



**Quabit**   
Inmobiliaria

**RESULTADOS ENERO MARZO 2020**



---

<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 2020	8
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2020	9
1.4 Áreas de negocio	11
1.4.1. Promoción residencial	11
1.4.2. Gestión de suelo	13
1.5 Otros. Órganos de gobierno	15
<b>NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO</b>	<b>16</b>

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

### 1.1- HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

#### ACTIVIDAD PROMOTORA

- Durante el primer trimestre del año 2020 (1T 2020) Grupo Quabit ha puesto en marcha 6 promociones con un total de 339 viviendas, con lo que a 31 de marzo de 2020 se encuentran activas 61 promociones con un total de 4.320 viviendas y un importe estimado de facturación de 970,4 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 132 viviendas, lo que supone una disminución del 31,3% frente al mismo periodo del año 2019. Esta reducción recoge el impacto de la pandemia COVID 19 como consecuencia del cierre de puntos de venta motivado por el estado de alarma.
- La cartera de preventas a 31 de marzo de 2020 (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 1.640 viviendas (un 32,6% más que la cartera a 31 de marzo de 2019), por un importe total de facturación de 334,5 millones de euros.
- Durante el 1T 2020 se han obtenido Licencias de Primera Ocupación (LPO) de 309 viviendas. Adicionalmente, se han obtenido Certificados Finales de Obra (CFO) de otras 138 viviendas, que se encontraban a 31 de marzo de 2020 en trámites de obtención de LPO. Con ello, los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan a 31 de marzo de 2020 2.149 viviendas y 477,1 millones de euros de facturación prevista.
- Durante el 1T 2020 se han entregado 177 viviendas, lo que supone un incremento del 471% en relación con el 1T 2019.

#### ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

La certificación de obra de la actividad de Construcción ha ascendido a 9.584 miles de euros en el 1T 2020. La facturación a terceros, que es la que se incorpora como cifra de negocio en la Cuenta de Resultados Consolidada del Grupo, supone un 22% de ese importe.

#### INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

En el año 2020, hasta la fecha de formulación de esta Declaración Intermedia, Grupo Quabit ha incorporado dos suelos a su cartera con una edificabilidad de 7.071 m<sup>2</sup>. Estas operaciones estaban comprometidas mediante contratos firmados en 2019 y corresponden a suelos ready to build ubicados en el Corredor del Henares y la Costa del Sol.

#### IMPACTO COVID 19 :

A fecha de formulación de esta Declaración Intermedia, los elementos más relevantes derivados de la pandemia provocada por el COVID 19 son los siguientes:

- Quabit ha estado monitorizando la situación y diseñando protocolos de actuación adaptados a las recomendaciones del Ministerio de Sanidad y autoridades competentes en España, con la voluntad de trabajar por la salud y el bienestar de todos y para tratar de minimizar los efectos de la crisis en el negocio del Grupo.

- El Grupo ha tomado medidas comerciales adaptadas a esta situación, centrando sus esfuerzos en la comercialización online implementando nuevas herramientas como la opción de pre-reservas online o el servicio de videollamadas. Adicionalmente, se ha apoyado en un nuevo sistema de firma telemática de documentos con plena validez legal para tratar de normalizar las firmas de contratos y escrituraciones en esta situación excepcional.
- Se han tomado medidas encaminadas a la adecuación de sus gastos operativos a la nueva situación:
  - Los miembros del Consejo de Administración han acordado una reducción del 20% de su salario bruto.
  - Con fecha 7 de mayo se ha hecho efectivo un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) por causas productivas a consecuencia de la pandemia. Este expediente afecta a, aproximadamente, el 66% de la plantilla del negocio de promoción. 38 personas reducen su jornada laboral entre un 50% y un 60% y 22 al 100%. El ERTE tiene duración prevista hasta el 31 de diciembre de 2020.
- El Grupo está trabajando en la evaluación de los impactos que dicha crisis puede tener sobre sus estados financieros. En un primer estadio de este análisis, ha procedido a registrar, a 31 de marzo de 2020, una provisión de deterioro de su cartera de suelo por un importe de 37,6 millones de euros. Esta provisión afecta a su cartera de suelo en planeamiento al ser el suelo que precisa de mayor esfuerzo inversor y de un horizonte temporal de realización más prolongado, lo que hace que su valor razonable sea más sensible a la previsible retracción de la demanda. El Grupo ha hecho una estimación interna, considerando el efecto de esa retracción de la demanda, en las variables clave de la valoración de mercado de dichos activos (tasa de retorno exigido y plazo de realización). Una vez que concluya el estado de alarma y se tenga mayor visibilidad sobre los impactos en el mercado de promoción, el Grupo procederá a actualizar su Plan de Negocio.

## RESULTADOS DEL 1T 2020

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

### Magnitudes Financieras

(en miles de €)	1T 2020	1T 2019	Variación
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	<b>28.729</b>	<b>16.983</b>	<b>69,2%</b>
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(1.005)</b>	<b>(1.028)</b>	<b>2,2%</b>
(-) Provisión de deterioro activos Covid 19	(37.600)	-	n.a.
(-) Dotaciones a la amortización	(502)	(289)	73,7%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(39.107)</b>	<b>(1.317)</b>	<b>(2.869,4%)</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(1.682)</b>	<b>(199)</b>	<b>(745,2%)</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>(40.800)</b>	<b>(1.517)</b>	<b>(2.589,5%)</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>(40.937)</b>	<b>983</b>	<b>(4.264,5%)</b>
- Atribuible Sociedad Dominante	(40.828)	1.014	(4.126,4%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(109)	(30)	(263,3%)

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

- La cifra de negocio recoge el efecto del incremento en las unidades entregadas (177 en 1T 2020 frente a 31 en 1T 2019), si bien a un precio medio inferior (151 miles de euros/vivienda en 1T 2020 frente a 548 miles de euros/vivienda en Q1 2019, periodo en que se entregó la mayor parte de una promoción residencial de chalets unifamiliares con precio muy superior a la media de las promociones desarrolladas por Quabit). Adicionalmente, la cifra de negocio del 1T 2020 incorpora 2.068 miles de euros de ingresos con terceros correspondientes a la actividad de construcción, que no estaba integrada en el Grupo en el 1T 2019.
- El EBITDA del 1T 2020 se mantiene en línea con el 1T 2019. El EBITDA del 1T 2020 recoge 680 miles de euros de margen bruto de la actividad de construcción. Este margen solamente recoge, en los proyectos para sociedades del Grupo, la parte del margen correspondiente a viviendas entregadas en el año. El resto del margen bruto de estos proyectos queda aplazado hasta el momento en que se produzca la entrega de las viviendas. A 31 de marzo de 2020, el margen bruto de la actividad de construcción que está pendiente de reconocer por este motivo asciende a 1.693 miles de euros.
- El resultado de Explotación del 1T 2020 se ve impactado negativamente por la provisión de deterioro registrada en marzo de 2020, por un importe de 37.600 miles de euros, como consecuencia de la estimación de la corrección de valor de suelos en planeamiento, que son los que mayor impacto reciben por las incertidumbres derivadas de la crisis de COVID 19.
- El resultado financiero negativo empeora como consecuencia de: (i) mayor coste financiero correspondiente a deuda no asociada a proyectos específicos y que, por tanto, no es activable en Existencias y (ii) ausencia en el año 2020 de efectos extraordinarios positivos, como el que se produjo en el 1T 2019, por importe de 756 miles de euros, como consecuencia de una operación de dación en pago para cancelación de deuda, derivada de los acuerdos de restructuración del año 2013.

## 1.2- PRINCIPALES MAGNITUDES

### 1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

#### Deuda neta consolidada con entidades de crédito

(en miles de euros)	31/03/2020	31/12/2019	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.063	13.007	0,4%
Deudas con entidades de crédito corriente	314.530	311.389	1,0%
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>327.593</b>	<b>324.396</b>	<b>1,0%</b>
Activos líquidos (*)	(18.429)	(25.400)	(27,4%)
<b>TOTAL DEUDA NETA (*)</b>	<b>309.164</b>	<b>298.996</b>	<b>3,4%</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.

#### Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(en miles de euros)	1T 2020	1T 2019	Variación
Inversión en Existencias	(24.550)	(19.925)	23,21%
Resto de Flujos de efectivo de explotación	19.787	19.380	2,10%
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(4.763)</b>	<b>(544)</b>	<b>(775,1%)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN</b>	<b>2.576</b>	<b>4.050</b>	<b>36,4%</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(4.188)</b>	<b>(5.968)</b>	<b>(29,82%)</b>
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	22.978	21.132	8,7%
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	16.602	18.670	(11,1%)
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO</b>	<b>(6.376)</b>	<b>(2.462)</b>	<b>(359,0%)</b>

### 1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS

#### Promoción Residencial

Promoción Residencial (unidades)	31/03/2020	31/03/2019	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	132	192	(31,3%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	177	31	471,0%
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.640	1.237	32,6%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	312	38	721,1%

(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)**

<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de euros)</b>	<b>1T 2020</b>	<b>1T 2019</b>	<b>Variación</b>
Promoción Residencial	26.651	16.980	57,0%
Construcción. Obra ejecutada	2.068	-	n.a.
Otros	10	3	233,3%
<b>TOTAL</b>	<b>28.729</b>	<b>16.983</b>	<b>69,2%</b>



### 1.3-ESTADOS FINANCIEROS

#### 1.3.1.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

<i>(en miles de €)</i>	<b>1T 2020</b>	<b>1T 2019</b>	<b>Variación</b>
Importe neto de la cifra de negocio	28.729	16.983	69,2%
Aprovisionamientos	(22.917)	(12.144)	88,7%
Otros ingresos de explotación	584	624	(6,4%)
Variación de las provisiones de tráfico	704	835	(15,7%)
Gastos de personal	(3.488)	(2.094)	66,6%
Otros gastos de explotación	(4.617)	(5.232)	(11,8%)
<b>EBITDA</b>	<b>(1.005)</b>	<b>(1.028)</b>	<b>2,2%</b>
Provisión deterioro COVID 19	(37.600)	-	n.a.
Amortizaciones	(502)	(289)	73,7%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(39.107)</b>	<b>(1.317)</b>	<b>(2.869,4%)</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(1.682)</b>	<b>(199)</b>	<b>(745,2%)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(11)	(1)	(1.000,0%)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(40.800)</b>	<b>(1.517)</b>	<b>(2.589,5%)</b>
<b>Impuestos</b>	<b>(137)</b>	<b>2.500</b>	<b>(105,5%)</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>(40.937)</b>	<b>983</b>	<b>(4.264,5%)</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(40.828)	1.014	(4.126,4%)
Intereses minoritarios	(109)	(30)	(263,3%)

(\*) 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 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**

(en miles de €)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variación</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
<b>Total activo no corriente</b>	<b>93.639</b>	<b>94.183</b>	<b>(0,6%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	521.130	551.580	(5,5%)
Otros	58.465	60.795	(3,8%)
Efectivo y activos equivalentes	18.429	25.400	(27,4%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>598.024</b>	<b>637.775</b>	<b>(6,2%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>691.663</b>	<b>731.958</b>	<b>(5,5%)</b>

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variación</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>240.240</b>	<b>281.071</b>	<b>(14,5%)</b>
Intereses minoritarios	4.694	4.803	(2,3%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>244.934</b>	<b>285.874</b>	<b>(14,3%)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	13.063	13.007	0,4%
Otros	16.865	16.769	0,6%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>29.928</b>	<b>29.776</b>	<b>0,5%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	314.530	311.389	1,0%
Otros	102.271	104.919	(2,5%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>416.801</b>	<b>416.308</b>	<b>0,1%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>691.663</b>	<b>731.958</b>	<b>(5,5%)</b>

Las principales variaciones son las siguientes:

**Activo corriente (-39,8 millones de euros):**

- Existencias: (- 30,5 millones de euros):

La disminución se debe, fundamentalmente, al registro de una provisión de deterioro de suelos en planeamiento por un importe de 37,6 millones de euros. El resto de la variación se produce como consecuencia del efecto neto positivo de la inversión en obra en curso y en compra de suelo menos la baja del stock de producto terminado que ha sido entregado en el periodo. Por otro lado, se ha traspasado coste desde suelo a obra en curso de las 4 promociones, con un total de 243 viviendas, que han pasado a fase de obra en el 1T 2020.

La evolución de las distintas partidas de Existencias (valor neto contable) es la siguiente:

<i>(En miles de Euros)</i>	31/03/2020	31/12/2019	Variación
Suelo	262.506	301.907	(13,1%)
Promoción en curso	226.845	212.044	7,0%
Promociones terminadas	28.210	33.569	(16,0%)
Anticipos a proveedores	3.568	4.059	(12,1%)
Otras	1	1	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>521.130</b>	<b>551.580</b>	<b>(5,5%)</b>

- Otros y efectivo y activos equivalentes: (- 9,3 millones de euros)

Reducción asociada principalmente a la evolución del efectivo y activos equivalentes (-7,0 millones de euros)

#### **Patrimonio Neto (-40,9 millones de euros)**

La disminución del Patrimonio neto se debe al Resultado Neto del periodo.

#### **Pasivo. Deudas con entidades de crédito (+10,2 millones de euros)**

Las deudas con entidades de crédito suponen el 73,3% del total de pasivos del grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de marzo de 2020 comparada con la de 31 de diciembre de 2019:

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2020	31/12/2019	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.063	13.007	0,4%
Deudas con entidades de crédito corriente	314.530	311.389	1,0%
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>327.593</b>	<b>324.396</b>	<b>1,0%</b>
Activos líquidos	(18.429)	(25.400)	(27,4%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>309.164</b>	<b>298.996</b>	<b>3,4%</b>

La variación de la deuda recoge el efecto neto del incremento por las disposiciones de préstamos promotor y de la nueva línea otorgada en diciembre de 2019 por fondos más los intereses devengados y capitalizados y la disminución por amortizaciones y cancelaciones de deuda por ventas.

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 2019</b>	<b>324.396</b>
Disposiciones Préstamo promotor	16.561
Disposiciones línea Avenue III	3.766
Disposiciones otros préstamos	917
Ajuste deuda a coste amortizado	123
Amortizaciones de vencimientos	(1.059)
Cancelación por ventas préstamo promotor	(18.913)
Cancelación por ventas línea Avenue I	(4.670)
Intereses devengados	6.472
<b>Saldo a 31 de marzo de 2020</b>	<b>327.593</b>

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

En la siguiente tabla se detalla la situación de las promociones activas a 31 de marzo de 2020:

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas cartera de promociones	Facturación estimada (miles de euros)	Nº de viviendas cartera de preventas
	1	GUADALAJARA	19	3.113	12
	2	MADRID	96	13.864	96
	3	MÁLAGA	111	27.399	101
	1	ZARAGOZA	25	7.576	25
		STOCK ANTERIOR A 2020	61	11.444	28
<b>PROMOCIONES TERMINADAS Y EN ESCRITURACIÓN</b>	<b>7</b>		<b>312</b>	<b>63.396</b>	<b>262</b>
	7	GUADALAJARA	507	97.566	271
	7	MADRID	587	127.677	463
	8	MÁLAGA	574	137.451	406
	1	MENORCA	50	30.060	8
	2	VALENCIA	119	20.907	40
<b>PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN</b>	<b>25</b>		<b>1.837</b>	<b>413.660</b>	<b>1.188</b>
	4	GUADALAJARA	350	63.024	88
	4	MADRID	264	76.000	66
	3	MÁLAGA	295	78.265	36
<b>PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>11</b>		<b>909</b>	<b>217.288</b>	<b>190</b>
	1	GUADALAJARA	105	16.012	-
	3	MÁLAGA	210	52.697	-
	1	MENORCA	25	15.041	-
<b>PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN (*)</b>	<b>5</b>		<b>340</b>	<b>83.751</b>	<b>-</b>
	8	GUADALAJARA	714	133.391	-
	1	MADRID	15	2.239	-
	3	MÁLAGA	153	49.486	-
	1	VALENCIA	40	7.130	-
<b>PROMOCIONES EN DISEÑO (*)</b>	<b>13</b>		<b>922</b>	<b>192.247</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>		<b>4.320</b>	<b>970.341</b>	<b>1.640</b>

(\*) Fecha de lanzamiento comercial en revisión en función de la evaluación del impacto de la crisis provocada por el COVID 19.

### CARTERA DE PREVENTAS

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

<b>Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.685</b>
Preventas netas del periodo	132
Escrituras del periodo	(177)
<b>Cartera de preventas a 31 de marzo de 2020</b>	<b>1.640</b>

El importe de venta total de estas 1.640 unidades de la cartera es de 334.522 miles de euros

### EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TERMINADA

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

<b>Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)</b>	<b>180</b>
Viviendas terminadas en el periodo (unidades)	309
Viviendas entregadas en el periodo (unidades)	(177)
<b>Stock de viviendas a 31 de marzo de 2020 (unidades)</b>	<b>312</b>

Las viviendas terminadas en el año son aquellas que han entrado en el año 2020 en fase de entrega (es decir, se ha obtenido la licencia de primera ocupación) y corresponden a 7 promociones: una en Guadalajara (66 viviendas); una en Zaragoza (36 viviendas); 2 en Madrid (96 viviendas); una en la Costa del Sol (29 viviendas) y dos en Málaga (82 viviendas).

Adicionalmente, otras 227 viviendas correspondientes a 4 promociones en Málaga y Costa del Sol se encuentran con obras terminadas y en fase de obtención de licencia de primera ocupación.

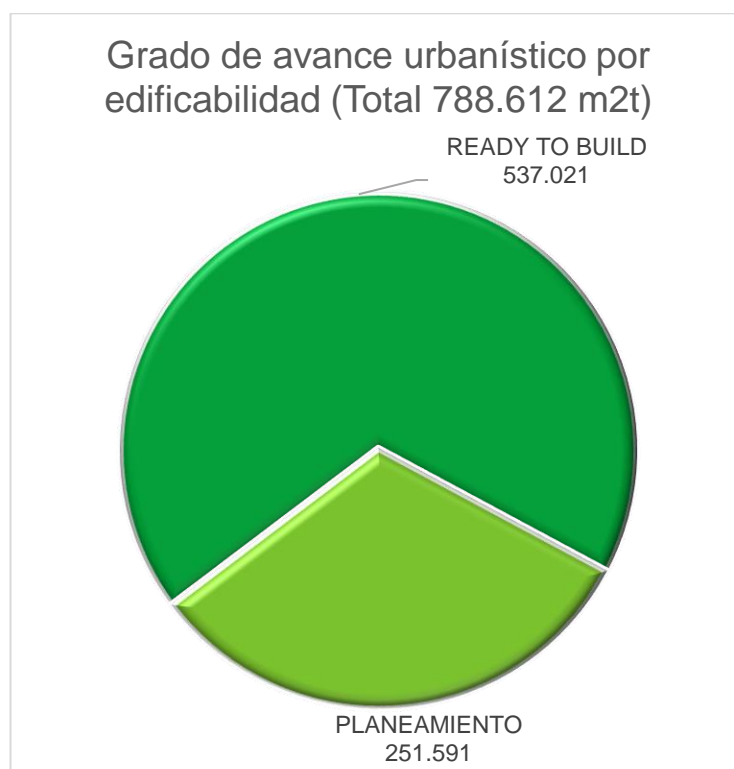
## 1.4.2.- GESTIÓN DE SUELO

### 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 788,6 miles de metros cuadrados techo ( $m^2t$ ) más suelo rústico por un total de 5.370 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, 250,7 miles de  $m^2t$  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. (edificabilidad de promociones en diseño, pre-comercialización y comercialización). Descontando estos 250,7 miles de  $m^2t$ , del total de edificabilidad de la cartera, el Grupo tiene disponible 537,9 miles de  $m^2t$  para futuros desarrollos o para venta.

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 2019 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	31,8
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	5,8
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
<b>Total derechos sobre suelo</b>	<b>49,1</b>

La edificabilidad total asociada a estos derechos es de 82.278 m<sup>2</sup>t.

#### **MOVIMIENTOS DE LA CARTERA DE SUELO EN 1T 2020**

Altas: Se han incorporado a la cartera 7.071 m<sup>2</sup>t por adquisiciones de suelos en El Corredor del Henares y en Málaga. Los 6.648 m<sup>2</sup>t correspondientes a la operación de adquisición en El Corredor del Henares, se encontraban señalizados en contrato privado a 31 de diciembre de 2019.

Puesta en carga: Se han dado de baja de la cartera de suelo 26.729 m<sup>2</sup>t correspondientes a las 4 promociones en las que se han iniciado las obras de edificación en el 1T 2020 y que se encuentran, por tanto, dentro de la obra en curso.

### 1.5-OTROS. 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:

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

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2020.



## 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>31/03/2020    31/03/2019</b>
	Resultado de explotación	(39.107)    (1.317)
	Amortización y deterioro	38.102    289
	<b>EBITDA</b>	<b>(1.005)    (1.028)</b>
<b>Fondos Propios</b> Es el patrimonio neto según los estados financieros.		<b>31/03/2020    31/12/2019</b>
	Total patrimonio neto	244.934    285.874
<b>Deuda financiera bruta</b> Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		<b>31/03/2020    31/12/2019</b>
	Deudas con ent. De crédito - No corriente	13.063    13.007
	Deudas con ent. De crédito - Corriente	314.530    311.389
	<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>327.593    324.396</b>
<b>Deuda financiera neta</b> Deuda financiera bruta menos activos líquidos		<b>31/03/2020    31/12/2019</b>
	Deuda financiera bruta	327.593    324.396
	Activos líquidos	(18.429)    (25.400)
	<b>Deuda financiera neta</b>	<b>309.164    298.996</b>
<b>Activos líquidos</b> Activos de liquidez inmediata		<b>31/03/2020    31/12/2019</b>
	Efectivo y otros activos líquidos	16.602    22.978
	Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	1.827    2.422
	<b>Activos líquidos</b>	<b>18.429    25.400</b>