

# **Quabit Construcción, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2025  
e Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Quabit Construcción, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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 2.1 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.

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Reconocimiento de ingresos de obras cerradas y en curso al cierre del ejercicio

### Descripción

La Sociedad se encuentra especializada en la prestación de servicios de construcción de edificación residencial, y en menor medida, urbanización, siguiendo el criterio general de registrar los ingresos y resultados correspondientes a cada contrato en función de lo certificado por sus clientes, que en principio está razonablemente alineado con el grado de avance de los trabajos.

Durante el ejercicio 2025, los ingresos registrados han ascendido a 105,2 millones de euros (89 millones de euros correspondientes a transacciones con empresas del Grupo Neinor al que pertenecer la propia sociedad), de los cuales 46 millones de euros se corresponden a proyectos en curso al cierre del ejercicio. Adicionalmente, se encuentra pendiente de cobro al cierre del ejercicio un importe de 36 millones de euros (22 millones de euros con empresas del Grupo) (Nota 8). En caso de que los gastos incurridos se encuentren por encima de lo certificado por cliente, la sociedad registra los mismos en Existencias, reconociendo el margen estimado por el porcentaje certificado, siempre que exista un acuerdo cerrado con la contraparte en proceso de tramitación que justifique su recuperación.

La determinación del margen de cada contrato requiere de un alto grado de complejidad y juicio por parte de la Dirección en relación, entre otros aspectos, a la estimación de los costes totales a incurrir en cada proyecto, la dirección y ejecución de la obra en el periodo (atendiendo para ello, tanto a la imputación del coste asociado a materiales y subcontratas al proyecto como las horas del personal de la obra), y al registro

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han consistido, entre otros, en un entendimiento de los procesos en la estimación del margen, habiendo realizado un análisis en detalle de las obras contratadas en curso al cierre del ejercicio, para las que hemos realizado los siguientes procedimientos: 1) Obtención de los contratos para su lectura, entendimiento y evaluación de las cláusulas más relevantes, así como los presupuestos e informes de seguimiento y evolución de los proyectos, 2) en relación a los modificados del contrato original, obtención de las aprobaciones técnicas y económicas para alcanzar los ingresos considerados en los presupuestos para las obras abiertas o bien, en su ausencia, el cruce de información interna intragrupo que soporte su consideración, 3) Análisis y conciliación de la información financiera con los informes de seguimiento, 4) comprobación de que los ingresos obedecen a las últimas certificaciones en las obras, debidamente firmadas por el cliente, 5) Entendimiento de la evolución de las obras cerradas en el ejercicio 2025 respecto a las estimaciones realizadas en el ejercicio anterior, 6) Recálculo del grado de avance y comparación con el cálculo efectuado por la sociedad.

Adicionalmente, se ha realizado de manera complementaria, a) pruebas en detalle encaminadas a evaluar la sustancia económica de las transacciones mediante la inspección física de algunas promociones en curso al cierre del ejercicio con vistas a contrastar la coherencia de los ingresos certificados con los ejecutados.; b) cruce de los sados y transacciones con las empresas

## Reconocimiento de ingresos de obras cerradas y en curso al cierre del ejercicio

### Descripción

contable de las modificaciones sobre el contrato inicial, todo ello en el marco de la normativa aplicable.

Por todo ello, la situación descrita ha sido considerada como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

del grupo para las que trabaja; c) en base selectiva, se ha confirmado saldo al cierre del ejercicio para una muestra de clientes terceros ajenos al grupo Neinor. Por último, hemos desarrollado procedimientos sustantivos, en bases selectivas, encaminados a evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por la Dirección respecto a los costes de las obras en curso de edificación al cierre del ejercicio realizando el contraste de los costes previstos con los de obras de naturaleza y complejidad similar acabadas y en su caso, obtenido un entendimiento de las desviaciones, o los costes considerados por el experto independiente en las valoraciones de las promociones del grupo.

Por último, hemos validado la adecuación de los desgloses de información facilitados en las cuentas anuales adjuntas (véase notas 4.11, 8, 16.1 y 18).

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 evaluar e informar sobre la concordancia del 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 en evaluar e informar de si el contenido y presentación 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 en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### Responsabilidad de los administradores 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.

---

### 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.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE AUDITORES, S.L.

Alicia Izaga Goicoechea  
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17477

2026 Núm. 03/26/02855  
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

19 de mayo de 2026

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

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



*Quabit Construcción, S.A. – Cuentas Anuales Ejercicio 2025*

**QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

## ÍNDICE

- Balances de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024
- Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024
- Estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Formulación de Cuentas Anuales de 2025

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2025	31-12-2024 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.128.448</b>	<b>2.699.233</b>
Inmovilizado intangible	5	34.761	8.790
Aplicaciones informáticas		34.761	8.790
Inmovilizado material	6	746.101	777.933
Terrenos y construcciones		686.627	706.199
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		59.474	71.734
Inversiones empresas del grupo y asociadas l.p.	8	3.600	31.960
Instrumentos de patrimonio	7	3.600	3.600
Créditos a empresas	18.1	-	28.360
Inversiones financieras a largo plazo	8	429.311	519.446
Créditos a terceros	18.1	345.544	435.679
Otros activos financieros		83.767	83.767
Activos por impuesto diferido	14	914.675	1.361.104
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>42.590.666</b>	<b>44.166.287</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		37.465.631	37.374.623
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	14.087.905	11.920.895
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 18.1	22.138.329	23.990.943
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.239.397	1.462.785
Inversiones empresas del grupo y asociadas c.p.	8 y 18.1	286.252	286.120
Créditos a empresas		286.252	286.120
Inversiones financieras a corto plazo	8	761.667	495.751
Instrumentos de patrimonio		4.101	4.101
Créditos a empresas	18.1	133.703	331.082
Valores representativos de deuda		15.988	15.812
Otros activos financieros		607.875	144.756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	4.077.116	6.009.793
Tesorería		4.077.116	6.009.793
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>44.719.114</b>	<b>46.865.520</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2025

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2025	31-12-2024 (*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.921.485</b>	<b>10.926.150</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>3.921.485</b>	<b>10.926.150</b>
Capital	11.1	1.497.329	1.497.329
Capital escriturado		1.497.329	1.497.329
<b>Reservas</b>	<b>11.2</b>	<b>9.428.821</b>	<b>7.627.061</b>
Legal y estatutarias		299.466	299.466
Otras reservas		9.129.355	7.327.595
Resultado del período	3	(7.004.665)	1.801.760
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>518.655</b>
Pasivos por impuesto diferido	14	-	518.655
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>40.797.629</b>	<b>35.420.715</b>
Provisiones a corto plazo	12	1.269.635	1.090.672
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>1.094.019</b>	<b>-</b>
Deudas con entidades de crédito	13.1	1.094.019	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c.p.	13.2 y 18.1	1.091.755	1.507.403
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>37.342.220</b>	<b>32.822.640</b>
Proveedores	13.3	24.068.722	23.642.000
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13.3 y 18.1	363	2.090
Acreedores varios	13.3	12.260.987	8.238.809
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.3	423.214	383.275
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	588.934	556.466
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>44.719.114</b>	<b>46.865.520</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2025.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024

(Expresadas en euros)

	Notas	2025	2024 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios		105.206.321	111.564.849
Ventas	16.1	104.729.365	111.438.595
Prestaciones de servicios		476.956	126.254
Aprovisionamientos		(89.020.809)	(88.939.112)
Consumo de materias primas y otras materias	16.2	(12.109.332)	(12.330.051)
Trabajos realizados por otras empresas	16.3	(76.911.477)	(76.609.061)
Otros ingresos de explotación		182	1.396
Ingresos accesorios de gestión corriente		182	1.396
Gastos de personal		(13.967.315)	(12.570.467)
Sueldos, salarios y asimilados		(10.596.826)	(9.536.177)
Cargas sociales	16.4	(3.370.489)	(3.034.290)
Otros gastos de explotación		(9.437.718)	(8.943.734)
Servicios exteriores	16.5	(8.979.308)	(8.663.595)
Tributos	16.6	(154.425)	(123.714)
Pérdidas provisiones operaciones comerciales	12	(303.985)	(156.425)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(66.584)	(59.762)
Deterioro por enajenación de inmovilizado	9 y 16.7	-	1.500
Otros resultados	16.7	11.676	985.412
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(7.274.247)</b>	<b>2.040.082</b>
Ingresos financieros	16.8	47.356	72.112
De valores negociables e instrumentos financieros		47.356	72.112
De terceros		47.356	72.112
Gastos financieros	16.9	(216.382)	(160.027)
Por deudas con terceros		(216.382)	(160.027)
Deterioros de instrumentos financieros	8 y 16.9	(48.626)	(175)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(217.652)</b>	<b>(88.090)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(7.491.899)</b>	<b>1.951.992</b>
Impuesto sobre beneficios	14	487.234	(150.232)
<b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(7.004.665)</b>	<b>1.801.760</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(7.004.665)</b>	<b>1.801.760</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024

(Expresados en euros)

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024

	2025	2024 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(7.004.665)	1.801.760
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS EN PATRIMONIO NETO	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(7.004.665)	1.801.760

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024

(Expresados en euros)

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO INICIO AÑO 2024 (*)</b>	<b>1.497.329</b>	<b>4.466.911</b>	<b>3.160.150</b>	<b>9.124.390</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.801.760	1.801.760
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 11.2)	-	3.160.150	(3.160.150)	-
<b>SALDO FINAL AÑO 2024 (*)</b>	<b>1.497.329</b>	<b>7.627.061</b>	<b>1.801.760</b>	<b>10.926.150</b>
<b>SALDO INICIO AÑO 2025</b>	<b>1.497.329</b>	<b>7.627.061</b>	<b>1.801.760</b>	<b>10.926.150</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(7.004.665)	(7.004.665)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 11.2)	-	1.801.760	(1.801.760)	-
<b>SALDO FINAL AÑO 2025</b>	<b>1.497.329</b>	<b>9.428.821</b>	<b>(7.004.665)</b>	<b>3.921.485</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estados de flujos de efectivo de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024 (*)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.491.898)	1.951.992
Ajustes del resultado		593.343	459.200
Amortización del inmovilizado	5 y 6	66.584	59.762
Correcciones valorativas de deterioro	8 y 16.9	173.647	156.599
Variación de provisiones	12	184.086	156.424
Resultado enajenaciones de inmovilizado	9 y 16.7	-	1.500
Ingresos financieros	16.8	(47.356)	(72.112)
Gastos financieros	16.9	216.382	160.027
Cambios en el capital corriente		4.341.356	(1.180.587)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(216.029)	(3.514.066)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.563.148	2.165.811
Otros pasivos corrientes		(5.123)	(349)
Otros activos corrientes y no corrientes		(640)	168.017
Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		(212.595)	(157.249)
Pagos de intereses		(216.383)	(160.026)
Cobros por intereses	16.8	3.788	2.777
<b>FLUJOS EFECTIVO DE ACTIV. DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.769.794)</b>	<b>1.073.355</b>
Pagos por inversiones		(326.639)	(40.095)
Inmovilizado intangible	5	(40.798)	(4.469)
Inmovilizado material	6	(19.925)	(35.626)
Otros activos y pasivos financieros		(265.916)	-
Cobros por desinversiones		69.737	200.766
Empresas del grupo y asociadas	8	28.228	3.535
Inmovilizado material	9 y 16.7	-	1.500
Otros activos y pasivos financieros	8	41.509	195.731
<b>FLUJOS EFECTIVO DE ACTIV. DE INVERSIÓN</b>		<b>(256.902)</b>	<b>160.671</b>
Cobros y pagos instrumentos de pasivo financiero		1.094.019	-
Emisión deudas con entidades de créditos		1.094.019	-
Deudas con entidades de crédito	13	1.094.019	-
<b>FLUJOS EFECTIVO DE ACTIV. DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.094.019</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO</b>		<b>(1.932.677)</b>	<b>1.234.026</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	6.009.793	4.775.767
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	4.077.116	6.009.793

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

## QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

### 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

#### 1.1 Actividad de la empresa

Quabit Construcción, S.A. (en adelante, la “Sociedad”), es una sociedad anónima constituida el 29 de diciembre de 1988 por tiempo indefinido, con domicilio social en Avenida Doctor Fleming, nº 1 de Alovera (Guadalajara), y que desarrolla su actividad en España.

El objeto social de la Sociedad comprende la promoción, construcción, rehabilitación, venta y explotación de edificaciones, así como la realización de operaciones inmobiliarias en general. Su actividad principal es la construcción de edificios y la ejecución de obra civil.

La Sociedad fue constituida inicialmente bajo la denominación social Rayet, S.A. En el año 2002 modificó su denominación a Rayet Construcción, S.A. Posteriormente, mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de diciembre de 2019, se aprobó el cambio de denominación social a Quabit Construcción, S.A., elevándose a escritura pública el 27 de enero de 2020 ante notario de Madrid. Dicho cambio se produjo como consecuencia de la adquisición por parte de Quabit Inmobiliaria, S.A. del 82,95% del capital social de la Sociedad.

Con fecha 19 de mayo de 2021 se formalizó la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por Neinor Homes, S.A., previa autorización de las autoridades de defensa de la competencia y, como consecuencia de dicha operación, Neinor Homes, S.A. pasó a ostentar el 82,95% del capital social de la Sociedad, adquiriendo el control de la misma.

El 22 de julio de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó el traslado del domicilio social de Madrid a Guadalajara, así como la modificación del órgano de administración, pasando de Administrador Único a Consejo de Administración. Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública el 30 de julio de 2021.

Posteriormente, el 29 de junio de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó el traslado del domicilio social al municipio de Alovera (Guadalajara), siendo elevado a escritura pública el 6 de julio de 2022.

La Sociedad forma parte del grupo de sociedades cuya entidad dominante es Neinor Homes, S.A., con domicilio social en Bilbao (Vizcaya).

La Sociedad presta principalmente servicios de construcción a empresas del Grupo al que pertenece y a otras sociedades vinculadas a sus accionistas según se describe en la Nota 18, presentando por tanto saldos a cobrar y ventas muy significativas con las mismas. En concreto, el 85% de la cifra de ventas en el ejercicio 2025 se ha realizado con sociedades del Grupo o vinculadas, siendo ese porcentaje el 59% de la cartera comprometida a 31 de diciembre de 2025. En este sentido, la estructura patrimonial y financiera de la Sociedad, sus relaciones operativas y garantías otorgadas (Nota 15), y en concreto su fondo de maniobra debe interpretarse en el contexto del Grupo al que pertenece (Notas 2.9 y 4.10).

Las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio 2025 han sido formuladas por el órgano de administración de Neinor Homes, S.A. el 25 de febrero de 2026.

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 26 de marzo de 2026 y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas dentro del plazo legal establecido. Las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2025.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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 fue modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- (1) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- (2) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- (3) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- (4) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### 2.2. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas con fecha 19 de junio de 2025.

### 2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 8).

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable el Consejo de Administración de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utiliza una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

- La valoración y clasificación de los instrumentos financieros (Notas 7 y 8).
- La valoración de la producción - cifra de negocio (Nota 16.1)

En el sector de la construcción donde opera la Sociedad hay que tener en cuenta que, en ocasiones, los ingresos y costes de las obras pueden sufrir sensibles modificaciones durante el periodo de ejecución, que en ciertas ocasiones son de difícil anticipación y cuantificación objetiva, por lo que el presupuesto de ingresos y gastos utilizado al cierre del ejercicio corresponde a la mejor estimación realizada por la dirección de la Sociedad con los datos disponibles a esa fecha.

- Las provisiones y contingencias (Nota 12)

Las provisiones y contingencias se determinan según la mejor estimación respecto a la probabilidad de acaecimiento y valoración de los importes necesarios para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos y la determinación del gasto por impuesto de sociedades (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2025 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales y, en concreto, en la valoración de las inversiones financieras de la Sociedad.

## 2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

## 2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

## 2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

## 2.8. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

## 2.9. Empresa en funcionamiento

La cifra de negocio en el ejercicio 2025 ha sido de 105.206.321 euros, frente a 111.564.849 euros en el ejercicio 2024.

El resultado de la Sociedad después de impuestos del ejercicio 2025 ha sido una pérdida de 7.004.665 euros, frente a un beneficio de 1.801.760 euros en el ejercicio 2024.

A pesar del mal resultado económico obtenido por Quabit Construcción, S.A. en 2025, debido fundamentalmente a una obra de la Delegación de Málaga, la recuperación económica iniciada en España en 2017 y la entrada en el grupo de Neinor Homes, S.A. (Nota 1) ha permitido a la Sociedad mantener su solvencia económica.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado pérdidas extraordinarias derivadas de sobrecostes asumidos en el proyecto ejecutado para la sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U. en Málaga, habiendo sido entregada la obra a los clientes finales en los últimos meses del ejercicio. Al cierre del ejercicio 2025 existían discrepancias entre las partes sobre la liquidación final de dicho proyecto. Con posterioridad al cierre, y con el apoyo de una valoración independiente, las partes alcanzaron un acuerdo sobre la cuantía de la liquidación final de la obra por un importe total de 59,3 millones de euros. En consecuencia, la Sociedad ha reconocido en el ejercicio 2025 el ingreso adicional correspondiente a las facturas finalmente aceptadas, que ha sido facturado y cobrado en marzo de 2026 (Nota 8). Considerando las conclusiones de dicho acuerdo, en el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado unas pérdidas de 7,5 millones de euros (resultado antes de impuestos), derivadas principalmente de los sobrecostes arriba mencionados.

El Comité de Seguimiento de la Sociedad ha implantado nuevos controles de seguimiento de presupuestos de obra, más frecuentes y detallados, con el objetivo de reaccionar de forma anticipada a cualquier desviación presupuestaria y evitar situaciones similares.

Adicionalmente, se espera que esta situación se revierta en 2026, debido fundamentalmente a la consolidación de los equipos de obra de Málaga, así como por la diversificación del negocio por zonas geográficas buscando el equilibrio del volumen de facturación entre las tres zonas de implantación de la empresa (Madrid, Guadalajara y Málaga), perdiendo peso en Málaga y ganando peso en Guadalajara, donde la Sociedad cuenta con mayores recursos experimentados.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un patrimonio neto por importe de 3.921.485 euros, frente a 10.926.150 euros al 31 de diciembre de 2024, tras las pérdidas del ejercicio 2025. Aunque el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2025 es positivo por importe de 1.793.037 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 8.745.572 euros al 31 de diciembre de 2024), las pérdidas del ejercicio 2025 han tenido un impacto negativo en la posición de liquidez de la Sociedad. Cabe señalar que entre los activos corrientes se incluye un saldo pendiente de cobro correspondiente a la obra de un agente urbanizador en Alovera (Guadalajara), cuyo cobro, esperando que se materialice parcialmente en 2026, está condicionado en parte a la recepción de las obras por el Ayuntamiento para poder proceder a las retasaciones (Nota 4.10). Existen no obstante cobros en vía de apremio para los cuales se ha alcanzado una solución negociada que se espera materializar en el primer semestre del año 2026 por importe de 2,3 millones de euros mediante una dación en pago de parcelas y posterior venta de dichos activos a empresas del Grupo o a terceros al que la Sociedad pertenece. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con activos libres de carga (los recibidos en la operación descrita anteriormente y los desglosados en la Nota 6) que podrían utilizarse como garantía para la obtención de nueva financiación.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con líneas de confirming disponibles (Nota 13) y líneas de factoring para el cobro anticipado de los servicios de construcción, la mayor parte de ellos con el propio Grupo, que le permiten una gestión adecuada de su tesorería para cumplir con sus compromisos a corto plazo.

Por otra parte, la cartera de obra contratada pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2025 es de 147.292.867 euros frente a 139.397.191 euros al 31 de diciembre de 2024 (nota 20.4) de los que 80.946.547 euros son con las promotoras del grupo Neinor Homes y 5.841.282 euros con otras empresas vinculadas. Esta cartera permite a la Sociedad tener visibilidad suficiente sobre la adecuada carga de trabajo y planificación operativa del ejercicio siguiente y por tanto los flujos de efectivo esperados del negocio.

El Consejo de Administración de la Sociedad, teniendo en cuenta todos los factores anteriormente indicados, considera adecuado la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 de acuerdo con el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2025
Base de reparto	
- Pérdida del ejercicio	(7.004.665)
Distribución	
- A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.004.665)

#### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

Las pérdidas obtenidas por la Sociedad en 2025 se compensarán con las reservas voluntarias de la Sociedad y la parte no compensada se compensará con los beneficios de los próximos ejercicios.

#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1 Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

##### Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal.

##### 4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Elementos de Inmovilizado	% Amortización
Construcciones	2 %
Maquinaria	10 %
Utillaje	25 %
Instalaciones	7 %
Mobiliario	10 %
Equipos para procesos de información	25 %
Elementos de transporte	10 %
Otro inmovilizado material	15 %

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.

#### 4.3 Deterioro del valor de los activos 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. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles se estiman sus importes recuperables.

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 arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *La Sociedad actúa como arrendatario*

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

## 4.5 Instrumentos financieros

### Activos financieros

#### Clasificación y valoración

##### Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

c. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

##### Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

En el caso de ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, en virtud de lo dispuesto por la consulta 4 del BOICAC 89, la Sociedad prestamista procederá a reclasificar a inversiones financieras el valor razonable del préstamo concedido, registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier diferencia que pudiera existir entre el coste amortizado a la fecha de ampliación de capital y su valor de mercado.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior 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 de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

#### Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Cancelación

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un

precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### 4.6 Existencias

Las existencias se valoran por su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias. El coste de producción se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto. También se incluye la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos, en la medida en que tales costes corresponden al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basan en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción.

Dado que las existencias de la Sociedad no necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, no se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

La Sociedad utiliza el coste medio ponderado para la asignación de valor a las existencias.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa si se espera que los productos terminados a los que se incorporarán sean vendidos por encima del coste.

#### 4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe 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.

#### 4.8 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. **Pasivos contingentes:** 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.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### 4.9 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos 10 años, independientemente del plazo establecido por la norma fiscal para su empleo, que puede ser superior.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Al producirse la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A. en mayo de 2021, la Sociedad pasó a formar parte del grupo fiscal encabezado por Neinor Península, S.L., al poseer Neinor Homes, S.A. el 82,95 % de Quabit Construcción, S.A.

En base a la legislación vigente, se aplican las siguientes normas: las diferencias temporales que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados por operaciones realizadas entre sociedades que forman el Grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por la eliminación de resultados de operaciones realizadas entre sociedades que forman el grupo fiscal o por la eliminación de dividendos repercutidos entre ellas, se tratan como una diferencia permanente por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; por la parte de las bases imponibles negativas, las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el grupo fiscal, se registra un crédito y débito recíproco entre la sociedad a la que corresponde y las sociedades que las compensan y/o aplican (Nota 14).

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses o porque se espera serán objeto de renovación a vencimiento son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.804.095	13.012.772
<b>Total activos corrientes</b>	<b>11.804.095</b>	<b>13.012.772</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.820.243	7.457.087
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>7.820.243</b>	<b>7.457.087</b>

#### 4.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos. Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios de construcción cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, en base al método del producto, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. Dicha información suelen ser las certificaciones de obra emitidas y firmadas de conformidad por el cliente. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro. En el caso de que los gastos incurridos se encuentren por encima de los ingresos certificados por cliente, la sociedad registra los mismos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación, como obra ejecutada pendiente de certificar siempre y cuando se trate de costes ejecutados en base a la programación de la constructora pero que el cliente no reconoce hasta el cumplimiento de cierto hito de acuerdo al contrato regulador. En el caso de discrepancias en precios o revisiones de precios pendientes por modificados de alcances, la sociedad reconoce derechos de cobro en el momento en que existe un acuerdo con el cliente final o la negociación esta avanzada y es alta la probabilidad de que no exista una reversión significativa de las cantidades reconocidas.

#### 4.12 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

#### 4.13 Negocios conjuntos

La Sociedad registra en el balance los negocios 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 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.

#### 4.14 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 valorarán, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las Cuentas Anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas Anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

#### 4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### 4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado gastos por indemnizaciones al personal por importe de 243 miles de euros (134 miles de euros durante el ejercicio 2024), que han sido íntegramente saldados a 31 de diciembre de 2025.

#### 4.17 Subvenciones

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Por otra parte, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los Fondos Propios, independientemente del tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable.

#### 4.18 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el 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, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación. El descuento de papel comercial o el anticipo, por cualquier otro tipo de acuerdo, del importe de las ventas a clientes se tratará a los efectos del estado de flujos de efectivo consolidado como un cobro a clientes que se ha adelantado en el tiempo.
- 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, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.
- Actividades de financiación. Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación, significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo, no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2025</b>				
<b>Coste</b>				
Aplicaciones informáticas	75.419	40.798	-	116.217
<b>Amortización acumulada</b>				
Aplicaciones informáticas	(66.629)	(14.827)	-	(81.456)
<b>Valor neto contable</b>	<b>8.790</b>	<b>25.971</b>		<b>34.761</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
<b>Coste</b>				
Aplicaciones informáticas	70.950	4.469	-	75.419
<b>Amortización acumulada</b>				
Aplicaciones informáticas	(56.148)	(10.481)	-	(66.629)
<b>Valor neto contable</b>	<b>14.802</b>	<b>(6.012)</b>		<b>8.790</b>

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado inversiones en programas informáticos por importe total de 40.798 euros (4.469 euros en 2024), como consecuencia fundamentalmente del cambio de programa de gestión integral de obras realizado en 2025, pasando de utilizar el programa "Prinex" al programa "Sigrid", más adaptado al sector de la construcción.

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizadas en uso al 31 de diciembre de 2025 asciende a 67.357 euros (38.663 euros al 31 de diciembre de 2024).

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2025</b>				
<b>Coste</b>	<b>1.316.987</b>	<b>19.925</b>	<b>(8.017)</b>	<b>1.328.895</b>
Oficina de Alovera (solar)	44.584	-	-	44.584
Oficina de Alovera (edificio)	525.640	-	-	525.640
Nave Francisco Aritio (solar)	29.144	-	-	29.144
Nave Francisco Aritio (edificio)	150.977	-	-	150.977
Instalaciones técnicas	12.449	-	-	12.449
Maquinaria	26.689	-	-	26.689
Medios auxiliares y Utillaje	10.515	-	-	10.515
Otras instalaciones	67.633	-	-	67.633
Mobiliario	106.122	-	-	106.122
Equipos procesos información	289.563	19.925	-	309.488
Elementos de transporte	44.695	-	(8.017)	36.678
Otro inmovilizado material	8.976	-	-	8.976
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(539.054)</b>	<b>(51.757)</b>	<b>8.017</b>	<b>(582.794)</b>
Oficina de Alovera (edificio)	(28.964)	(10.513)	-	(39.477)
Nave Francisco Aritio (edificio)	(15.182)	(9.059)	-	(24.241)
Instalaciones técnicas	(2.603)	(873)	-	(3.476)
Maquinaria	(26.689)	-	-	(26.689)
Medios auxiliares y Utillaje	(10.198)	(224)	-	(10.422)
Otras instalaciones	(67.633)	-	-	(67.633)
Mobiliario	(101.090)	(625)	-	(101.715)
Equipos procesos información	(238.400)	(29.116)	-	(267.516)
Elementos de transporte	(44.695)	-	8.017	(36.678)
Otro inmovilizado material	(3.600)	(1.347)	-	(4.947)
<b>Valor neto contable</b>	<b>777.933</b>	<b>(31.832)</b>	<b>-</b>	<b>746.101</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
<b>Coste</b>	<b>1.299.174</b>	<b>17.813</b>	-	<b>1.316.987</b>
Oficina de Alovera (solar)	44.584	-	-	44.584
Oficina de Alovera (edificio)	525.640	-	-	525.640
Nave Francisco Aritio (solar)	29.144	-	-	29.144
Nave Francisco Aritio (edificio)	150.977	-	-	150.977
Instalaciones técnicas	12.449	-	-	12.449
Maquinaria	26.689	-	-	26.689
Medios auxiliares y Utillaje	10.515	-	-	10.515
Otras instalaciones	67.633	-	-	67.633
Mobiliario	104.810	1.312	-	106.122
Equipos procesos información	273.062	16.501	-	289.563
Elementos de transporte	44.695	-	-	44.695
Otro inmovilizado material	8.976	-	-	8.976
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(489.773)</b>	<b>(49.281)</b>	-	<b>(539.054)</b>
Oficina de Alovera (edificio)	(18.451)	(10.513)	-	(28.964)
Nave Francisco Aritio (edificio)	(6.122)	(9.060)	-	(15.182)
Instalaciones técnicas	(1.732)	(871)	-	(2.603)
Maquinaria	(26.689)	-	-	(26.689)
Medios auxiliares y Utillaje	(9.973)	(225)	-	(10.198)
Otras instalaciones	(67.633)	-	-	(67.633)
Mobiliario	(100.511)	(579)	-	(101.090)
Equipos procesos información	(211.714)	(26.686)	-	(238.400)
Elementos de transporte	(44.695)	-	-	(44.695)
Otro inmovilizado material	(2.253)	(1.347)	-	(3.600)
<b>Valor neto contable</b>	<b>809.401</b>	<b>(31.468)</b>	-	<b>777.933</b>

### 6.1 Descripción de los principales movimientos

Debido al crecimiento de la empresa, durante 2025 Quabit Construcción, S.A. ha realizado inversiones en equipos informáticos por importe de 19.925 euros (16.501 euros en 2024).

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a dar de baja una furgoneta Citroen Berlingo totalmente amortizada y cuyo valor de adquisición fue de 8.017 euros.

### 6.2 Arrendamientos financieros

Durante los ejercicios de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene vigente ninguna operación de arrendamiento financiero.

### 6.3 Arrendamientos operativos

Los gastos por arrendamientos operativos, fundamentalmente relacionados con maquinaria, pequeños útiles y herramientas han ascendido a 3.531.297 euros en el ejercicio 2025 (4.235.748 euros en 2024) (Nota 16.5).

Los pagos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

(Euros)	Pagos futuros mínimos 2025	Pagos futuros mínimos 2024
Hasta un año	62.321	58.531
	62.321	58.531

En 2025, Quabit Construcción, S.A. tiene firmados contratos de arrendamiento por sus oficinas de Madrid (3.084 euros mensuales), por un garaje en Madrid (120 euros mensuales), por las oficinas de Málaga (1.882 euros mensuales) y por dos garajes en Málaga (107 euros mensuales).

En 2024, Quabit Construcción, S.A. tenía firmados contratos de arrendamiento por sus oficinas de Madrid (2.950 euros mensuales), por un garaje en Madrid (120 euros mensuales), por las oficinas de Málaga (1.800 euros mensuales) y por dos garajes en Málaga (45 euros mensuales).

### 6.4 Otra información

El importe de los activos materiales totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre 2025 asciende a 444.775 euros (419.211 euros al 31 de diciembre de 2024). La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

## 7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las partidas más significativas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Deterioros	Saldo final
<b>Ejercicio 2025</b>					
Instrumentos de patrimonio	3.600	-	-	-	3.600
<b>Ejercicio 2024</b>					
Instrumentos de patrimonio	3.600	-	-	-	3.600

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	%participación directa	Capital	Resultado ejercicio	Fondos propios	Resultado explotación
<b>Ejercicio 2025</b>						
Rayet Construcción International, S.R.L.	-	100 %	5.000	-	5.000	-
Global Izara, S.L.U.	3.600	100 %	3.600	(213)	2.700	(247)
	<b>3.600</b>		<b>8.600</b>	<b>(213)</b>	<b>7.700</b>	<b>(247)</b>
<b>Ejercicio 2024</b>						
Rayet Construcción International, S.R.L.	-	100 %	5.000	-	5.000	-
Global Izara, S.L.U.	3.600	100 %	3.600	(164)	2.913	(187)
	<b>3.600</b>		<b>8.600</b>	<b>(164)</b>	<b>7.913</b>	<b>(187)</b>

Global Izara, S.L.U. es una sociedad limitada unipersonal cuyo socio único es Quabit Construcción, S.A. La sociedad tiene como actividades principales la construcción y la promoción inmobiliaria. El capital social de la Sociedad asciende a 3.600 euros y está domiciliada en la Avenida del Doctor Fleming, número 1 de Alovera (Guadalajara). Global Izara, S.L.U. participa en un 0,1 % en la UTE Cañaveral 2, junto con Quabit Construcción, S.A. que participa al 99,9 % en ambas UTEs (Nota 17).

Rayet Construcción International, S.R.L es una sociedad limitada domiciliada en Bucarest, sector 5, calle Dr. Nicolae Tomesar número 25, en Rumania. La actividad de esta sociedad es el desarrollo y la promoción inmobiliaria. El capital social suscrito es de 20.000 rones, equivalente a 5.000 euros. Durante los ejercicios 2025 y 2024 esta sociedad no ha realizado ninguna actividad mercantil.

Quabit Construcción, S.A. ha efectuado las comunicaciones correspondientes a las sociedades participadas, indicadas en la Ley de Sociedades de Capital, y no existe ningún compromiso por el que se pueda incurrir en contingencias respecto a dichas empresas.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros de Quabit Construcción, S.A. es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros (Nota 18.1)		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros no corrientes	3.600	3.600	429.311	547.806	432.911	551.406
Inversiones emp. grupo lp	3.600	3.600	-	28.360	3.600	31.960
Inversiones financieras lp	-	-	429.311	519.446	429.311	519.446
Activos financieros corrientes	4.101	4.101	32.270.052	36.689.608	37.274.153	36.693.709
Inversiones emp. grupo cp (Nota 18.1)	-	-	286.252	286.120	286.252	286.120
Deudores comerciales	-	-	36.226.234	35.911.838	36.226.234	35.911.838
Inversiones financieras c.p. <sup>9</sup>	4.101	4.101	757.566	491.650	761.667	495.751
	<b>7.701</b>	<b>7.701</b>	<b>37.699.363</b>	<b>37.237.414</b>	<b>37.707.064</b>	<b>37.245.115</b>

La composición de los activos financieros se desglosa en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2025	2024
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Instrumentos de patrimonio	3.600	3.600
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	-	28.360
Créditos a terceros	345.544	435.679
Otros activos financieros	83.767	83.767
	<b>432.911</b>	<b>551.406</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	286.252	286.120
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36.226.234	35.911.838
Inversiones financieras a corto plazo	761.667	495.751
	<b>37.274.153</b>	<b>36.693.709</b>

*Créditos a empresas del grupo y asociadas*

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
<b>A largo plazo</b>		
Crédito a Rayet Construcción Panamá, S.A. (Nota 18.1)	-	28.360
	-	28.360
<b>A corto plazo</b>		
Cuenta corriente con Global Izara, S.L.U. (Nota 18.1)	132	-
Cuenta corriente Neinor Homes, S.A. Grupo Fiscal (Nota 14)	286.120	286.120
	<b>286.252</b>	<b>286.120</b>

La cuenta corriente con Neinor Homes, S.A. por Grupo Fiscal por importe de 286.120 euros al 31 de diciembre de 2025 (286.120 euros al 31 de diciembre de 2024) se corresponde con el saldo a cobrar por parte de Quabit Construcción, S.A. con Neinor Homes, S.A., al haber realizado la liquidación del Impuesto sobre Beneficios consolidado desde el 1 de enero de 2021 hasta el 19 de mayo de 2021, que se corresponde con la fecha de la fusión por absorción de Neinor Homes, S.A. y Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1).

Inversiones financieras y créditos a terceros

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo		
Fianza residuos Global Compludo, S.L. (residencia coliving)	83.767	83.767
Préstamo a Rayet Medio Ambiente, S.L.	345.544	435.679
	<b>429.311</b>	<b>519.446</b>
A corto plazo		
Fondo de inversión Banco Santander	10.088	9.912
Depósito financiero Bankinter	5.900	5.900
Préstamo a Rayet Medio Ambiente, S.L.	133.703	131.081
Cuenta corriente con Ute I-15 (GR-RMA)	-	200.000
Inversiones financieras a corto plazo	4.101	4.101
Fianzas a corto plazo	188.893	144.757
Partidas pendientes de aplicación (cobro factura)	418.982	-
	<b>761.667</b>	<b>495.751</b>

La fianza no corriente por importe de 83.767 euros al 31 de diciembre de 2025 (83.767 euros al 31 de diciembre de 2024) garantiza la correcta gestión de los residuos de la obra de la Residencia Coliving de Tres Cantos (Madrid).

El importe del crédito concedido por parte de Quabit Construcción, S.A. a Rayet Medio Ambiente, S.L. por importe de 345.544 euros en 2025 (435.679 euros en 2024) a largo plazo y por importe de 133.703 euros en 2025 (131.081 euros en 2024) a corto plazo, se corresponde con un préstamo por importe de 1.300.000 euros de principal firmado el 1 de marzo de 2019, a un plazo de diez años, con amortizaciones anuales. Este préstamo está valorado a su valor actual neto en 2025 y 2024, incrementando el valor del crédito por dicho crédito en 43.568 euros durante el ejercicio 2025, y tiene asociado un deterioro por importe de 344.088 euros.

El fondo de inversión del Banco Santander por importe de 10.088 euros al 31 de diciembre de 2025 (9.912 euros en 2024) se corresponde con un depósito a plazo en Banco Santander (antes Banco Popular) por ese importe. Durante el ejercicio 2025 se ha revertido un deterioro de este fondo por importe de 175 euros, registrado en 2024 con cargo al epígrafe "Deterioros de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 16.9).

El depósito de Bankinter por importe de 5.900 euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se corresponde con un depósito en Bankinter que garantiza un aval por ese mismo importe concedido por Bankinter a Quabit Construcción, S.A. que garantiza la fianza del alquiler de las oficinas de Madrid a favor de su propietario.

Dentro del epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo" por importe de 4.101 euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se incluyen acciones de Caixabank (3.500 euros) y participaciones de Caja Rural de Soria (601 euros). Estos activos están valorados a su precio de adquisición.

Dentro del epígrafe de "Fianzas a corto plazo" por importe de 188.893 euros al 31 de diciembre de 2025 (144.756 euros al 31 de diciembre de 2024) se incluyen fianzas por garantías de ejecución de obras.

Las "Partidas pendientes de aplicación" por importe de 418.982 euros al 31 de diciembre de 2025 se corresponde con una factura pagada por Neinor Península, S.L.U. a final de año y que Quabit Construcción, S.A. la cobro el día 2 de enero de 2026.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corrientes	13.310.876	11.920.895
Clientes por obra ejecutada pendiente de certificar (Nota 18.1)	777.029	3.290.880
Clientes por obra ejecutada pendiente de certificar - Grupo (Nota 18.1)	6.812.700	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas corrientes (Nota 18.1)	15.325.629	20.700.063
	<b>36.226.234</b>	<b>35.911.838</b>

Dentro del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2025 por importe de 7.589.729 euros (3.290.881 euros al 31 de diciembre de 2024) se incluye como obra ejecutada pendiente de certificar el ajuste de los gastos de las obras en curso para determinar un resultado proporcional en función del porcentaje de avance y de la estimación del resultado final de cada una de las obras en curso, al ser el importe total de los ingresos certificados reconocidos por el cliente superior al de los gastos incurridos por existir diferentes momentos en la sistemática de reconocimiento del cliente acordado en el contrato (Nota 13.2). Las cuentas a cobrar incorporan retenciones de garantía por un total de 4,5 millones de euros. Asimismo, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no ha recibido ni espera recibir penalizaciones derivadas de los contratos actualmente vigentes.

En lo que respecta a la línea “Clientes por obra ejecutada pendiente de certificar - Grupo”, se incluye un importe 5 millones de euros pendientes de certificar tras el acuerdo finalmente alcanzado con Neinor Sur, S.A.U. respecto al precio final de una obra entregada en el ejercicio 2025, que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ya han sido facturados y cobrados (Véase nota 2.9).

Del saldo por obra ejecutada y certificada, 7,3 millones de euros están vinculados a la urbanización del sector I-15 de Alovera (7,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 24), frente al agente urbanizador del ámbito, que es una sociedad vinculada (Nota 18.1). Dicho agente ostenta, a su vez, el derecho de cobro frente a los propietarios del sector, disponiendo de mecanismos como retasaciones de cargas y derramas pendientes de girar, acuerdos de dación en pago de suelo urbanizado suscritos con determinados propietarios y la posibilidad de ejercer acciones de apremio sobre los bienes y aprovechamientos afectados en caso de impago. Adicionalmente, existen acuerdos específicos entre el grupo, el agente urbanizador y ciertos propietarios relativos a la dación en pago de determinados terrenos. Los Administradores de la sociedad no esperan problemas en la materialización de los citados importes, estando previsto que la aceptación de los trabajos y la formalización de la aceptación de los mismos empiece a realizarse en dos etapas en el ejercicio 2026.

Correcciones valorativas

El saldo de las partidas “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” y “Clientes, empresas del grupo y asociadas” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Saldo inicial	(55.485)	(212.909)
Dotaciones netas	(125.021)	-
Provisiones aplicadas	13.926	157.424
Saldo final	<b>(166.580)</b>	<b>(55.485)</b>

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Caja	562	386
Cuentas corrientes a la vista	4.076.554	6.009.407
	<b>4.077.116</b>	<b>6.009.793</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

### 11.1 Capital

#### a) Capital escriturado:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de Quabit Construcción, S.A. está compuesto por 74.866.451 acciones ordinarias de 0,02 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie y gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Neinor Homes, S.A.	82,95 %	82,95 %
Ablanquejo, S.L.	14,29 %	14,29 %
Otros accionistas	2,76 %	2,76 %
	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

### 11.2 Reservas

#### a) Reservas y Resultados de ejercicios anteriores:

El detalle y los movimientos de las partidas de reservas y resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución resultado	Otras variac. de patrimonio	Saldo final
<b>Ejercicio 2025</b>				
Reserva legal	299.466	-	-	299.466
Reservas voluntarias	7.327.595	1.801.760	-	9.129.355
	<b>7.627.061</b>	<b>1.801.760</b>	<b>-</b>	<b>9.428.821</b>
<b>Ejercicio 2024</b>				
Reserva legal	299.466	-	-	299.466
Reservas voluntarias	4.167.445	3.160.150	-	7.327.595
	<b>4.466.911</b>	<b>3.160.150</b>	<b>-</b>	<b>7.627.061</b>

El importe recogido en el epígrafe de “Reserva legal” por importe de 299.466 euros se dotó en ejercicios anteriores 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 2025 y 2024 el saldo de dicha reserva alcanza el importe legal establecido del 20% del capital social.

## 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### 12.1 Provisiones

Los movimientos habidos en los epígrafes de provisiones son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotación neta	Aplicación	Saldo final
<b>Ejercicio 2025</b>				
Provisión por contingencias legales	82.275	184.086	-	266.361
Provisión por terminación de obras	1.008.397	-	(5.123)	1.003.274
	<b>1.090.672</b>	<b>184.086</b>	<b>(5.123)</b>	<b>1.269.635</b>

(Euros)	Saldo inicial	Dotación neta	Aplicación	Saldo final
<b>Ejercicio 2024</b>				
Provisión por contingencias legales	-	82.275	-	82.275
Provisión por terminación de obras	934.247	74.150	-	1.008.397
	<b>934.247</b>	<b>156.425</b>	<b>-</b>	<b>1.090.672</b>

#### Provisión por contingencias legales

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene dotada una provisión total por contingencias legales por importe de 266.361 euros (82.275 euros al 31 de diciembre de 2024) por los procedimientos de reclamaciones judiciales con distintos clientes y proveedores.

#### Provisión por terminación de obras

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene dotada una provisión por importe de 1.003.274 euros (1.008.397 euros al 31 de diciembre de 2024) correspondiente a la mejor estimación del Consejo de Administración referente a las posibles reclamaciones de clientes por defectos en la ejecución de obra que son habituales en este tipo de proyectos. En el ejercicio 2025 se ha reducido la dotación por un importe de 5.123 euros, con cargo al epígrafe “Pérdidas provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias. En 2024 se dotó la cantidad de 74.150 euros.

La Sociedad ha recibido demandas relacionadas con su actividad, por importe de 1,8 millones de euros hasta el 31 de diciembre de 2025 (1,1 hasta el 31 de diciembre de 2024), existiendo provisiones registradas por importe de 266.361 euros al 31 de diciembre de 2025 (82.275 euros al 31 de diciembre de 2024). La sociedad ha realizado la mejor estimación de la probabilidad y el riesgo asociado a las distintas demandas, contando para ello con el apoyo de sus asesores jurídicos internos y externos y considerando que las provisiones registradas son adecuadas de acuerdo con la información disponible en el momento de formulación de cuentas.

Adicionalmente existen activos contingentes no registrados principalmente relacionados con intereses de demora devengados a Administraciones públicas, que no han sido registrados como derecho de cobro al no existir garantía de su recuperación dada la situación del proceso de reclamación.

### 13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de las deudas a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Deuda		Derivados y Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Deudas a corto plazo	2.185.774	1.507.403	36.753.286	32.266.174	38.939.060	33.773.577
Deudas con entidades de crédito	1.094.019	-	-	-	1.094.019	-
Deudas con empresas del grupo (Nota 18.1)	1.091.755	1.507.403	-	-	1.091.755	1.507.403
Débitos y partidas a pagar	-	-	36.753.286	32.266.174	36.753.286	32.266.174
	<b>2.185.774</b>	<b>1.507.403</b>	<b>36.753.286</b>	<b>32.266.174</b>	<b>38.939.060</b>	<b>33.773.577</b>

#### 13.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
A corto plazo		
Anticipo facturas (Cobro ágil Banco Santander)	217.745	-
Anticipo devoluciones de IVA (Cobro ágil Banco Santander)	876.274	-
	<b>1.094.019</b>	<b>-</b>

La Sociedad cuenta a 31 de diciembre con la siguiente financiación concedida (en euros):

Concepto	Vencimiento	Límite	Dispuesto a 31.12.2025
Líneas de descuento	Febrero 2026 (*)	2.000.000	1.094.019
		<b>2.000.000</b>	<b>1.094.019</b>

(\*) A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, esta línea se había renovado hasta Agosto de 2026.

### 13.2. Deudas con empresas del grupo y asociadas

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
<b>A corto plazo</b>		
Cuenta corriente Neinor Península Grupo Fiscal (Nota 14)	1.091.755	1.507.403
	<b>1.091.755</b>	<b>1.507.403</b>

La cuenta corriente con Neinor Península, S.L. por Grupo Fiscal por importe de 1.091.755 euros al 31 de diciembre de 2025 se corresponde con el saldo a pagar por parte de Quabit Construcción, S.A. a Neinor Península, S.L.U. como empresa cabecera del Grupo Fiscal por la liquidación del Impuesto sobre Beneficios de los ejercicios 2025, 2024 y 2023 (1.507.403 euros al 31 de diciembre de 2024).

### 13.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
<b>A corto plazo</b>		
Proveedores	24.068.722	23.642.000
Proveedores, empresas del grupo (Nota 18.1)	363	2.090
Acreedores varios	12.260.987	8.238.809
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	423.214	383.275
	<b>36.753.286</b>	<b>32.266.174</b>

La Sociedad tiene contratada varias líneas de confirming por un importe total de 12,5 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2025 el importe de los pagos emitidos por confirming pendientes de vencer era de 10.110.546 euros (6.482.436 euros al 31 de diciembre de 2024).

A continuación, se desglosa el vencimiento límite y saldo dispuesto de cada línea de confirming:

(Euros)	Vencimiento	Límite	Utilizado	Dispuesto por proveedor
Línea 1	Mayo 2026	5.000.000	3.545.835	2.688.364
Línea 2	Junio 2026	6.000.000	3.408.931	2.918.424
Línea 3	Junio 2026	3.000.000	2.852.057	2.464.128
Línea 4	Septiembre 2026	500.000	303.723	303.723
		<b>14.500.000</b>	<b>10.110.546</b>	<b>8.374.839</b>

En el caso de la Póliza de Confirming de límite 5 millones de euros contratada, se trata de una póliza compartida con las siguientes empresas de grupo: Neinor Sur S.A.U., Neinor Norte, S.L.U., Neinor Península, S.L.U. y Neinor Works, S.L.U. En el caso de la Póliza multiproducto de límite 6 millones de euros, se incluye la gestión integral de pagos mediante confirming y emisión de avales técnicos y financieros.

La Sociedad mantiene suscritos acuerdos de financiación de proveedores (confirming) con diversas entidades financieras, en virtud de los cuales éstas se comprometen a satisfacer a los proveedores los importes adeudados por la Sociedad, asumiendo ésta el pago conforme a los términos pactados con dichos proveedores. En determinados casos, estos acuerdos contemplan la posibilidad de que la Sociedad efectúe el pago a la entidad financiera en una fecha posterior a aquella en la que se produce el abono al proveedor. Estos acuerdos no implican siempre una ampliación de las condiciones de pago para la Sociedad, si bien permiten a los proveedores optar por el cobro anticipado respecto de la fecha de vencimiento de la factura correspondiente. La Sociedad no amplía vía confirming el vencimiento de las facturas de proveedores.

#### 14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas no corrientes	914.675	1.361.104
Hacienda Pública Impuesto sobre beneficios diferido	914.675	1.361.104
Otros créditos con las Administraciones Públicas corrientes	1.239.397	1.462.785
Hacienda Pública deudora por IVA	1.239.397	1.462.785
Otras deudas con las Administraciones Públicas no corrientes	-	(518.655)
Hacienda Pública Impuesto sobre beneficios diferido	-	(518.655)
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes	(588.934)	(556.466)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(295.709)	(278.580)
Hacienda Pública acreedora por embargos	(354)	(1.718)
Seguridad Social deuda corriente	(292.003)	(275.630)
Seguridad Social acreedora por embargos	(868)	(538)
	<b>1.565.138</b>	<b>1.748.768</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción actualmente establecido en cuatro años.

En opinión del Consejo de Administración no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse de los ejercicios no prescritos, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

#### 14.1 Cálculo del Impuesto sobre Beneficios

En los ejercicios 2025 y 2024 Quabit Construcción, S.A. está incluida dentro del grupo fiscal encabezado por la sociedad Neinor Península, S.L.U., con número 5/20.

Además de Neinor Península, S.L.U. el grupo fiscal está integrado por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L.U, Neinor Rental Opco S.L.U, Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U., Promociones Neinor 5, S.L., Renta Garantizada, S.A., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Quabit Comunidades, S.L. Parque Las Cañas, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Bonaire, S.L., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Neinor Sardes Rental, S.L.U. y Global Izara, S.L.U.

Con fecha 1 de enero de 2026, se han incorporado a este grupo de consolidación fiscal las siguientes sociedades: Neinor DMP Bidco, S.A.U, Neinor DMP Holdco S.A.U., Aedas Homes, S.A. las sociedades dependientes Aedas Homes Opco, S.L.U, Aedas Homes Living, S.L.U, Aedas Homes Canarias S.L.U, Aedas Homes Rental, S.L.U, Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U.

El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Beneficios de 2025 es la siguiente:

(euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2025</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(7.004.665)
Impuesto sobre Beneficios	-	(487.234)	(487.234)
<b>Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos</b>	-	-	<b>(7.491.899)</b>
Diferencias permanentes	138.745	-	138.745
Multas y sanciones	138.745	-	138.745
Diferencias temporarias	1.076.016	(1.008.397)	67.619
Deterioro Rayet Construcción Panamá, S.A.	48.801	-	48.801
Imputación resultados de las UTEs (Nota 17)	-	-	-
Provisión por terminación de obra (Nota 12)	1.003.274	(1.008.397)	(5.123)
Retribución sistemas aportación definida	23.941	-	23.941
<b>Base Imponible individual</b>			<b>(7.285.535)</b>
50 % Límite pérdidas (DT 19ª Ley 38/2022)	3.642.768	-	3.642.768
Incorporaciones de Consolidación	2.471.076	-	2.471.076
Eliminaciones de Consolidación	-	(492.411)	(492.411)
<b>Base Liquidable</b>			<b>(1.664.102)</b>
<b>Cuota liquidable grupo fiscal (25 %)</b>			<b>416.026</b>
<b>Retenciones Impuesto sobre Beneficios</b>			<b>638</b>

El cálculo del Impuesto sobre Beneficios diferido del ejercicio 2025 es el siguiente:

(euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
50 % Límite pérdidas (DT 19ª Ley 38/2022)		(3.642.768)	(3.642.768)
Imputación temporal de los resultados de las Utes	-	-	-
Provisión por terminación de obra	5.123	-	5.123
Aportaciones plan de pensiones convenio	-	(23.941)	(23.941)
Deterioro Rayet Construcción Panamá	-	(48.801)	(48.801)
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	-	(1.978.665)	(1.978.665)
<b>Base Imponible del Impuesto diferido</b>	<b>5.123</b>	<b>(5.694.175)</b>	<b>(5.689.052)</b>
<b>Cuota del impuesto diferido (25 %)</b>			<b>1.422.263</b>
Eliminación crédito fiscal por B.I.N.s	-	(1.361.104)	(1.361.104)
<b>Impuesto diferido</b>			<b>61.160</b>

El cálculo de los activos por impuestos diferidos registrados en el balance de situación al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Ejercicio 2025				
Bases Imponibles Negativas	1.361.104	914.675	(1.361.104)	914.675
<b>Activo impuesto diferido (crédito fiscal)</b>	<b>1.361.104</b>	<b>914.675</b>	<b>(1.361.104)</b>	<b>914.675</b>

La Sociedad ha procedido a dar de baja los créditos fiscales previamente activados por ser anteriores a su incorporación al Grupo Fiscal. No obstante, durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha activado las bases imponibles negativas generadas en el propio ejercicio.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Beneficios de 2024 es la siguiente:

(euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2024			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	1.801.760
Impuesto sobre Beneficios	150.232	-	150.232
<b>Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos</b>	<b>150.232</b>	<b>-</b>	<b>1.951.992</b>
Diferencias permanentes	12.297	-	12.907
Multas y sanciones	12.102	-	12.102
Ajuste Resultado Sucursal en Panamá	195	-	195
Diferencias temporarias	1.016.658	(975.939)	40.719
Imputación resultados de las UTEs (Nota 17)	1.421	(41.692)	(40.271)
Provisión por terminación de obra (Nota 12)	1.008.397	(934.247)	74.150
Retribución sistemas aportación definida	6.840	-	6.840
<b>Base Imponible individual</b>			<b>2.005.618</b>
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	5.093.594	(1.645.157)	3.448.437
Compensación de Bases Imponibles Negativas			(1.363.361)
<b>Base Liquidable</b>			<b>4.090.694</b>
<b>Cuota liquidable grupo fiscal (25 %)</b>			<b>(1.022.674)</b>
<b>Retenciones Impuesto sobre Beneficios</b>			<b>483</b>

El cálculo del Impuesto sobre Beneficios diferido del ejercicio 2024 es el siguiente:

(euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Imputación temporal de los resultados de las Utes	12.851	-	12.851
Provisión por terminación de obra	-	(934.247)	(934.247)
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	3.016.358	-	3.016.358
Deterioro existencias (garajes)	-	(13.500)	(13.500)
Aportaciones plan de pensiones convenio	-	(6.840)	(6.840)
<b>Base Imponible del Impuesto diferido</b>	<b>3.029.209</b>	<b>(954.587)</b>	<b>2.074.622</b>
<b>Cuota del impuesto diferido (25 %)</b>			<b>(518.655)</b>

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado en 2025 un mayor gasto por impuesto de Beneficios de 2024 por importe de 19 euros y un menor gasto por impuesto diferido de 2024 por importe de 10.068 euros, por diferencias entre la estimación realizada al cierre del ejercicio 2024 y la declaración del Impuesto sobre Beneficios de 2024 presentada en julio de 2025. La diferencia entre la estimación realizada al cierre del ejercicio 2024 y la declaración presentada en julio de 2025 se debe fundamentalmente a un error en el cálculo de la provisión por terminación de obra.

Al 31 de diciembre el detalle de las bases imponibles pendientes de aplicar de Quabit Construcción, S.A. es el siguiente:

Euros	2025	2024
<b>Ejercicio de generación</b>		
2016	6.963.738	6.963.738
2017	1.081.837	1.081.837
2020	1.404.520	1.404.520
2025	3.642.768	-
	<b>13.092.863</b>	<b>9.450.095</b>

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra los créditos fiscales que estima recuperables de acuerdo con su plan de negocio.

El cálculo de la cuota a pagar y la aplicación de bases imponibles en 2025 es provisional, pendiente de la liquidación del impuesto fiscal en julio de 2026. Del mismo modo el cálculo de la cuota a pagar y la aplicación de bases imponibles en 2024 era provisional y ha sido ajustado con la liquidación definitiva del impuesto de 2024 realizado en julio de 2025.

## 15. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Quabit Construcción, S.A. mantiene saldos contingentes correspondientes a avales y seguros de caución concedidos por entidades bancarias y compañías de seguros.

Al 31 de diciembre de 2025 el importe de los avales bancarios vigentes y pendientes de cancelar es de 4.185.392 euros (2.341.707 euros al 31 de diciembre de 2024), de los cuales 1.742.760 euros son con sociedades vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2025 el importe de los seguros de caución vigentes y pendientes de cancelar es de 536.973 euros (536.973 euros al 31 de diciembre de 2024).

Estos avales y seguros de caución son fundamentalmente garantías provisionales o definitivas entregados a empresas u organismos públicos para la licitación o ejecución de obras de construcción.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### 16.1 Ventas

La distribución del importe de las Ventas de la Sociedad correspondiente a las operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Obra residencial	102.671.256	105.672.675
Obra civil	349.135	4.918.905
Obra de rehabilitación	1.708.974	847.015
<b>Importe total de las Ventas</b>	<b>104.729.365</b>	<b>111.438.595</b>

El importe de ventas asociado a los proyectos u obras que están en curso a cierre del ejercicio 2025 asciende a 41.314 miles de euros (52.754 miles de euros en 2024).

### 16.2 Consumos de materias primas y otras materias consumibles

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Compras de materias primas y otras materias consumibles	(12.109.332)	(12.330.051)
	<b>(12.109.332)</b>	<b>(12.330.051)</b>

### 16.3 Trabajos realizados por otras empresas (Contratistas)

El detalle de los trabajos realizados por otras empresas (subcontrataciones) es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Trabajos realizados por otras empresas (subcontrataciones)	(76.911.477)	(76.609.061)
	<b>(76.911.477)</b>	<b>(76.609.061)</b>

La totalidad de las operaciones de la Sociedad se realizan en España.

### 16.4 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Seguridad social a cargo de la empresa	(3.052.026)	(2.748.702)
Aportaciones plan de pensiones	(23.941)	(6.840)
Otros gastos sociales	(294.522)	(278.748)
	<b>(3.370.489)</b>	<b>(3.034.290)</b>

### 16.5 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Arrendamientos (Nota 6.3)	(3.531.297)	(4.235.748)
Reparaciones y conservación	(179.182)	(374.634)
Servicios profesionales independientes	(618.588)	(599.628)
Transportes	-	(1.715)
Primas de seguros	(141.296)	(178.636)
Servicios bancarios	(19.376)	(19.435)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(14.920)	(55.163)
Suministros	(763.976)	(1.099.698)
Otros servicios	(3.710.673)	(2.098.938)
	<b>(8.979.308)</b>	<b>(8.663.595)</b>

### 16.6 Tributos

El detalle de los tributos es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Impuesto sobre actividades económicas	(33.171)	(33.171)
Tasas municipales	(106.902)	(90.273)
Otros tributos	(14.352)	(270)
	<b>(154.425)</b>	<b>(123.714)</b>

### 16.7 Otros Resultados excepcionales

El detalle de los ingresos y gastos excepcionales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Indemnización por ampliación de plazo obra Pozuelo	100.000	-
Indemnizaciones por siniestros (compañías de seguros)	33.951	2.000
Indemnizaciones por siniestros y mala ejecución (proveedores)	102.208	220.496
Ingresos excepcionales UTEs y sucursales	-	1.790
Deuda concursal EMGIASA	-	343.710
Liquidación de obras de urbanización de Estepa	-	385.223
Liquidación obra GICAMAN	-	51.717
Otros ingresos excepcionales	21.979	36.302
<b>TOTAL INGRESOS EXCEPCIONALES</b>	<b>258.138</b>	<b>1.041.238</b>
(Euros)	2025	2024
Multas y sanciones	(138.745)	(12.102)
Costas procesales	(2.234)	(28.407)
Indemnizaciones por siniestros o mala ejecución	(105.483)	(13.439)
Gastos extraordinarios UTEs y sucursales	-	(1.878)
<b>TOTAL GASTOS EXCEPCIONALES</b>	<b>(246.462)</b>	<b>(55.826)</b>
<b>TOTAL RESULTADOS EXCEPCIONALES</b>	<b>11.676</b>	<b>985.412</b>

### 16.8 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas a terceros	47.356	72.112
Ingresos financieros por actualización de deudas	43.568	51.524
Ingresos por intereses de demora Obra urbanización Estepa	-	17.811
Otros ingresos financieros	3.788	2.777
	<b>47.356</b>	<b>72.112</b>

## 16.9 Gastos financieros y deterioro de valor de instrumentos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas a terceros	(216.383)	(160.027)
Intereses por anticipo de facturas (confirming)	(157.546)	(133.728)
Comisiones por anticipo de facturas (confirming)	(21.643)	(25.182)
Intereses por anticipo de facturas y créditos	(36.299)	-
Otros gastos financieros	(895)	(1.117)
Deterioros de valor de Instrumentos financieros	(48.626)	(175)
Deterioro valor fondo inversión Banco Santander (Nota 8)	(48.626)	(175)
	(265.009)	(160.202)

## 17. NEGOCIOS CONJUNTOS

Quabit Construcción, S.A. desarrolla parte de la actividad de construcción tanto en obra civil como en edificación conjuntamente con otras sociedades a través de uniones temporales de empresas.

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene constituidos los siguientes negocios conjuntos (UTES):

Nombre de la UTE.	Socio	Porcentaje de participación	
		2025	2024
U.T.E. TOBARRA	Saico, S.A. Intagua de Construcción	-	50 %
U.T.E. EDAR MINGLANILLA	Socamex, S.A.	50 %	50 %
U.T.E. SIGÜENZA	Neinor Homes, S.A. (Quabit).	20 %	20 %
U.T.E. CAÑAVERAL 2	Global Izara, S.L. (Coprinsa)	99,9 %	99,9 %

En octubre de 2025 se ha procedido a la liquidación y disolución de la UTE TOBARRA, formada por Quabit Construcción, S.A. al 50 % de participación y Saico S.A. Intagua de Construcción al 50 % de participación.

Los efectos que la integración de las UTES ha tenido en las partidas más significativas reflejadas en la contabilidad de Quabit Construcción, S.A. son los siguientes:

(Euros)	Total 2025
<b>Ejercicio 2025</b>	
<b>Balance</b>	
Cuentas con socios partícipes	21.552
Tesorería	43.206
Fondo social	(25.995)
Proveedores y acreedores comerciales	(38.999)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(236)</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
Otros gastos de explotación	(236)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(236)</b>

(Euros)	Total 2024
<b>Ejercicio 2024</b>	
<b>Balance</b>	
Cientes retenciones empresas del grupo	37.134
Tesorería	43.723
Fondo social	(25.995)
Cuentas con socios partícipes	(17.349)
Proveedores y acreedores comerciales	(38.934)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.421)</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
Otros gastos de explotación	(1.421)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.421)</b>

#### 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que Quabit Construcción, S.A. ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024 se expresan en el cuadro adjunto, así como, la naturaleza de la citada vinculación.

	31-12-2025	31-12-2024
Neinor Homes, S.A. (Quabit Inmobiliaria, S.A.)	Sociedad dominante grupo	Sociedad dominante grupo
Neinor Península, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Neinor Sur, S.A.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Comunidades S.L.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Remate, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Global Quabit Sur, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Palmaces, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Iberactivos Inmobiliarios, S.L.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Global Izara, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Rayet Construcción Panamá, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Restablo Inversiones, S.L.U.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Grupo Rayet, S.A.U.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Editorial Nueva Alcarria, S.A.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Global Henares, S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Finca Cuevas Minadas S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Ablanquejo, S.L.U.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Banco Santander, S.A.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Landcompany 2020, S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
UTE I-15 (GR- RMA)	Empresa vinculada	Empresa vinculada
Uniones temporales de empresa (Nota 17)	Negocios conjuntos	Negocios Conjuntos

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad Dominante (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas.

En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril.

En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A., en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores.

Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L., Editorial Nueva Alcarria, S.A., Aquila Lux S.V., S.A.R.L., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L., Fincas Cuevas Minadas, S.L. y Landcompany 2020, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

### 18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Ejercicio 2025 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Otras sociedades vinculadas	Total
Créditos empresas I.p. (Nota 8)	-	-	345.544	345.544
Créditos empresas c.p. (Nota 8)	286.120	132	133.703	419.955
Clientes (Nota 8)	1.354.317	20.784.012	8.610.496	30.748.825
Imposiciones a corto plazo	-	-	10.088	10.088
Tesorería	-	-	1.462.543	1.462.543
Deudas bancarias c.p. (Nota 13.1)	-	-	(1.094.019)	(1.094.019)
Deudas empresas c.p. (Nota 13.2)	-	(1.091.755)	-	(1.091.755)
Proveedores (Nota 13.2)	-	(363)	(44.307)	(44.670)
Deuda confirming emitido	-	-	(2.852.057)	(2.852.057)
	1.640.437	19.692.026	6.571.991	27.904.454

Los principales saldos que mantiene Quabit Construcción, S.A. con las empresas del grupo al 31 de diciembre de 2025 se deben a su actividad constructora.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha factorizado las siguientes cuentas a cobrar con empresas del Grupo via factoring sin recurso: 2.456.524 euros de Neinor Península, S.L.U. y 1.095.740 euros de Neinor Sur, S.A.U.

Los saldos más relevantes con las empresas del grupo al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

-Neinor Península, S.L.U.: 7.204.944 euros (8.296.699 euros por el saldo deudor como cliente menos 1.091.755 euros por el saldo acreedor por deudas por consolidación fiscal).

-Neinor Sur, S.A.U.: 12.383.416 euros, por el saldo deudor como cliente.

-Neinor Homes, S.A.: 1.640.437 euros (1.354.317 euros por el saldo deudor como cliente más 286.120 euros como saldo deudor por créditos).

-Quabit Palmaces, S.L.U.: 63.897 euros, por el saldo deudor como cliente.

Los saldos más relevantes con las empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

- UTE I-15 Agente Urbanizador de Alovera: 7.315.627 euros, por el saldo deudor como cliente.

- Landcompany 2020, S.L.: 1.294.869 euros por el saldo deudor como cliente.

-Banco Santander, S.A.: - 2.473.445 euros (1.462.543 por el saldo de la cuenta corriente, más 10.088 euros de un depósito, menos 1.094.019 euros por un crédito a corto plazo, menos 2.852.057 euros por el confirming emitido).

-Rayet Medio Ambiente, S.L.: 479.247 euros, por un préstamo concedido.

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Ejercicio 2024 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Otras sociedades vinculadas	Total
Créditos empresas I.p. (Nota 8)	-	28.360	435.679	464.039
Créditos empresas c.p. (Nota 8)	286.120	-	331.081	617.201
Clientes (Nota 8)	314.117	23.676.826	9.860.932	33.851.875
Tesorería	-	-	2.719.005	2.719.005
Deudas empresas c.p. (Nota 13.1)	-	(1.507.403)	-	(1.507.403)
Proveedores (Nota 13.2)	(1.727)	(363)	(39.745)	(41.835)
Deuda confirming emitido	-	-	(1.744.441)	(1.744.441)
	598.510	22.197.420	11.562.511	34.358.441

Los principales saldos que mantiene la Sociedad con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2024 se deben a su actividad constructora.

Los saldos más relevantes con las empresas del grupo al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

-Neinor Peninsula, S.L.U.: 13.302.111 euros (14.809.514 euros por el saldo deudor como cliente menos 1.507.403 euros por el saldo acreedor por deudas por consolidación fiscal).

-Neinor Sur, S.A.U.: 5.366.684 euros por el saldo deudor como cliente.

-Neinor Homes, S.A.: 508.510 euros (314.117 euros por el saldo deudor como cliente más 286.120 euros por el saldo deudor por créditos menos 1.727 euros por el saldo acreedor como proveedor).

-Quabit Remate, S.L.U.: 114.672 euros por el saldo deudor como cliente.

Los saldos más relevantes con las empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

- UTE I-15 Agente Urbanizador de Alovera: 7.817.774 euros (7.617.773,55 euros por el saldo deudor como cliente más 200.000,00 euros por el saldo deudor por un crédito pendiente). Dicho agente ostenta, a su vez, el derecho de cobro frente a los propietarios del sector, disponiendo de mecanismos como retasaciones de cargas y derramas pendientes de girar, acuerdos de dación en pago de suelo urbanizado suscritos con determinados propietarios y la posibilidad de ejercer acciones de apremio sobre los bienes y aprovechamientos afectados en caso de impago. Adicionalmente, existen acuerdos específicos entre la Sociedad, y el agente urbanizador y ciertos propietarios relativos a la dación en pago de determinados terrenos.

- Landcompany 2020, S.L.: 2.243.159 euros por el saldo deudor como cliente.

-Banco Santander, S.A.: 974.564 euros (2.719.005 euros por el saldo de la cuenta corriente menos 1.744.441 euros por el confirming emitido)

-Rayet Medio Ambiente, S.L.: 494.497 euros, por un préstamo concedido.

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2025 son las siguientes:

Ejercicio 2025 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Otras sociedades vinculadas	Total
Ventas	7.324.693	72.677.480	9.026.950	89.029.123
Ingresos financieros	-	-	3.002	3.002
Servicios exteriores	(9.044)	-	(430.568)	(439.612)
Gastos financieros	-	-	(133.757)	(133.757)
	7.315.649	72.677.480	8.465.627	88.458.756

Las principales transacciones realizadas por Quabit Construcción S.A. con empresas del grupo en 2025 se deben a la actividad constructora de la Sociedad.

Las principales transacciones con las empresas del grupo en 2025 son las siguientes: Neinor Homes, S.A. con un importe de 7.324.693 euros, Neinor Peninsula, S.L.U. con un importe de 29.753.139 y Neinor Sur, S.A.U. con un importe de 42.924.341 euros.

Las principales transacciones con las empresas vinculadas en 2025 son las siguientes: Landcompany 2020, S.L. con un importe de 8.969.097 euros y Banco Santander, S.A. con un importe de - 130.755 euros (3.002 por ingresos financieros menos 133.757 por gastos financieros).

Las transacciones de servicios exteriores por importe de 9.044 euros con la sociedad dominante del Grupo durante el ejercicio 2025 se corresponden con la refacturación de vehículos en Renting por parte de Neinor Homes, S.A. a Quabit Construcción, S.A. hasta junio de 2025.

Las transacciones de servicios exteriores más importantes con empresas vinculadas en 2025 son las siguientes: con Sistemas Integrales Cualificados, S.L por importe de 413.940 euros y con Rayet Medioambiente, S.L. por importe de 15.556 euros.

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2024 son las siguientes:

Ejercicio 2024 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Otras sociedades vinculadas	Total
Ventas	2.964.697	81.269.972	14.996.376	99.231.045
Ingresos financieros	-	-	2.117	2.117
Servicios exteriores	(31.884)	-	(325.320)	(357.204)
Gastos financieros	-	-	(106.685)	(106.685)
	<b>2.932.813</b>	<b>81.269.972</b>	<b>14.566.488</b>	<b>98.769.273</b>

Las principales transacciones realizadas por Quabit Construcción S.A. con empresas del grupo en 2024 se deben a la actividad constructora de la Sociedad.

Las principales transacciones con las empresas del grupo en 2024 son las siguientes: Neinor Peninsula, S.L.U. con un importe de 47.739.348 y Neinor Sur, S.A.U. con un importe de 33.508.414 euros.

Las principales transacciones con las empresas vinculadas en 2024 son las siguientes: UTE I-15 Agente Urbanizador de Alovera con un importe de 3.275.351 euros, Landcompany 2020, S.L. con un importe de 11.721.025 euros y Banco Santander, S.A. con un importe de 104.568 euros.

Las transacciones de servicios exteriores por importe de 31.884 euros con la sociedad dominante del Grupo durante el ejercicio 2024 se corresponden con la refacturación de vehículos en Renting por parte de Neinor Homes, S.A. a Quabit Construcción, S.A.

Las transacciones de servicios exteriores más importantes con empresas vinculadas en 2024 son las siguientes: con Sistemas Integrales Cualificados, S.L por importe de 304.780 euros y con Rayet Medioambiente, S.L. por importe de 12.236 euros.

## 18.2 Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 Quabit Construcción, S.A. no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto al Consejo de Administración de la Sociedad.

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Remuneración del Consejo de Administración	744.519	778.177
Sueldos y salarios personal de alta dirección	954.265	869.156
	<b>1.698.784</b>	<b>1.647.333</b>

El Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en el artículo 229 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, comunica las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participa, directa o indirectamente, así como los cargos o funciones que, en su caso, ejerce en ellas:

Nombre	Actividad Realizada	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Neinor Península, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Neinor Sur, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Global Quabit Sur, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Quabit Remate, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Quabit Palmaces, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
UTE I-15	Gestión urbanística	Entidad vinculada al Consejero Delegado
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Soluciones tecnológicas	Sociedad vinculada al Consejero Delegado

El Consejo de Administración confirma que, en el caso de haber existido conflicto de interés, el consejero involucrado se ha abstenido en la toma de decisiones.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha remunerado a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 desde la sociedad dominante del grupo, Neinor Homes, S.A. se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

## 19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Quabit Construcción, S.A. tradicionalmente ha desarrollado su actividad mercantil en sector de la construcción de obras residenciales para clientes privados.

A lo largo de los últimos años, Quabit Construcción, S.A. ha ido aplicando unas políticas financieras de análisis de los clientes y de los proyectos muy exhaustivas.

### 19.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	28.360
inversiones financieras a largo plazo	429.311	519.446
Activos por impuesto diferido	914.675	1.361.104
Clientes externos	14.087.905	15.211.775
Clientes empresas del grupo y asociadas	22.138.329	20.700.063
Créditos con las Administraciones Públicas	1.239.397	1.462.785
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	286.252	286.120
Inversiones financieras a corto plazo	761.667	495.751
	<b>39.857.536</b>	<b>40.065.404</b>

El departamento financiero establece límites de crédito para cada cliente, dependiendo de la naturaleza del cliente, de la forma de cobro y del instrumento financiero de cobro. También se analiza la información sobre el cliente que ofrece el sistema financiero para poder obtener mayor fiabilidad sobre el análisis de riesgo. Todas las contrataciones son aprobadas por el comité de contratación y el departamento financiero una vez analizados los riesgos del cliente, del producto y de la tipología de cobro.

Mensualmente se revisa la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, lo que permite gestionar su cobro correctamente. Los créditos vencidos son reclamados mensualmente por el departamento financiero. Cuando el cobro se considera dudoso se traslada el incidente al departamento jurídico para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a corto y largo plazo al 31 de diciembre, excluyendo la obra ejecutada pendiente de certificar, es el siguiente:

(Euros)	2025		2024	
	Nºclientes	Importe	Nºclientes	Importe
Con saldo superior a 1.000.000 euros	5	28.721.805	4	30.037.130
Con saldo entre 1.000.000 y 500.000 euros	5	3.469.000	2	1.329.955
Con saldo entre 500.000 y 200.000 euros	3	710.010	1	314.117
Con saldo entre 200.000 y 100.000 euros	1	203.771	3	372.671
Con saldo inferior a 100.000 euros	12	421.496	13	567.085
<b>Total</b>		<b>33.526.082</b>		<b>32.620.958</b>

El detalle por fecha de antigüedad de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
No vencidos	26.046.009	25.867.908
Vencidos	7.480.073	6.753.050
Menos de 30 días	-	372.369
Entre 30 y 60 días	164.446	422.424
Entre 60 y 90 días	-	1.615.835
Más de 120 días (Nota 18.1)	7.315.627	4.342.422
<b>Total</b>	<b>33.526.082</b>	<b>32.620.958</b>

## 19.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

La Sociedad para cubrir el riesgo de liquidez realiza unas previsiones de tesorería a seis meses para poder anticipar la posible falta de liquidez en momentos puntuales. Las previsiones de tesorería son objeto de actualización semanal y el seguimiento de las mismas es llevado a cabo por el departamento financiero de la Sociedad junto con el departamento financiero de la matriz.

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

(Euros)	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Total
<b>Ejercicio 2025</b>				
Acreedores comerciales	28.757.604	3.786.234	3.786.234	36.330.072
Remuneraciones pendientes	50.310	372.904	-	423.214
Administraciones públicas	588.934	-	-	588.934
	<b>29.396.848</b>	<b>4.159.138</b>	<b>3.786.234</b>	<b>37.342.220</b>

(Euros)	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Total
<b>Ejercicio 2024</b>				
Acreedores comerciales	24.429.083	3.726.908	3.726.908	31.882.899
Remuneraciones pendientes	490	379.756	3.029	383.275
Administraciones públicas	556.466	-	-	556.466
	<b>24.986.039</b>	<b>4.106.664</b>	<b>3.729.937</b>	<b>32.822.640</b>

Los pagos estimados para el ejercicio 2026, derivados de operaciones comerciales de 2025 y que al cierre del ejercicio 2024 no han vencido, ascienden a 37.342.220 euros (32.822.640 euros al 31 de diciembre de 2024). La Sociedad tiene previsto cubrir estos pagos mediante el saldo inicial de tesorería de sus ingresos operativos procedentes de los contratos de construcción en curso.

## 20. OTRA INFORMACIÓN

### 20.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
<b>Ejercicio 2025</b>				
Altos directivos	8	1	9	8
Ingenieros y técnicos	52	34	86	85
Administrativos	8	16	24	22
Personal de producción	96	-	96	94
	<b>164</b>	<b>51</b>	<b>215</b>	<b>209</b>

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
<b>Ejercicio 2024</b>				
Altos directivos	7	1	8	8
Ingenieros y técnicos	46	31	77	79
Administrativos	10	17	27	23
Personal de producción	84	-	84	85
	<b>147</b>	<b>49</b>	<b>196</b>	<b>195</b>

Las personas empleadas por la Sociedad con una discapacidad igual o superior al 33 %. Distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
<b>Ejercicio 2025</b>				
Altos directivos	1	-	1	0,8
Ingenieros y técnicos	1	-	1	0,2
Administrativos	1	1	2	1,4
	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2,4</b>

## 20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Honorarios de auditoría	30.200	14.700
	<b>30.200</b>	<b>14.700</b>

## 20.3 Información sobre medioambiente

Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos significativos específicos destinados a la protección y mejora del medioambiente.

El Consejo de Administración considera que no existen pasivos, riesgos o contingencias derivados de la mejora del medioambiente, y en caso de producirse, estos no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales.

#### 20.4 Información sobre cartera de pedidos

Ejercicio 2025	Importe Contratado	Obra Facturada	Obra Pendiente de ejecutar
<b>Contratos en curso</b>			
- Edificación residencial	199.219.173	(54.475.686)	144.743.487
- Obra civil	28.931.635	(28.931.635)	-
- Rehabilitación de edificios	3.894.659	(1.345.279)	2.549.380
	<b>232.045.467</b>	<b>(84.752.600)</b>	<b>147.292.867</b>

Ejercicio 2024	Importe Contratado	Obra Facturada	Obra Pendiente de ejecutar
<b>Contratos en curso</b>			
- Edificación residencial	186.123.856	(53.047.211)	133.076.645
- Obra civil	28.931.635	(28.611.196)	320.439
- Rehabilitación de edificios	6.548.267	(548.160)	6.000.107
	<b>221.603.758</b>	<b>(82.206.567)</b>	<b>139.397.191</b>

Al 31 de diciembre de 2025 el total de obra comprometida asciende a 147.292.867 euros (139.397.191 euros al 31 de diciembre de 2024).

#### 20.5 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	78	73
Ratio de operaciones pagadas	85	79
Ratio de operaciones pendientes de pago	55	48
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	96.398.213	103.909.469
Total pagos pendientes	26.871.137	24.202.037

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Acreedores varios", sin incluir la facturación pendiente de recibir ni retenciones del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Volumen monetario	11.711.087	19.124.504
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	12 %	18 %
Número de facturas	4.233	5.384
Porcentaje sobre el total de facturas	31 %	37 %

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo con la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

## 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En el contexto geopolítico internacional, marcado por conflictos en determinadas regiones productoras de energía, la Sociedad realiza un seguimiento continuo de la evolución de los mercados de materias primas y energía. Si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han identificado impactos significativos adicionales a los ya reflejados en los estados financieros, eventuales incrementos en los costes energéticos y de determinados materiales podrían afectar a los márgenes y a la ejecución de los proyectos en curso. La Sociedad aplica medidas de gestión orientadas a mitigar dichos riesgos, incluyendo políticas de contratación, revisión de precios y optimización de costes.

## INFORME DE GESTIÓN

El sector de la construcción está creciendo de forma importante en los últimos años, con especial incidencia en el sector de la edificación de viviendas, que en 2025 creció un 13,4 % respecto a 2024. De hecho, la demanda de viviendas está creciendo constantemente, pero el sector está limitado por la escasez de mano de obra cualificada.

La entrada de Quabit Construcción, S.A. en el grupo de empresas de Neinor Homes, S.A. ha mejorado de forma muy significativa la posición comercial y financiera de la Sociedad y le ha permitido afrontar nuevos retos de crecimiento y de estabilidad financiera en los últimos años.

Durante el ejercicio 2025 el importe neto de la cifra de negocio de Quabit Construcción, S.A. se ha estabilizado en una cifra cercana a los 105 millones de euros. El volumen de facturación en 2025 ha sido de 105.206.321 euros, cifra que supone un decrecimiento del 5,7 % respecto a la cifra obtenida en 2024, que fue de 111.564.849 euros.

El proceso de crecimiento, los costes de implantación en el mercado de Málaga y los malos resultados obtenidos en una obra de Málaga, ha supuesto la obtención de resultados negativos en 2025. La Sociedad ha obtenido en 2025 unas pérdidas después de impuestos de 7.004.665 euros y ha roto la tendencia de resultados positivos de los últimos años (durante el ejercicio 2024 el beneficio después de impuestos de Quabit Construcción, S.A. fue de 1.801.760 euros y en 2023 fue de 3.160.149 euros).

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado pérdidas extraordinarias derivadas de sobrecostes asumidos en el proyecto ejecutado para la sociedad del Grupo Neinor Sur, S.A.U., habiendo sido entregada la obra a los clientes finales en los últimos meses del ejercicio. Al cierre del ejercicio 2025 existían discrepancias entre las partes sobre la liquidación final de dicho proyecto. Con posterioridad al cierre, y con el apoyo de una valoración independiente, las partes alcanzaron un acuerdo sobre la cuantía de la liquidación final de la obra por un importe total de 59,3 millones de euros. En consecuencia, la Sociedad ha reconocido en el ejercicio 2025 el ingreso correspondiente, que ha sido facturado y cobrado en marzo de 2026.

El Comité de Seguimiento de la Sociedad ha implantado nuevos controles de seguimiento, más frecuentes y detallados, con el objetivo de reaccionar de forma anticipada a cualquier desviación presupuestaria.

Estos malos resultados de 2025 se revertirán en 2026, debido fundamentalmente a que los equipos de obra de Málaga están bastante consolidados y el volumen de facturación se va equilibrando en las tres zonas de implantación de la empresa (Madrid, Guadalajara y Málaga), perdiendo peso en Málaga y ganando peso en Guadalajara.

Durante el ejercicio 2025 Quabit Construcción, S.A. ha realizado su actividad constructora en las comunidades autónomas de Castilla La Mancha, Madrid y Andalucía.

Al 31 de diciembre de 2025 la cartera de obra comprometida de Quabit Construcción, S.A. se eleva a un importe total de 147.292.867 euros, cifra que supone un incremento del 5,7 % respecto a la cifra obtenida al 31 de diciembre de 2024, que fue de 139.397.191 euros. Este importante volumen de cartera de obra y las perspectivas de nuevas contrataciones en 2026 garantizan el crecimiento y la estabilidad de la empresa a medio plazo.

Quabit Construcción, S.A. mantiene vigente la clasificación de contratistas de obra pública que otorga la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Economía y Hacienda.

La información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros se desglosa en la Nota 19 de la memoria de las Cuentas Anuales.

**Periodo medio de pago**

A continuación, se detalla la información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	78	73
Ratio de operaciones pagadas	85	79
Ratio de operaciones pendientes de pago	55	48
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	96.398.213	103.909.469
Total pagos pendientes	26.871.137	24.202.037

**Cuestiones relativas al medio ambiente y personal**

La Sociedad 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. Adicionalmente, no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Quabit Construcción, S.A. considera como valores estratégicos la calidad, la seguridad y el respeto al medio ambiente en sus actuaciones. De este modo, la compañía ha sido pionera en la obtención del certificado AENOR UNE-EN ISO 9001 de calidad, así como el certificado AENOR UNE-EN ISO 14001 medioambiental.

**Acciones propias**

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha realizado ningún negocio sobre sus acciones, ni ha realizado ningún gasto significativo en investigación y desarrollo.

**Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

En el contexto geopolítico internacional, marcado por conflictos en determinadas regiones productoras de energía, la Sociedad realiza un seguimiento continuo de la evolución de los mercados de materias primas y energía. Si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han identificado impactos significativos adicionales a los ya reflejados en los estados financieros, eventuales incrementos en los costes energéticos y de determinados materiales podrían afectar a los márgenes y a la ejecución de los proyectos en curso. La Sociedad aplica medidas de gestión orientadas a mitigar dichos riesgos, incluyendo políticas de contratación, revisión de precios y optimización de costes.



**Actividades de I+D+i**

Dadas las líneas de negocio de la Sociedad, no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

**Plantilla media**

Al 31 de diciembre de 2025 el número medio de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 209 mientras que en 2024 fue de 194.



## Quabit Construcción, S.A. – Cuentas Anuales Ejercicio 2025

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2025

El Consejo de Administración de la sociedad QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A. en fecha 26 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

  
Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara  
Consejero - Presidente

  
Jordi Argemi García  
Consejero - Vocal

  
Gabriel Sánchez Cassinello  
Consejero - Vocal

  
Félix Abanades López  
Consejero Delegado

Yo, David Hernández Segado, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A. certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de los señores cuyo nombre figura a su pie, que son todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

  
El Secretario