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 Comisión de Auditoría y Control 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 Quabit, 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión de Auditoría y Control de forma previa a su aprobación por el Consejo, tanto las Cuentas Anuales como la información financiera periódica. Asimismo se advierte a la Comisión de Auditoría y Control 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 Quabit 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 2020 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.

Los controles generales a su vez se distinguen en Entity Level Control y 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 Quabit 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 Quabit. 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 Quabit. 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 Quabit.

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 Quabit 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 Quabit, 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 Comisión de Auditoría y Control, 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; y
- 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, durante el año 2020 debido a las circunstancias vividas en el año no se han podido completar las siguientes actividades de supervisión del sistema que se recogen en el 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; y
- 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.

La supervisión del funcionamiento del sistema se ha realizado por el Director de Control Interno y Auditoría con la elaboración de 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; y
- 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 Comisión de Auditoría y Control. 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 Comisión de Auditoría y Control 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 Comisión de Auditoría y Control 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 información del SCIIF comunicada a los mercados no ha sido objeto de revisión por parte del auditor externo. Se ha considerado que el elemento principal que se recogería en el informe del auditor relativo a los métodos alternativo de supervisión del sistema quedan suficientemente descritos en el apartado F.5.1.

**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 [ X ]      Explique [ ]

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

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 [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los 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.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ X ]      Explique [ ]

La Sociedad cuenta con una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y da un trato semejante a los accionistas que se encuentran en la misma posición. Dicha política está disponible en la página web corporativa.

No obstante, la Sociedad no cuenta por el momento con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa.

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 [ ]      Cumple parcialmente [ X ]      Explique [ ]

La Sociedad aplica en esta materia el importe máximo establecido en la vigente Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, cuando la Sociedad aprueba una emisión de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente se publica inmediatamente en la página web corporativa los informes correspondientes sobre dicha exclusión.

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.

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.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

La Sociedad ha celebrado su Junta General Ordinaria de accionistas correspondiente al ejercicio 2020 de forma telemática, habiendo sido transmitida en directo a través de la página web corporativa.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple  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  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

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- a) Sea concreta y verificable.
  - b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
  - c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el 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.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

[ El citado informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad fue aprobado en el mes de diciembre de 2020. ]

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.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

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 acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

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       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       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       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       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       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       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 en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

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

[ La Sociedad cuenta con una Comisión Ejecutiva pero la misma ha seguido en suspenso durante el ejercicio 2020, existiendo en su lugar un Comité de Dirección desde el año 2018, de cuyas decisiones se informa puntualmente al Consejo de Administración. ]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

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, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le 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 y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— 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 y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); 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 y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
  - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
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 a través de 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

Cumple parcialmente

Explicar

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 o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) 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, 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 [ 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  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 rindan 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 políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

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, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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 o extinción del contrato no superen un importe 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 o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

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 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.1.14, la Sociedad hace constar que el Sr. Rubén Bernat Enguïdanos formó parte de la Alta Dirección de la compañía en su calidad de Director Financiero Corporativo hasta el mes de junio de 2020. Asimismo, el Sr. Alberto Pérez Lejonagoitia entró a formar parte de la Alta Dirección de la Sociedad en sustitución del Sr. Bernat en el mes de septiembre de 2020.

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 2020.

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 habiéndose asumidos sus funciones por el Comité de Dirección. También en el año 2020 se ha considerado preferible que el personal de dirección asumiese funciones similares a las de dicha comisión tenía encomendadas en el Reglamento del Consejo de Administración. En este sentido, el Comité de Dirección de la Sociedad está 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 de forma ordinaria 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 ha reunido un total de 31 veces durante el ejercicio 2020 con plena asistencia de sus integrantes, tanto de forma presencial como de forma telemática debido a la pandemia, 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:

24/02/2021

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

- Sí  
 No

## 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 2020, formuladas en la reunión del Consejo celebrada el 24 de febrero de 2021, 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<sup>a</sup>. Claudia Pickholz  
Vocal

D. Simon Blaxland  
Vocal

D<sup>a</sup>. Carmen Recio Ferrer  
Vocal