



**Quabit**   
Inmobiliaria

**RESULTADOS ENERO MARZO 2019**



---

<b>1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO</b>	<b>3</b>
1.1- Hechos significativos del periodo	3
1.2 Principales magnitudes	6
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	6
1.2.2. Magnitudes operativas	6
1.3 Estados financieros	8
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2019	8
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2019	9
1.4 Áreas de negocio	13
1.4.1. Promoción residencial	13
1.4.2. Gestión de suelo	14
1.5 Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza	16
1.5.1. Evolución de la acción	16
1.5.2. Accionariado	16
1.6 Órganos de Gobierno	17
<b>NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO</b>	<b>18</b>

## 1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

### 1.1- HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

#### ACTIVIDAD PROMOTORA

- Durante el primer trimestre del año 2019 (1T 2019) Grupo Quabit ha puesto en marcha 4 promociones con un total de 128 viviendas, con lo que a 31 de marzo de 2019 son un total de 59 promociones las puestas en marcha desde el año 2016, con un total de 4.172 viviendas y un importe estimado de facturación de 956 millones de euros. La cartera de proyectos, su estado y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.
- Las preventas (reservas más contratos) firmadas en el periodo han alcanzado las 192 viviendas, lo que supone un incremento del 43,3% frente al mismo periodo del año 2018.
- La cartera de preventas a 31 de marzo de 2019 (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 1.237 viviendas (un 104,1% más que la cartera a 31 de marzo de 2018) por un importe total de facturación de 246 millones de euros.
- Durante el 1T 2019 se han terminado las obras de construcción de una promoción de 29 viviendas y 3 promociones por un total de 238 viviendas han pasado a fase de obra. Con ello, los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan a 31 de marzo de 2019 1.843 viviendas y 409 millones de euros de facturación prevista. Con fecha posterior al 31 de marzo de 2019 se han obtenido licencias de obra de otras 2 promociones con un total de 259 viviendas.
- Durante el 1T 2019 se han entregado 31 viviendas correspondientes a 3 promociones terminadas en el año 2018 y a stock de viviendas procedente de promociones anteriores a 2015, que ha quedado liquidado en su totalidad. 3 de las 4 promociones terminadas en 2018, con un total de 99 viviendas, están íntegramente entregadas.
- Durante los próximos meses se procederá a la entrega del stock de unidades terminadas (36), estando previsto que las entregas del resto de promociones que se terminarán en el año se concentren en el último trimestre del mismo.

#### INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

En el año 2019, hasta la fecha de formulación de esta Declaración Intermedia, Grupo Quabit ha comprometido compras de suelo con una edificabilidad total de 57.822 m2 con potencial de desarrollo de 535 viviendas. El importe total de inversión es de 11,5 millones de euros. Los suelos son finalistas, alguno de ellos con licencia de obra en trámite, y están ubicados en el Corredor del Henares y la Comunidad de Madrid.

#### FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

Con posterioridad a 31 de marzo se han formalizado dos nuevas operaciones de financiación para el desarrollo de las inversiones previstas en el Plan de Negocio:

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

Estas operaciones representan un paso más en la estrategia del grupo de diversificar las fuentes de financiación y continuar con su crecimiento.

## RESULTADOS DEL 1T 2019

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(en miles de euros)	31/03/2019	31/03/2018	Variación
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	<b>16.983</b>	<b>216</b>	<b>7.762,5%</b>
Aprovisionamientos	(12.144)	900	(1.449,3%)
Otros ingresos de explotación	624	7.957	(92,2%)
Variación de las provisiones de tráfico	835	62	1.246,8%
Gastos de personal y otros gastos	(7.326)	(4.549)	61,0%
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(1.028)</b>	<b>4.586</b>	<b>(122,4%)</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(199)</b>	<b>(1.589)</b>	<b>87,5%</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>(1.517)</b>	<b>2.929</b>	<b>(151,8%)</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>983</b>	<b>2.893</b>	<b>(66,0%)</b>
- Atribuible Sociedad Dominante	1.014	2.894	(65,0%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(31)	(1)	2.900,0%

(\*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de esta declaración intermedia).

- La cifra de negocio recoge el efecto de la entrega de 31 viviendas frente a 1 vivienda entregada en el mismo periodo de 2018.
- El EBITDA del 1T 2019 recoge, por un lado, el margen positivo de las entregas de viviendas del ejercicio y, por otro, los gastos de estructura y los comerciales asociados a la actividad promotora. Las diferencias en el EBITDA con respecto al mismo periodo del año anterior se explican principalmente por la partida de "Otros ingresos de Explotación" que recoge en el año 2018 unos Ingresos por cancelaciones de deuda por importe de 6,9 millones de euros. No hay ingresos por este concepto en 2019.

Los EBITDA comparables, eliminando el efecto de los descuentos de deuda correspondientes al mismo periodo del ejercicio 2018 serían:

(en miles de euros)	31/03/2019	31/03/2018	Variación
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(1.028)</b>	<b>4.586</b>	<b>(122,4%)</b>
Ajustes:			
Otros Ingresos de explotación por quitas de deuda	-	6.890	(100,0%)
<b>EBITDA (*) Ajustado</b>	<b>(1.028)</b>	<b>(2.304)</b>	<b>55,4%</b>

(\*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de esta declaración intermedia).

- Es decir, desde un punto de vista operativo hay una mejora en el EBITDA consecuencia del mayor volumen de actividad. El progresivo incremento de ésta y la mejora en el margen bruto hace que éste vaya absorbiendo en mayor medida los costes de estructura y los asociados a los lanzamientos de nuevas promociones.
- El Resultado financiero mejora al ser menor el importe de la deuda no asociada a proyectos (el coste de la deuda asociada a proyectos se activa en el valor de las existencias). Asimismo, en el 1T 2019 se produce un efecto positivo en Resultado financiero por un importe de 756 miles de euros como consecuencia de una operación de dación en pago para cancelación de deuda restructurada en 2013.

- Por lo tanto, aunque El Resultado Antes de Impuestos (RAI) del 1T 2019 es negativo frente al RAI positivo del 1T 2018, los resultados asociados a la actividad (EBITDA comparable) presentan una tendencia de mejora que se hará más pronunciada en el último trimestre del año, en el que se concentrarán las entregas y, por tanto, la cifra de negocio y el margen bruto.
- El Resultado neto es positivo como consecuencia del aumento de los activos por impuesto diferido, por activación de créditos fiscales.

## 1.2- PRINCIPALES MAGNITUDES

### 1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

#### Deuda neta consolidada con entidades de crédito

(en miles de euros)	31/03/2019	31/12/2018	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	6.021	5.945	1,3%
Deudas con entidades de crédito corriente	211.173	211.749	(0,3%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>217.194</b>	<b>217.694</b>	<b>(0,2%)</b>
Activos líquidos	(18.670)	(24.120)	(22,6%)
<b>TOTAL DEUDA NETA (*)</b>	<b>198.524</b>	<b>193.574</b>	<b>2,6%</b>

(\*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de esta declaración intermedia).

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. Gran parte de la financiación del Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, y por tanto su deuda asociada debe registrarse dentro de la deuda corriente, independientemente de cuál sea su vencimiento. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones. Los vencimientos de la deuda se detallan en el apartado 1.3.2 de esta declaración Intermedia.

#### Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(en miles de euros)	31/03/2019	31/03/2018	Variación
Inversión en Existencias	(19.925)	(17.242)	(15,6%)
Resto de Flujos de efectivo de explotación	19.380	(2.760)	802,2%
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(544)</b>	<b>(20,002)</b>	<b>97,3%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN</b>	<b>4.050</b>	<b>(6.927)</b>	<b>158,5%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(5.968)</b>	<b>8.512</b>	<b>(170,1%)</b>
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	21.132	37.156	(43,1%)
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	18.670	18.739	(0,4%)
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO</b>	<b>(2.462)</b>	<b>(18.417)</b>	<b>86,6%</b>

### 1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS

#### Cartera de pedidos y stock

Promoción Residencial (unidades)	31/03/2019	31/03/2018	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	192	134	43,3%
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	31	1	3.000,0%
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.237	606	104,1%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	36	12	200,0%

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

(2) Escrituras del periodo: Entregas de viviendas.

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

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

**Detalle de la cifra de negocio**

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de euros)	31/03/2019	31/03/2018	Variación
Promoción Residencial	16.980	213	7.871,8%
Otros	3	3	-
<b>TOTAL</b>	<b>16.983</b>	<b>216</b>	<b>7.762,5%</b>

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

(En miles de euros)	Estimado(*) 31/03/2019	Real 31/12/2018	Real 31/12/2017
Suelo	359.408	395.830	351.894
Obras en curso	137.046	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	696	696	862
Stock	11.613	20.461	6.254
<b>Total valor de activos</b>	<b>508.763</b>	<b>506.129</b>	<b>399.268</b>

(\*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de esta declaración intermedia).

### 1.3- ESTADOS FINANCIEROS

#### 1.3.1.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2019	31/03/2018	% Variación
Importe neto de la cifra de negocio	16.983	216	7.762,5%
Aprovisionamientos	(12.144)	900	(1.449,3%)
Otros ingresos de explotación	624	7.957	(92,2%)
Variación de las provisiones de tráfico	835	62	1.246,8%
Gastos de personal	(2.094)	(1.580)	32,5%
Amortización	(289)	(34)	750,0%
Otros gastos de explotación	(5.232)	(2.967)	76,3%
Resultados por venta de inmovilizado	-	(2)	(100,0%)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(1.317)</b>	<b>4.552</b>	<b>(128,9%)</b>
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(1.028)</b>	<b>4.586</b>	<b>(122,4%)</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(199)</b>	<b>(1.589)</b>	<b>87,5%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(1)	(34)	97,1%
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(1.517)</b>	<b>2.929</b>	<b>(151,8%)</b>
<b>Impuestos</b>	<b>2.500</b>	<b>(36)</b>	<b>7.044,4%</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>983</b>	<b>2.893</b>	<b>(66,0%)</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad Dominante	1.014	2.894	(65,0%)
Intereses minoritarios	(31)	(1)	(2.900,0%)

(\*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (al final de esta declaración intermedia).



1.3.2.- BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE MARZO DE 2019

ACTIVO	31/03/2019	31/12/2018	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
<b>Total activo no corriente</b>	<b>76.327</b>	<b>73.349</b>	<b>4,1%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	436.799	426.525	2,4%
Otros	75.993	80.902	(6,1%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>512.792</b>	<b>507.427</b>	<b>1,1%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>589.119</b>	<b>580.776</b>	<b>1,4%</b>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/03/2019	31/12/2018	Variación
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>292.078</b>	<b>291.794</b>	<b>0,1%</b>
Intereses minoritarios	3.838	4.024	(4,6%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>295.916</b>	<b>295.818</b>	<b>0,0%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	6.021	5.945	1,3%
Otros	12.784	12.273	4,2%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>18.805</b>	<b>18.218</b>	<b>3,2%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	211.173	211.749	(0,3%)
Otros	63.225	54.991	15,0%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>274.398</b>	<b>266.740</b>	<b>2,9%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>589.119</b>	<b>580.776</b>	<b>1,4%</b>

Las principales variaciones son las siguientes:

**Activo corriente (+5,4 millones de euros):**

- Existencias: (+ 10,3 millones de euros) :

El incremento se produce como consecuencia del efecto neto de la inversión en obra en curso y el decremento por la baja del stock de producto terminado que ha sido entregado en el periodo. La evolución de las distintas partidas de Existencias es la siguiente:

(En miles de Euros)	31/03/2019	31/12/2018	Variación
Suelo	302.702	327.941	(7,7%)
Promoción en curso	123.063	80.149	53,5%
Promociones terminadas	9.603	17.004	(43,5%)
Anticipos a proveedores	612	612	-
Otras	819	819	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>436.799</b>	<b>426.525</b>	<b>2,4%</b>

- Otros (-4,9 millones de euros)

Reducción en el saldo de efectivo y equivalentes. Dentro de este epígrafe se incluyen efectivo y equivalentes, e inversiones financieras de disponibilidad inmediata por un total de 18.670 miles de euros.

### Patrimonio Neto

La evolución del Patrimonio neto es la siguiente:

*(En miles de euros)*

<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>295.818</b>
Total resultado global del periodo	983
Operaciones de autocartera	(909)
Emisión de otros instrumentos financieros	24
<b>Saldo a 31 de marzo de 2019</b>	<b>295.916</b>

El saldo de acciones propias a 31 de marzo de 2019 asciende a 6.202 miles de euros habiéndose incrementado durante el periodo en 909 miles de euros, importes que minoran el Patrimonio Neto. El Grupo tiene 3.570.208 acciones en autocartera a 31 de marzo de 2019.

### Pasivo. Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito suponen el 74,1% del total de pasivos del grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de marzo de 2019 comparada con la de 31 de diciembre de 2018:

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2019	31/12/2018	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	6.021	5.945	1,3%
Deudas con entidades de crédito corriente	211.173	211.749	(0,3%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>217.194</b>	<b>217.694</b>	<b>(0,2%)</b>

La variación de la deuda recoge el efecto neto del incremento por las disposiciones de préstamo promotor e intereses devengados y capitalizados y la disminución por amortizaciones y cancelaciones de deuda por ventas y/o daciones en pago.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2019 se ha procedido a liquidar deuda sin recurso por importe de 1.777 miles de euros mediante la dación en pago de los activos que la garantizaban.

A continuación, se presenta el movimiento de la deuda bruta habido en el periodo:

*(En miles de euros)*

<b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>217.694</b>
Disposiciones	6.488
Ajuste deuda a coste amortizado	227
Amortizaciones de vencimientos	(1.269)
Cancelaciones por quitas de deuda	(469)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(10.136)
Intereses devengados	4.659
<b>Saldo a 31 de marzo de 2019</b>	<b>217.194</b>

A continuación se recoge el detalle de la estructura de la deuda bancaria a 31 de marzo de 2019 con su previsión de vencimientos:

(en miles de euros)	2019	2020	2021	2022	Total
<b>Deuda con recurso</b>	<b>284</b>	<b>12.881</b>	<b>14.414</b>	<b>49.004</b>	<b>76.583</b>
Deuda a atender según calendario de pagos	221	12.881	14.414	49.004	76.520
Deuda a cancelar por la venta de los activos	63	-	-	-	63
<b>Deuda sin recurso</b>	<b>24.446</b>	<b>68.748</b>	<b>37.403</b>	<b>10.014</b>	<b>140.611</b>
Deuda a atender según calendario de pagos	1.487	-	-	-	1.487
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	3.261	-	-	-	3.261
Deuda a cancelar por la venta de los activos	6.387	897	-	-	7.284
Préstamo Alpin Equities (i)	6.289	6.021	-	-	12.310
Línea Avenue I(ii)	7.022	61.830	-	-	68.852
Línea Avenue II (ii)	-	-	37.403	-	37.403
Taconic (iii)	-	-	-	10.014	10.014
<b>TOTAL</b>	<b>24.730</b>	<b>81.629</b>	<b>51.817</b>	<b>59.018</b>	<b>217.194</b>

- (i) Préstamo concedido por fondos gestionados por Alpin Equities
- (ii) Líneas de financiación para compras de suelo otorgadas por fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue")
- (iii) Línea de financiación para compra de suelo firmada con Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A,

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

- *Deuda a atender según calendario de pagos:* Deuda con tres entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 72.755 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 76.932 miles de euros, según el siguiente calendario de amortización ordinaria

Vencimiento	Amortización (miles de €)
31 de julio 2019	154
31 de julio 2020	9.859
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	51.919
<b>TOTAL</b>	<b>76.932</b>

Asimismo, en el acuerdo de refinanciación de 2015 se contemplaban los siguientes supuestos de amortización anticipada:

- Amortización anticipada obligatoria: QUABIT deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias.
- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.
- *Deuda a cancelar con la venta de activos:* Deuda hipotecaria asociada a un local comercial, que se cancelará en el momento en que se vendan los activos.

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

*Deuda a atender según calendario de pagos*

Deuda con una entidad, con la que se ha acordado un calendario de pagos con descuento sobre el nominal. Esta deuda también tiene limitada la responsabilidad a los activos que la garantizan.

*Deuda garantizada por devoluciones de IVA*

Deuda garantizada con las cantidades a recibir de la Hacienda pública en concepto de devolución de cuotas de IVA soportado en compras de suelo.

*Deuda a cancelar por la venta de activos*

Deuda asociada a préstamos promotor de promociones en curso y terminadas que se cancelarán en el momento en que se produzca la venta de las viviendas que financian. La previsión de vencimientos se corresponde con el año de entrega prevista de las promociones.

*Línea de financiación Alpin*

Deuda por importe de 12.310 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de diciembre de 2018). El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que está prevista la terminación y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas acciones han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.

*Líneas de financiación Avenue I y Avenue II:*

Líneas firmadas en los años 2016 y 2017 para adquisición de suelo y que están totalmente dispuestas. Los importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 68.852 y 37.403 miles de euros tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de vencimientos se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas.

*Línea de financiación Taconic:*

Línea de financiación firmada en 2018 para compra de suelo. Deuda por importe (coste amortizado más intereses) de 10.014 miles de euros que tiene señalado su vencimiento final en 2022. Está previsto cubrir el vencimiento con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de esta línea. El importe total de la línea es 50.000 miles de euros y el disponible a 31 de marzo de 2019 es 40.510 miles de euros.

## 1.4- ÁREAS DE NEGOCIO

### 1.4.1.- PROMOCIÓN RESIDENCIAL

#### PROMOCIONES EN EJECUCIÓN

Las promociones en ejecución se encuentran en las siguientes fases:

- Promociones terminadas: Terminada la obra de edificación.
- En construcción: Licencia de obra obtenida.
- En comercialización: con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- Pre-comercialización: existe información básica de ventas (como tipologías o calidades) y se genera lista de espera de clientes antes de pasar a la fase de comercialización.
- Diseño: anteproyecto en desarrollo de planta y fachadas, según el programa de necesidades creado por la compañía en base a los análisis de mercado de oferta y demanda.

A continuación se incluye un resumen de situación de las promociones lanzadas desde el año 2016, indicando la fase en la que se encuentran, las unidades pendientes de entrega, y la situación comercial a 31 de marzo de 2019.

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas total promoción	Facturación total (miles de €)	Viviendas pendientes de entrega	
					Total uds	Con preventa uds
	1	BARCELONA	63	18.737	-	-
	2	GUADALAJARA	140	21.821	7	6
	1	MADRID	12	14.853	-	-
	1	MÁLAGA	29	6.609	29	28
		STOCK ANTERIOR A 2018	13	2.349	-	-
<b>PROMOCIONES TERMINADAS</b>	<b>5</b>		<b>257</b>	<b>64.369</b>	<b>36</b>	<b>34</b>
	6	GUADALAJARA	484	87.934	484	313
	5	MADRID	445	95.761	445	331
	10	MÁLAGA	621	150.909	621	302
	1	ZÁRAGOZA	36	10.052	36	36
<b>PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN</b>	<b>22</b>		<b>1.586</b>	<b>344.655</b>	<b>1.586</b>	<b>982</b>
	5	GUADALAJARA	574	101.647	574	78
	5	MADRID	289	82.986	289	92
	3	MÁLAGA	342	87.094	342	51
	1	MENORCA	50	26.891	50	-
	1	VALENCIA	59	10.368	59	-
<b>PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>15</b>		<b>1.314</b>	<b>308.986</b>	<b>1.314</b>	<b>221</b>
	1	MADRID	15	7.694	15	-
	1	MENORCA	25	13.493	25	-
<b>PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>2</b>		<b>40</b>	<b>21.187</b>	<b>40</b>	<b>-</b>
	6	GUADALAJARA	530	101.515	530	-
	2	MADRID	72	14.996	72	-
	7	MÁLAGA	373	100.173	373	-
<b>PROMOCIONES EN DISEÑO</b>	<b>15</b>		<b>975</b>	<b>216.684</b>	<b>975</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>		<b>4.172</b>	<b>955.881</b>	<b>3.951</b>	<b>1.237</b>

La facturación estimada se ha calculado teniendo en cuenta las tarifas actuales de venta de las promociones.

### CARTERA DE PREVENTAS

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el año 2019 ha sido la siguiente:

<b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.076</b>
Preventas netas del periodo	192
Escrituras del periodo	(31)
<b>Cartera de preventas a 31 de marzo de 2019</b>	<b>1.237</b>

El importe de venta total de estas 1.237 unidades de la cartera es de 246.473 miles de euros.

### EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TERMINADA

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2019 ha sido la siguiente:

<b>Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2018 (unidades)</b>	<b>38</b>
Viviendas terminadas en 2019 (unidades)	29
Viviendas entregadas en 2019 (unidades)	(31)
<b>Stock de viviendas a 31 de marzo de 2019 (unidades)</b>	<b>36</b>

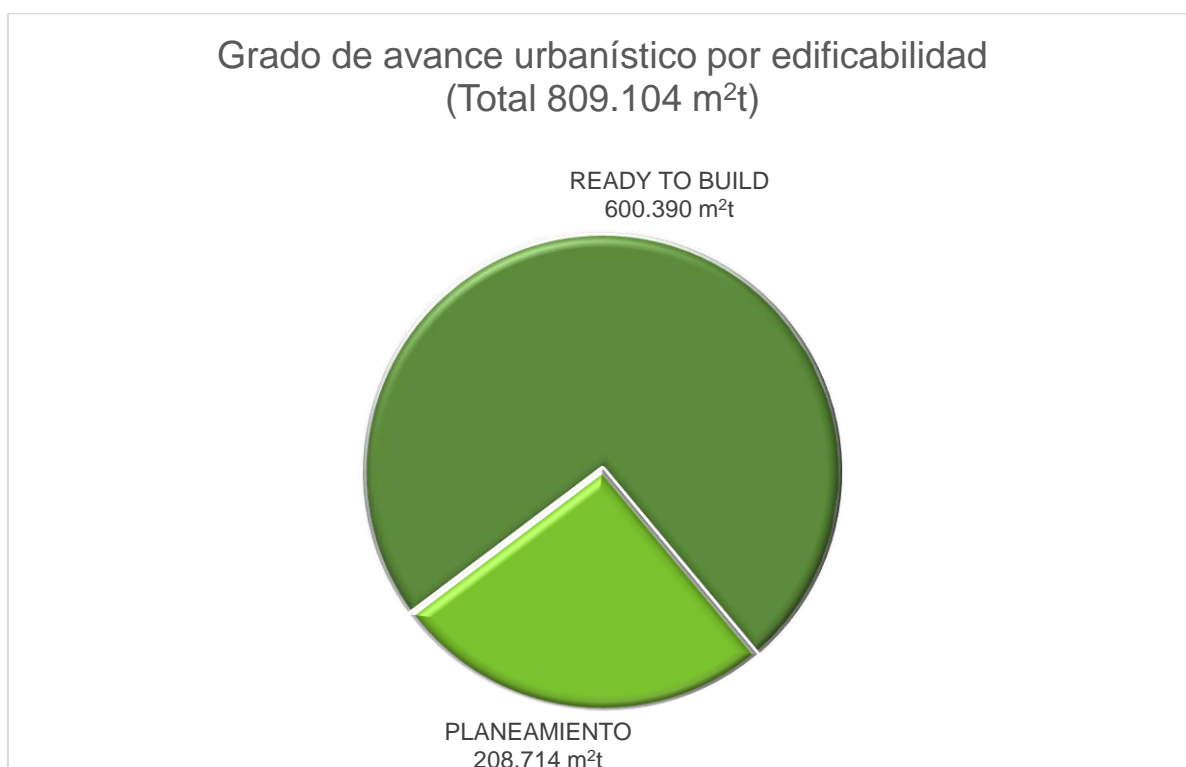
### 1.4.2.- GESTIÓN DE SUELO

#### CARTERA DE SUELO

El Grupo cuenta con una cartera de suelo (tomando en el caso de las sociedades participadas no integradas por consolidación global los metros en función del porcentaje de participación en las mismas), con una edificabilidad de 809,1 miles de metros cuadrados techo (m<sup>2</sup>t) más suelo rústico por un total de 5.352 miles de metros cuadrados de superficie.

En el siguiente gráfico se detalla la distribución de la edificabilidad atendiendo a la siguiente clasificación según su grado de avance urbanístico:

- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo ready to build: Suelos en los que se pueden realizar los trámites para la obtención de licencia de edificación e inicio de obras.



De esta edificabilidad, 302,5 miles de m<sup>2</sup>t corresponden a suelo en el que se están desarrollando promociones de las que se recogen en la tabla de promociones en ejecución incluida en el apartado 1.4.1. Por lo tanto, 506,6 miles de m<sup>2</sup>t están disponibles para futuros desarrollos.

Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento. En la tabla siguiente se resumen estos derechos y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2018 que corresponde a los suelos:

Concepto	Millones de euros
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	29,0
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	3,4
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,3
<b>Total derechos sobre suelo</b>	<b>43,7</b>

La edificabilidad total asociada a estos derechos es de 62.934 m<sup>2</sup>t.

#### MOVIMIENTOS DE LA CARTERA DE SUELO EN 1T 2019

**Altas:** No se han producido incorporaciones a la cartera de suelo durante el 1T 2019, si bien existen compromisos de compra de suelo que se materializarán en los próximos meses.

**Bajas:** Durante el 1T 2019 se ha dado de baja de la cartera de suelo, por un total de 66.885 m<sup>2</sup>t, la edificabilidad correspondiente a las promociones en las que se han iniciado obras de edificación y 4.710 m<sup>2</sup>t correspondiente a la edificabilidad asociada a las participaciones en sociedades entregadas a una entidad financiera para cancelación de deuda.

## 1.5- ACCIONARIADO, EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN Y MERCADOS EN LOS QUE COTIZA

### 1.5.1.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha evolucionado desde 1,30 euros a 30 de diciembre de 2018 hasta 1,26 euros a 29 de marzo de 2019, lo que representa una disminución del 3,08 % durante dicho periodo.

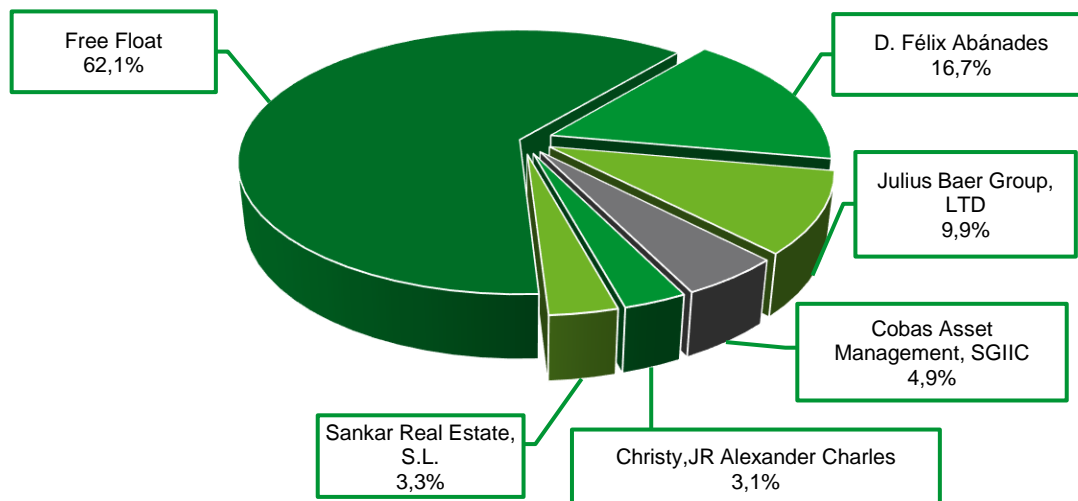
En la siguiente tabla se recogen los parámetros más relevantes del comportamiento del valor en este periodo:

Evolución Bursátil de 31/12/2018 a 31/03/2019	
Cotización al cierre 31/12/2018 (€/acción)	1,300
Cotización al cierre 29/03/2019 (€/acción)	1,260
% Variación	(3,08%)
Capitalización bursátil al cierre a 29/03/2019(€)	187.490.624
Cotización máx. cierre (€/acción)	1,512
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,254
Cotización media ponderada (€/acción)	1,440
Volumen medio diario de contratación (títulos)	168.754
Títulos negociados en el periodo	10.631.522
Volumen medio diario de contratación (€)	242.946
Efectivo negociado en el periodo (€)	15.305.606
Número total de acciones a 31/12/2018	148.763.693

Las acciones de la Sociedad cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

### 1.5.2.- ACCIONARIADO

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado a 31 de marzo de 2019:



*D. Félix Abánades ostenta un 5,193% adicional a través de instrumentos financieros (4,201% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 21,932%.*

Los porcentajes de participación del gráfico anterior se obtienen del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a 31 de marzo de 2019.

El 30 de abril de 2019 el accionista Cobas Asset Management SGIIC ha notificado que ha traspasado el umbral del 5% quedando su participación en un 5,06%.



### 1.6- ÓRGANOS DE GOBIERNO

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de esta declaración intermedia es la que se detalla a continuación:

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

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2019.

### NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en esta declaración intermedia Consolidado elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2017.

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

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

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

Ratios y magnitudes de estructura financiera	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados	
	Descripción	(En miles de euros)
<b>EBITDA</b> Beneficio de explotación más dotación a la amortización		<b>31/03/2019</b> <b>31/03/2018</b>
	Resultado de explotación	(1.317)    4.552
	Amortización	289    34
	<b>EBITDA</b>	<b>(1.028)</b> <b>4.586</b>
<b>EBITDA Ajustado</b> EBITDA menos otros ingresos de explotación por descuentos de deuda		<b>31/03/2019</b> <b>31/03/2018</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>(1.028)</b> <b>4.586</b>
	Descuentos por ajustes de deuda	-    (6.890)
	<b>EBITDA ajustado</b>	<b>(1.028)</b> <b>(2.304)</b>
<b>Fondos Propios</b> Es el patrimonio neto según los estados financieros.		<b>31/03/2019</b> <b>31/12/2018</b>
	Total patrimonio neto	295.916    295.818
<b>Deuda financiera bruta</b> Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		<b>31/03/2019</b> <b>31/12/2018</b>
	Deudas con ent. De crédito - No corriente	6.021    5.945
	Deudas con ent. De crédito - Corriente	211.173    211.749
	<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>217.194</b> <b>217.694</b>
<b>Deuda financiera neta</b> Deuda financiera bruta menos activos líquidos		<b>31/03/2019</b> <b>31/12/2018</b>
	Deuda financiera bruta	217.194    217.694
	Activos líquidos	(18.670)    (24.120)
	<b>Deuda financiera neta</b>	<b>198.524</b> <b>193.574</b>
<b>Activos líquidos</b> Activos de liquidez inmediata		<b>31/03/2019</b> <b>31/12/2018</b>
	Efectivo y otros activos líquidos	18.670    21.132
	Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	-    2.988
	<b>Activos líquidos</b>	<b>18.670</b> <b>24.120</b>

Ratios y magnitudes de estructura financiera	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados	
	Descripción	(En miles de euros)
<p><b>GAV consolidado</b></p> <p>Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción. A 31 de marzo de 2019 el GAV se ha obtenido partiendo del valor a 31 de diciembre de 2018 sumándole los costes incurridos distintos de los financieros y restando el valor de mercado de los activos vendidos.</p>	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.	
<p><b>Loan to value</b></p> <p>Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado.</p>	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.	
<p><b>NAV</b></p> <p>Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio atribuíble a los accionistas de la sociedad dominante del Grupo QUABIT más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta.</p>	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.	

<b>Gross Assets Value (GAV)</b>	Estimado	Real	Real
(En miles de euros)	<b>31.03.2019 (*)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Suelo en sociedades consolidadas por integración global	343.054	378.455	334.459
Suelo en sociedades participadas	16.354	17.435	17.375
Total suelo	359.408	395.830	351.894
Obra en curso	137.046	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	696	696	862
Stock	11.613	20.461	6.254
<b>Total valor de mercado de los activos (1)</b>	<b>508.763</b>	<b>506.129</b>	<b>399.268</b>
Deuda financiera bruta	217.194	217.694	254.928
Activos líquidos	(18.670)	(24.120)	(37.156)
<b>Deuda financiera neta (2)</b>	<b>198.524</b>	<b>193.574</b>	<b>217.772</b>
<b>LTV (2)/(1)</b>	<b>39,0%</b>	<b>38,2%</b>	<b>54,5%</b>
<b>Net Assets Value (NAV)</b>			
(En miles de euros)	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	292.078	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas en activos:	66.636	69.171	40.477
<b>NAV en base consolidado</b>	<b>358.714</b>	<b>360.965</b>	<b>263.690</b>

(\*) GAV estimado partiendo del valor de mercado a 31 de diciembre de 2018 sumándole los costes incurridos distintos de los financieros y restando el valor de mercado de los activos vendidos. El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de sus 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 2018. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2018, (tomando en el caso de las sociedades participadas no integradas por consolidación global los metros y el valor en función del porcentaje de participación en las mismas), quedó valorada en 395,8 millones de euros. Éste es el valor de partida sobre el que se ha hecho la estimación del valor a 31 de marzo de 2019.