



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS
ENERO – JUNIO 2017



Índice:

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Hechos significativos del semestre (S1)

1.2. Principales magnitudes

1.3. Estados financieros

1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2017

1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2017

1.4. Áreas de Negocio

1.4.1. Gestión de suelo

1.4.2. Promoción residencial

1.4.3. Patrimonio en explotación

1.5. Otra información

1.5.1. Evolución bursátil

1.5.2. Accionariado

1.5.3. Órganos de Gobierno

2. HECHOS POSTERIORES

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2017

4. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Hechos significativos del semestre (S1)

AMPLIACIÓN DE CAPITAL

- Quabit Inmobiliaria (Quabit) ha cubierto en el S1 una ampliación de capital con aportaciones dinerarias por un importe total de 38.037 miles de euros.
- La ampliación se ha cubierto con sobredemanda en las dos primeras vueltas, sin que haya sido necesario acudir al tramo de asignación discrecional.
- Las nuevas acciones emitidas iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia el 20 de marzo de 2017.

CANCELACIÓN DE DEUDA

- Reducción de deuda bruta en un 5,9 % en el S1.
- En cumplimiento del acuerdo con SAREB se ha realizado un pago de 7.182 miles de euros (20% del importe neto de gastos obtenido en la ampliación de capital).
- Este pago ha supuesto la aplicación de una quita por un importe de 10.041 miles de euros (suma de principal y de los intereses devengados por toda la deuda hasta el momento del pago).
- Tras este pago, el próximo vencimiento de deuda con SAREB será el 31/07/2018 por importe de 1.909 miles de euros.
- Adicionalmente, se han novado tres operaciones con una entidad financiera, por un total de 4.000 miles de euros: reducción del tipo de interés al 1%, un calendario de pagos hasta 31/12/2020, pagos del 10% cada uno de los tres primeros años y el 70% restante el 4º año. Se ha realizado en 2017 el primer pago, de 400 miles de euros, correspondiente a los intereses devengados hasta la fecha de firma del acuerdo.
- Se ha cancelado deuda asociada a promociones mediante venta de stock o daciones en pago por un importe de 738 miles de euros.

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

- Tras la firma del acuerdo con fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. (Avenue) en diciembre de 2016 y la ampliación de capital realizada en el primer trimestre de 2017, el Grupo cuenta con la financiación necesaria para abordar las inversiones previstas en su Plan de Negocio 2017-2021.
- Hasta 30 de junio de 2017 se han cerrado adquisiciones de suelo de uso residencial con una edificabilidad de 119.518 m², en los que se desarrollarán promociones de aproximadamente 1.097 viviendas, con un volumen de facturación previsto de 196,4 millones de euros.
- Se encuentra en fase avanzada el cierre de otras operaciones de compra de suelo en zonas de las previstas en el Plan de Negocio 2017-2021, concretamente en Madrid, Corredor del Henares y Costa del Sol.

PROMOCIONES EN VENTA

- A 30 de junio de 2017 Grupo Quabit tiene en comercialización 11 promociones con un total de 888 viviendas, sobre suelos en cartera a 31 de diciembre de 2016 y sobre

nuevos suelos adquiridos. Cuatro de las promociones (215 viviendas) estaban en fase de construcción a 30 de junio de 2017.

- En el mes de julio se ha iniciado la comercialización de otras 4 promociones con un total de 716 viviendas.
- En total, a la fecha de publicación de este Informe de Gestión Intermedio, las promociones en comercialización totalizan 1.604 viviendas, con una facturación estimada de 320,8 millones de euros.
- El margen bruto de las nuevas promociones previsto en el Plan de Negocio 2017-2021 es de un 18%, lo que consolida las expectativas de generación de EBITDA en los próximos años.

RESULTADOS DEL PRIMER SEMESTRE

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

<i>(En miles de euros)</i>	30/06/2017	30/06/2016	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	2.818	21.073	(86,6%)
EBITDA (*)	(822)	(3.451)	76,2%
Resultado Financiero	(1.815)	199	(1.012,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(3.525)	(3.315)	(6,3%)
Resultado Neto	(3.525)	(3.315)	(6,3%)
- Atribuible Sociedad Dominante	(3.522)	(3.298)	(6,8%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(3)	(17)	82,4%

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

- La cifra de negocio disminuye. Una vez que se ha conseguido reducir el stock de producto terminado en los años anteriores (quedaban 19 unidades a 31 de diciembre de 2016) la cifra de negocio del año 2017 viene dada por ventas selectivas de suelo y de las viviendas restantes en stock. La cifra de negocio del S1 2016 correspondía principalmente a una dación en pago a una entidad financiera.
- El resultado neto es negativo en 3.525 miles de euros frente a las pérdidas de 3.315 miles de euros del S1 2016. Este resultado no recoge ningún beneficio de las nuevas promociones, ya que el resultado de las mismas se contabiliza en el momento de la entrega de las viviendas.
- Grupo Quabit está creando en 2017 la base de su cifra de negocio y de sus resultados de explotación de los próximos años:
 - Con la intensificación del plan de inversiones se producirán en 2017 nuevas adquisiciones de suelo de uso residencial.
 - La tipología de estas adquisiciones permitirá el inicio de nuevas promociones dentro del mismo año 2017.
 - A 30 de junio hay cuatro promociones con obras en ejecución y otra en la que se han ultimando los trámites para el inicio de obras con posterioridad a esa fecha.

- La cartera de preventas (reservas más contratos firmados) de las promociones en comercialización asciende, a 30 de junio de 2017, a 54 millones de euros, correspondiente a compromisos de compra de 237 viviendas.
- Las quitas de deuda pendientes de aplicar (47,9 millones de euros) y los créditos fiscales pendientes de activar (168,2 millones de €) ofrecen potencial de generación de beneficios tanto en el 2017 como en los próximos años.

EMISIÓN DE WARRANTS

Quabit ha emitido warrants a favor de determinados fondos asesorados por Avenue, tal como estaba contemplado en la línea de crédito firmada el 28 de diciembre de 2016.

Estos warrants confieren a sus titulares el derecho de suscribir nuevas acciones de Quabit en varios tramos, hasta alcanzar una participación máxima del 6% del capital social de Quabit:

- En los dos primeros años el precio medio de suscripción sería de 3,25 € / acción.
- En los dos últimos años el precio medio sería de 3,75 € / acción.

La utilización de los diferentes tramos está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito otorgada por los fondos gestionados por Avenue. A 30 de junio de 2017 no se ha alcanzado el importe necesario que permita ejecutar los warrants.

GOBIERNO CORPORATIVO

- Quabit ha publicado en su página web y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Retribuciones de Consejeros.
- Asimismo, están disponibles en estas páginas web los informes de auditoría (individual y consolidado) y las cuentas anuales del año 2016.
- El 28 de junio de 2017 se celebró la Junta General de Accionistas en la que se aprobaron todas las propuestas de acuerdo presentadas en la convocatoria

RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA

- La Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017 acordó la retribución a los accionistas mediante una ampliación de capital liberada contra Reservas en la proporción de una acción nueva por cada 20 acciones. Actualmente se están completando los trámites para la admisión a cotización de las nuevas acciones.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

- Grupo Quabit ha reforzado durante el primer semestre del año su estructura organizativa para afrontar con éxito y máximo rendimiento el salto cualitativo que supone esta etapa de crecimiento.

1.2. Principales magnitudes

Cuenta de Resultados Consolidada

(En miles de euros)	30/06/2017	30/06/2016	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	2.818	21.073	(86,6%)
EBITDA (*)	(822)	(3.451)	76,2%
Resultado Financiero	(1.815)	199	(1.012,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(3.525)	(3.315)	(6,3%)
Resultado Neto	(3.525)	(3.315)	(6,3%)
- Atribuible Sociedad Dominante	(3.522)	(3.298)	(6,8%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(3)	(17)	82,4%

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

Endeudamiento financiero consolidado

(En miles de Euros)	30/06/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.658	13.784	(0,9%)
Deudas con entidades de crédito corriente	179.943	192.000	(6,3%)
TOTAL DEUDA BRUTA	193.601	205.784	(5,9%)
Tesorería y Equivalentes	(9.453)	(4.854)	94,7%
TOTAL DEUDA NETA (*)	184.148	200.930	(8,4%)

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

Promoción residencial

	30/06/2017	30/06/2016	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1) (2)	80	240	(66,7%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2) (3)	2	196	(99,0%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (4)	237	70	238,6%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (5)	17	57	(70,2%)

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

(2) Las preventas y escrituras a 30/06/2016 incluyen la venta 150 viviendas a una entidad financiera.

(3) Escrituras del periodo: Entregas de viviendas.

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

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

Detalle de la cifra de negocio

(En miles de euros)	30/06/2017	30/06/2016	Variación
Gestión de suelo	2.164	-	N.A.
Promoción Residencial	464	20.872	(97,8%)
Patrimonio en Explotación	190	197	(3,6%)
Otros	-	4	(100,0%)
TOTAL	2.818	21.073	(86,6%)

1.3. Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2017

<i>(En miles de euros)</i>	30/06/2017	30/06/2016	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	2.818	21.073	(86,6%)
Aprovisionamientos	(7.961)	(39.626)	(79,9%)
Otros ingresos de explotación	10.686	3.055	249,8%
Variación de las provisiones de tráfico	4.903	16.404	(70,1%)
Gastos de personal	(2.453)	(1.604)	52,9%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	845	-	N.A.
Amortización	(873)	(35)	2.394,3%
Otros gastos de explotación	(4.968)	(2.764)	79,7%
Resultados por venta de inmovilizado	-	11	(100,0%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(4.692)	-	N.A.
Resultado de explotación	(1.695)	(3.486)	51,4%
EBITDA (*)	(822)	(3.451)	76,2%
Resultado financiero neto	(1.815)	199	(1.012,1%)
Resultado de inversiones en asociadas	(15)	(28)	46,4%
Resultados antes de impuestos	(3.525)	(3.315)	(6,3%)
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	(3.525)	(3.315)	(6,3%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(3.522)	(3.298)	(6,8%)
Intereses minoritarios	(3)	(17)	82,4%

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

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2017

(En miles de euros)

ACTIVO	30/06/2017	31/12/2016	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	67.291	72.882	(7,7%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	252.298	236.287	6,8%
Otros	55.959	46.835	19,5%
Total activo corriente	308.257	283.122	8,9%
TOTAL ACTIVO	375.548	356.004	5,5%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2017	31/12/2016	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	143.354	113.258	26,6%
Intereses minoritarios	80	83	(3,6%)
Total patrimonio neto	143.434	113.341	26,6%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	13.658	13.784	(0,9%)
Otros	5.513	6.661	(17,2%)
Total pasivo no corriente	19.171	20.445	(6,2%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	179.943	192.000	(6,3%)
Otros	33.000	30.218	9,2%
Total pasivo corriente	212.943	222.218	(4,2%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	375.548	356.004	5,5%

ACTIVO. EXISTENCIAS

Detalle de existencias a 30 de junio de 2017:

(En miles de Euros)	30/06/2017	31/12/2016	Variación
Suelo	216.708	222.547	(2,6%)
Promoción en curso	24.804	4.572	442,5%
Promociones terminadas	7.049	8.013	(12,0%)
Anticipos a proveedores	2.918	336	769,4%
Otras	819	819	-
Valor neto contable	252.298	236.287	6,8%

- Disminuyen las existencias de promociones terminadas (stock) en un 12,0%.
- El valor del suelo disminuye un 2,6% por ventas y traspasos a obra en curso por inicio de obras.
- Las promociones en curso aumentan en un 442,5% por el traspaso de coste de suelo de las promociones con inicio de obras y por la incorporación de sus costes de ejecución.

- Los anticipos a proveedores incrementan un 769,4% por la señalización de compras de suelo.

ACTIVO. OTROS

- Incluye 9.453 miles de euros de Tesorería y equivalentes (4.854 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

PATRIMONIO NETO

Evolución del patrimonio neto en el S1:

(En miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2016	113.341
--	----------------

Total resultado global del periodo	(3.525)
Ampliación de capital (1)	38.037
Gastos por ampliación de capital	(1.857)
Operaciones de autocartera	(2.562)

Saldo a 30 de junio de 2017	143.434
------------------------------------	----------------

(1) Ampliación de capital con desembolso por importe total (nominal más prima) de 38.037 miles de euros. Cubierta con sobredemanda en las dos primeras vueltas, no siendo necesaria la asignación discrecional. Las nuevas acciones comenzaron a cotizar en las Bolsas de Madrid y Valencia el 20 de marzo de 2017.

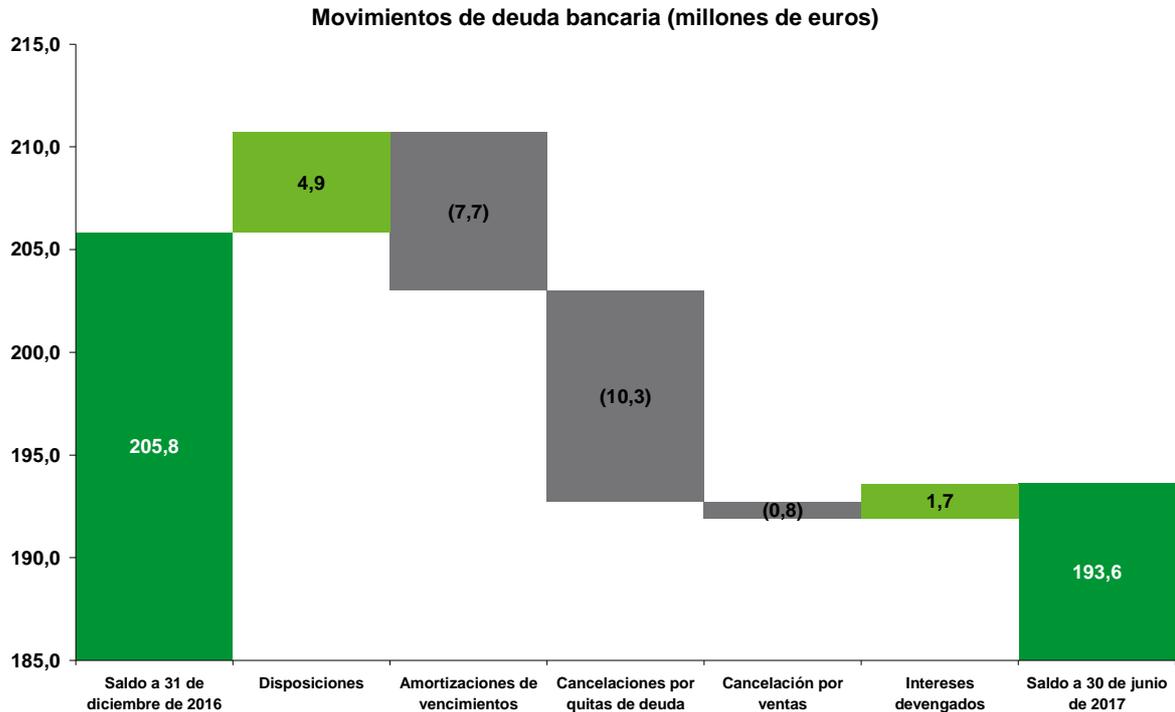
PASIVO. DEUDA BANCARIA

Composición de la deuda con entidades de crédito:

<i>(En miles de euros)</i>	30/06/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.658	13.784	(0,9%)
Deudas con entidades de crédito corriente	179.943	192.000	(6,3%)
TOTAL DEUDA BRUTA (*)	193.601	205.784	(5,9%)
Tesorería y Equivalentes	(9.453)	(4.854)	94,7%
TOTAL DEUDA NETA (*)	184.148	200.930	(8,4%)

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

Movimientos de deuda bancaria en el S1:



Disposiciones:

- Disposiciones de préstamos suelo y promotor y de la línea de financiación otorgada por fondos asesorados por Avenue. Las disposiciones de esta línea a 30 de junio de 2017 ascienden a 1,8 millones de euros.

Amortización de vencimientos:

- 7,2 millones de euros de pago anticipado a SAREB, asociado a la ampliación de capital realizada el Q1.
- 0,4 millones de euros pago de intereses de deuda novada.
- 0,1 millones de euros de vencimientos asociados a la financiación de una inversión inmobiliaria.

Cancelación por quitas de deuda:

- 10,0 millones de euros de Capital e intereses de SAREB correspondientes al pago anticipado.
- 0,3 millones de euros asociados a acuerdos comerciales y renegociación de deuda.

Cancelación por ventas:

- 0,8 millones de euros de deuda asociada a venta de stock en el S1 y dación en pago para cancelación de deuda con una entidad financiera.

Estructura de la deuda bancaria a 30.06.2017

(En miles de euros)

Año de vencimiento	2017	2018	2019	2020 y posteriores	Total
Deuda con limitación de recurso	30.606	-	-	-	30.606
Quitadas asociadas a calendario de pagos	124	1.241	3.599	42.910	47.874
Deuda a cancelar por la venta de los activos	4.976	7.748	2.145	-	14.869
Deuda a pagar con desembolso en efectivo	1.052	2.632	7.612	88.956	100.252
Total deuda con entidades de crédito	36.758	11.621	13.356	131.866	193.601

- *Deuda con limitación de recurso:* Deuda que puede ser cancelada con la entrega de los activos que la garantizan (valor neto contable de 42.164 miles de euros).
- *Quitadas asociadas a calendario de pagos:* Quitadas acordadas que se irán contabilizando conforme se atiendan los calendarios de pagos.
- *Deuda a cancelar con la venta de activos:* Deuda hipotecaria asociada a stock o promociones en curso que se cancelará en el momento en que se vendan los activos.
- *Deuda a pagar con desembolso de efectivo:* De la deuda total en Balance, 193.601 miles de euros, se deberá pagar en efectivo 100.252 miles de euros. Los pagos posteriores a 2020 se concentran en el año 2022, 60.659 miles de euros. La mayor parte corresponde a deuda con SAREB, como se detalla en el siguiente calendario (comparado con 31 de diciembre de 2016, tras el pago anticipado realizado tras la ampliación de capital).

Vencimiento	30/06/2017 (Miles de €)	31/12/2016 (Miles de €)
31 de julio 2017	-	500
31 de julio 2018	1.909	5.000
31 de julio 2019	7.000	7.000
31 de julio 2020	10.000	10.000
31 de julio 2021	15.000	15.000
31 de julio 2022	60.659	64.250
TOTAL	94.568	101.750

1.4. Áreas de negocio

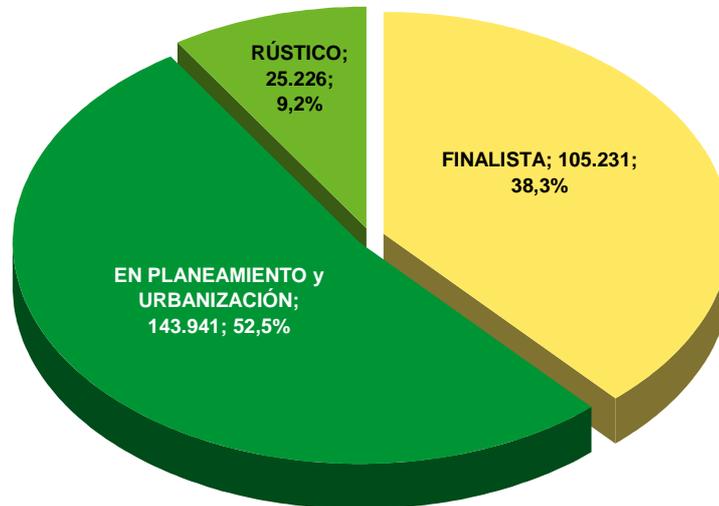
1.4.1.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo

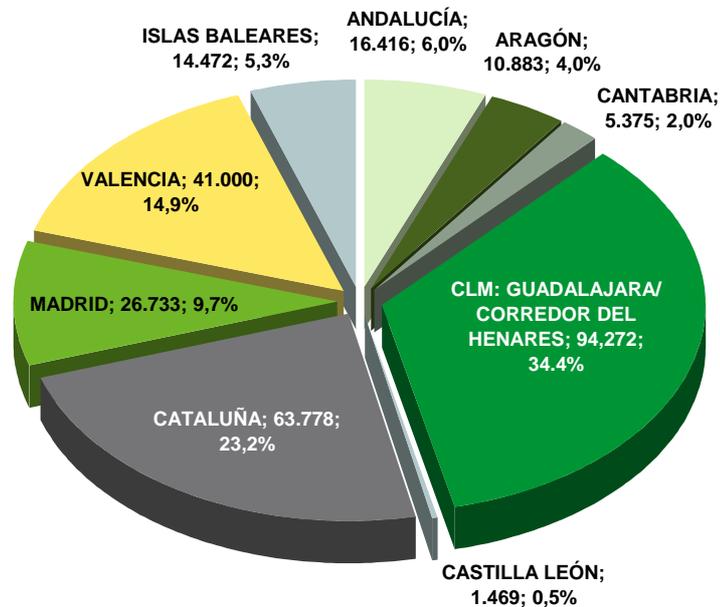
El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2016.

La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de junio de 2017, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,48 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2016, de 274,4 millones de euros. En el caso de las incorporaciones a la cartera de suelo del año 2017 se ha considerado como valor de mercado el precio de compra. Se trata de una cartera de suelo diversificada en cuanto a su localización geográfica, predominando el suelo en planeamiento y urbanización y el suelo finalista, tal como muestran los siguientes gráficos:

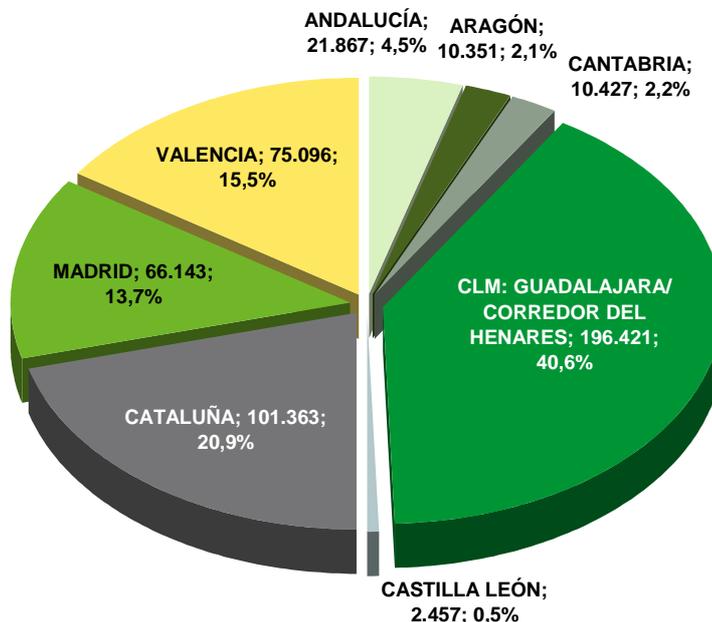
**Grado de avance urbanístico por valoración
(miles de €)**



Distribución cartera de suelo (miles de €)



Distribución cartera de suelo (m²t)



Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (miles de €)



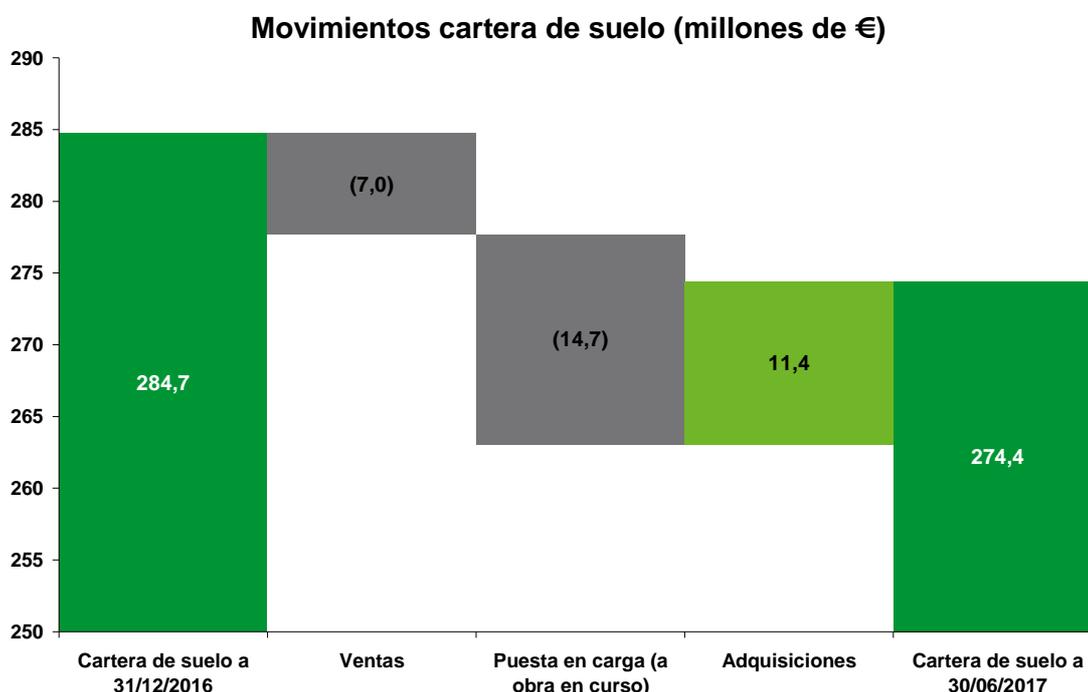
	ANDALUCÍA	ARAGÓN	CANTABRIA	CASTILLA LA MANCHA (*)	CASTILLA Y LEON	CATALUÑA	MADRID	VALENCIA	ISLAS BALEARES	TOTALES
FINALISTA	13.531	6.955	2.444	53.645	1.469	7.077	13.894	6.216	-	105.231
PLANEAMIENTO	2.885	3.928	2.931	31.606	-	56.056	12.839	33.696	-	143.941
RÚSTICO	-	-	-	9.021	-	645	-	1.088	14.472	25.226
TOTALES	16.416	10.883	5.375	94.272	1.469	63.778	26.733	41.000	14.472	274.398

(*) Guadalajara y Corredor del Henares

Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 30 de junio de 2017 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	(Millones de euros)
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	39,7
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	54,9

Movimientos de la cartera de suelo



Ventas

Durante el primer semestre de 2017, Quabit realizó operaciones de venta de suelos de uso industrial localizados en el Sector Llevant en Polinyà, Barcelona, con una edificabilidad total de 11.242 m²; y una operación de dación en pago de un suelo de uso residencial ubicado en el sector SNP del Remate las Cañas, en Guadalajara, con una edificabilidad de 2.689 m². Asimismo, Grupo Quabit ha vendido un 2,4% de sus participaciones en Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L. El conjunto de estas operaciones supone una reducción de 7,0 millones de euros en el valor de mercado de la cartera de suelo.

Puesta en carga

En el primer semestre de 2017 se han obtenido licencias de obra de edificación de las parcelas de Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), C1 del SP04 Las Cañas (Guadalajara) y Las Lomas (Boadilla del Monte. Madrid) y se han iniciado las obras de estas tres promociones, por lo que el valor de mercado de estos suelos, 14,7 millones de euros, se ha traspasado a obra en curso y se ha dado de baja de la cartera de suelo.

Adicionalmente, se ha lanzado en 2017 la comercialización de promociones a desarrollar sobre suelos finalistas con valor de mercado de 23,7 millones de euros. Se darán de baja de la cartera de suelo en el momento en que se inicien las obras de edificación.

Nuevas Inversiones. Compras de suelo

Durante el primer semestre de 2017 Grupo Quabit ha cerrado operaciones de compra de suelo situados en Madrid, Corredor del Henares, Guadalajara y Costa del sol.

La inversión total de estas operaciones de compra es de 39,1 millones de euros. A continuación, se detalla su situación, diferenciando aquellos suelos que ya han sido escriturados, y por lo tanto se incluyen en la cartera de suelo de los gráficos anteriores, y aquellos de los que se dispone de señalización de la operación a través de contratos privados u opciones de compra, que no figuran en dicha cartera:

Municipio (Provincia)	Edificabilidad m2	Estimación viviendas (unidades)	Estimación facturación (millones de €)	Situación
Guadalajara (Guadalajara)	7.898	64	12,7	Escriturado /en cartera
Alovera (Guadalajara)	9.665	90	14,8	Escriturado /en cartera
Alovera (Guadalajara)	4.680	24	5,8	Escriturado /en cartera
Guadalajara (Guadalajara)	23.400	199	29,5	Escriturado /en cartera
Madrid (Madrid)	32.490	325	61,4	Contrato privado
Málaga (Málaga)	25.894	251	46,9	Contrato privado
Estepona (Málaga)	15.491	144	25,3	Contrato privado
Total	119.518	1.097	196,4	

1.4.2.- Promoción residencial

Evolución del stock de vivienda terminada

En el año 2016 se continuó con el proceso de liquidación del stock de vivienda terminada del Grupo, entregando un total de 234 unidades durante el periodo, de forma que el stock de producto terminado a 31 de diciembre de 2016 era de 19 viviendas.

Durante el primer semestre de 2017 se han producido dos entregas de viviendas, por lo que el stock a 30 de junio de 2017 es de 17 unidades, teniendo dos de estas 17 unidades preventa firmada.

Promociones en comercialización

Durante el año 2016, Grupo Quabit puso en el mercado 5 promociones de vivienda residencial que suman un total de 304 unidades.

Estas nuevas promociones son: Quabit Aguas Vivas (viviendas de protección oficial en Guadalajara), Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid), Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara), Quabit Sant Feliu (viviendas en altura en Sant Feliu de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (en dos fases de viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga).

Durante el último trimestre de 2016 y primer semestre de 2017 han comenzado las obras de edificación de estas cinco promociones, a excepción de Casares Golf, en la cual se han ultimado los trámites para el inicio de obras con posterioridad a 30 de junio.

En la siguiente tabla se resumen los datos comerciales y económicos de estas 5 promociones puestas en comercialización durante 2016, a 30 de junio de 2017:

Promoción	Total viviendas promoción (unidades)	Viviendas prevendidas a 30 de junio de 2017 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)	Situación
Las Lomas MADRID	12	10	12.097	14.804	Obras iniciadas
Sant Feliu BARCELONA	63	48	13.512	18.577	Obras iniciadas
Casares Golf MÁLAGA	89	28	6.524	23.044	Próx. Inicio obras
Las Cañas GUADALAJARA	24	18	4.711	6.471	Obras iniciadas
Aguas Vivas V.P. GUADALAJARA	116	101	12.368	15.802	Obras iniciadas
TOTAL	304	205	49.212	78.698	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

(2) Precio total de venta de las unidades prevendidas.

A lo largo del mes de junio de 2017 Grupo Quabit ha puesto en comercialización 6 nuevas promociones por un total de 584 viviendas y una facturación total estimada de 97,4 millones de euros. Estas promociones son: Quabit Torrejón V.P. (viviendas de protección oficial en Torrejón de Velasco, Madrid), Quabit La Peñuela (unifamiliares adosados en Torrejón de Velasco, Madrid), Quabit Los Caprichos (unifamiliares adosados en Alovera, Guadalajara), Quabit Parque Residencial (vivienda libre en altura en Alovera, Guadalajara), Quabit Style (viviendas en altura de altas calidades en Guadalajara) y Quabit Aguas Vivas 2 V.P. (viviendas de protección oficial en Guadalajara, segunda fase).

Ya que el lanzamiento de estas promociones se realizó al final del semestre, se incluye, adicionalmente al número de preventas a 30 de junio, los datos a 31 de julio de 2017:

Promoción	Total viviendas promoción (unidades)	Viviendas prevendidas a 30 de junio de 2017 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Viviendas prevendidas a 31 de julio de 2017 (1)	Facturación total promoción (miles de €)	Situación
Torrejón V.P. MADRID	114	-	-	15	16.528	Inicio comercialización
La Peñuela MADRID	93	-	-	3	18.355	Inicio comercialización
Los Caprichos CORREDOR DEL HENARES	24	2	475	2	5.850	Inicio comercialización
Parque Residencial CORREDOR DEL HENARES	90	3	463	5	14.746	Inicio comercialización
Quabit Style GUADALAJARA	64	-	-	8	12.716	Inicio comercialización
Aguas Vivas. 2 V.P. GUADALAJARA	199	25	3.374	37	29.500	Inicio comercialización
TOTAL	584	30	4.312	70	97.695	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

(2) Precio total de venta de las unidades prevendidas.

Así, la cartera comercial de Quabit está compuesta por viviendas desde 89 miles de euros a 1,3 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara, Corredor del Henares o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol. Todas ellas tienen acuerdos para financiar los costes de la promoción.

Adicionalmente, a fecha de publicación de este informe, Grupo Quabit está iniciando la fase de comercialización de las siguientes promociones, sumándose a su cartera comercial. Entre estas promociones se encuentran Quabit Collection (36 exclusivas viviendas en altura, 11 despachos profesionales y un local en Zaragoza) y Quabit Cañaveral Madrid (viviendas en altura de protección oficial y unifamiliares en Madrid).

Promoción	Municipio (Provincia)	Total unidades promoción	Precio medio por unidad (miles de €)	Facturación total promoción (miles de €)	Situación
Quabit Cañaveral Málaga	Málaga (Málaga)	251	186,7	46.863	Inicio comercialización
Quabit Los pedregales - Costa del Sol	Estepona (Málaga)	144	175,6	25.289	Inicio comercialización
Quabit Cañaveral	Madrid (Madrid)	285	215,5	61.430	Inicio comercialización
Quabit Collection	Zaragoza (Zaragoza)	36	302,1	10.875	Inicio comercialización
TOTAL		716	201,8	144.457	

Añadiendo estas promociones a las que figuran a 30 de junio de 2017, la cartera comercial de Grupo Quabit a fecha de publicación de este Informe de Gestión Intermedio está compuesta por un total de 1.604 viviendas, con una facturación estimada de 320,8 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

Cartera de preventas

La evolución de la cartera de preventas (total de reservas y contratos firmados de compra de viviendas a una fecha determinada) de Grupo Quabit en el S1 de 2017, tanto de stock de producto terminado como de nuevas promociones, ha sido la siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2016	159
Preventas netas del periodo	80
Escrituras del periodo	(2)
Cartera de preventas a 30 de junio de 2017	237

De los 237 compromisos de compra de vivienda formalizados a 30 de junio de 2017, 235 corresponden a las nuevas promociones puestas en comercialización durante 2016 y 2017, y dos a una promoción perteneciente al stock de producto terminado. El importe de venta total de estas 237 unidades preventadas es de 53.973 miles de euros.



Quabit Las Lomas. Boadilla del Monte, Madrid - 12 unifamiliares



Quabit Las Cañas. Guadalajara - 24 unifamiliares



Quabit Aguas Vivas 1. Guadalajara - 116 vivs.



Quabit Sant Feliu. Barcelona - 63 vivs.



Quabit Casares Golf. Casares, Málaga - 89 vivs.



Los Caprichos. Guadalajara - 24 unifamiliares



Quabit Collection. Zaragoza - 36 vivs.

1.4.3.- Patrimonio en explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 30 de junio de 2017 es del 100%.

1.5. Otra información

1.5.1.- Evolución bursátil

En la siguiente tabla se recogen los parámetros más relevantes del comportamiento del valor en este periodo:

Índices	30/06/2017	30/12/2016	Var. %
Ibex 35	10.444,50	9.352,10	11,68 %
Servicios Financieros e Inmobiliarios	643,50	561,08	14,69 %
Ibex Small Cap	5.885,40	5.006,20	17,56 %

Fuente: Infobolsa

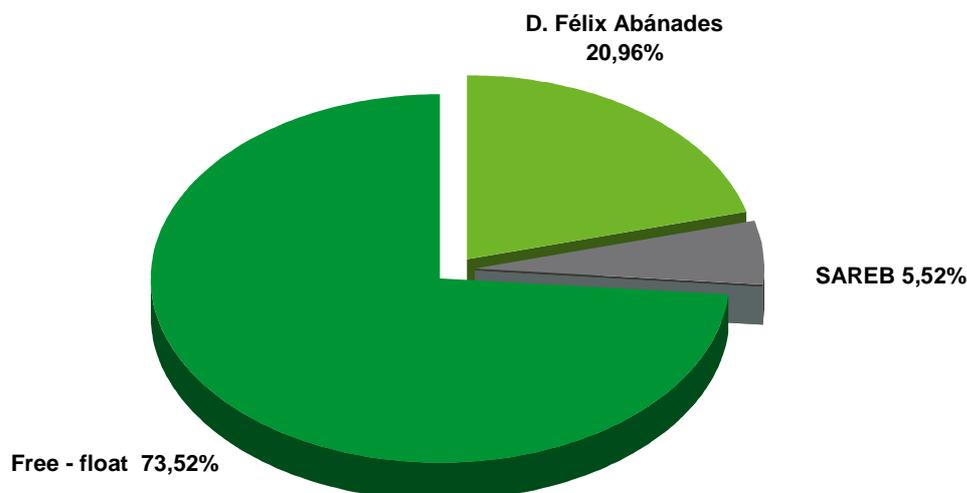
Evolución Bursátil de 31/12/2016 a 30/06/2017	
Cotización al cierre 30/12/2016 (€/acción)	1,930
Cotización al cierre 30/06/2017 (€/acción)	1,770
% Variación	(8,29%)
Capitalización bursátil al cierre a 30/06/2017 (€)	130.275.200
Cotización máx.cierre (€/acción)	2,8410
Cotización mín.cierre (€/acción)	1,7120
Cotización media ponderad (€/acción)	2,2840
Volumen medio diario de contratación (títulos)	1.049.390
Títulos negociados en el periodo	133.272.501
Volumen medio diario de contratación (€)	2.397.130
Efectivo negociado en el periodo (€)	304.435.520
Número total de acciones a 30/06/2017	73.601.808

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en la bolsas de Madrid y Valencia

Fuente: BME

1.5.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado a fecha de publicación de este Informe de Gestión Intermedio:



Los porcentajes de participación del gráfico anterior resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la CNMV

hasta la fecha de publicación de este Informe de Gestión Intermedio y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha (73.601.808).

Para el anterior gráfico no se han tenido en cuenta las acciones emitidas en la reciente ampliación de capital liberada, ya que a fecha de formulación de este Informe de Gestión Intermedio estas aún no cotizaban.

Notificaciones de derechos de voto del año 2017 (hasta la publicación de este Informe de Gestión):

KKR GMO GP Limited remitió dos notificaciones los días 2 y 7 de febrero de 2017 por las que se informaba de la transmisión de un total de 1.086.400 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. El porcentaje de participación de este accionista pasó a ser el 0,93% a 31 de marzo de 2017 (2,97% a 31 de diciembre de 2016), por lo que ha dejado de ser considerada su participación como significativa.

D. Félix Abánades López ha remitido a la CNMV las siguientes notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones:

- En la primera, con fecha 17 de marzo de 2017, se indicaba la adquisición de 2.838.531 derechos de voto por suscripción en la ampliación de capital culminada en marzo de 2017. La suscripción de esos derechos de voto ha sido realizada a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U. y Rayet Construcción, S.A.U., sociedades controladas por D. Félix Abánades López directa e indirectamente respectivamente.
- En la segunda, del 31 de marzo de 2017, se informaba de la adquisición indirecta de 1.908.397 acciones a Martibalsa S.L. a través de la sociedad Restablo Inversiones S.L.U.
- En la tercera, con fecha 14 de julio de 2017, ha informado de la venta de 200.000 acciones poseídas de manera indirecta a través de la sociedad Rayet Construcción.

Tras estas notificaciones, la participación directa e indirecta de D. Félix Abánades López pasa a ser el 20,95% a fecha de publicación de este Informe de Gestión Intermedio (20,51% a 31 de diciembre de 2016).

D. Juan José Galiano Frías notificó el 5 de abril de 2017 la transmisión de la totalidad de los derechos de voto ostentados indirectamente a través de la sociedad Martibalsa, S.L. con lo que deja de tener participación en la Sociedad (3,3% a 31 de diciembre de 2016).

1.5.3.- Órganos de Gobierno

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el primer semestre de 2017.

La composición de los órganos de gobierno a 30 de junio de 2017 es la siguiente:

Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría	Comisión de Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	n.a.	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente	Vocal
D. Alberto Pérez Lejonaño	Consejero Dominical	Vocal	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal	Presidenta
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

2. HECHOS POSTERIORES

Los hechos más relevantes posteriores a 30 de junio de 2017 se detallan en el apartado 22 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados que forman parte del Informe Financiero semestral.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2017

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2016 se describen los principales aspectos de los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos del Grupo. En dicho Informe se identifican las veintiséis áreas de riesgo más relevantes para el Grupo y se describe cada uno de los riesgos y los sistemas adoptados por el Grupo frente a ellos. Esas veintiséis áreas de riesgo se clasifican en 5 grupos: (i) riesgos asociados al negocio; (ii) riesgos asociados a la estructura accionarial; (iii) riesgos asociados al sector inmobiliario; (iv) riesgos patrimoniales; (v) otros riesgos.

De cara al segundo semestre del año 2017, el Grupo considera que estas 26 áreas de riesgo siguen siendo las de mayor relevancia para su actividad. Dentro de ellas se considera que, para ese periodo, las de mayor incidencia son aquellas que están asociadas a la evolución del mercado de capitales. El desarrollo completo del plan de negocio del Grupo depende de la captación de fondos en los mercados de capitales a través de instrumentos de deuda y de patrimonio. Todos aquellos acontecimientos que impacten desfavorablemente en el comportamiento del mercado de capitales (interior y exterior) dificultarían la obtención de esos recursos, lo que supondría la ralentización de las inversiones contempladas en el plan de negocio.

4. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la Nota 20 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2017.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión Intermedio elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2016.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Grupo Quabit utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los últimos estados financieros auditados, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios de estructura financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados			
		Descripción	(En miles de euros)		
			30/06/2017	30/06/2016	
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(1.695)	(3.486)	
		Amortización	873	35	
		EBITDA	(822)	(3.451)	
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		30/06/2017	31/12/2016	
		Deudas con ent. De crédito - No corriente	13.658	13.784	
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	179.943	192.000	
		Deuda financiera bruta	193.601	205.784	
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes		30/06/2017	31/12/2016	
		Deuda financiera bruta	193.601	205.784	
		Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(9.453)	(4.854)	
		Deuda financiera neta	184.148	200.930	