



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS
ENERO – SEPTIEMBRE 2017



Índice:

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Hechos significativos del periodo (Q3)

1.2. Principales magnitudes

1.3. Estados financieros

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

1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre 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

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Hechos significativos del periodo (3T)

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

- Hasta 30 de septiembre de 2017 Grupo Quabit ha cerrado adquisiciones de suelo de uso residencial con una edificabilidad de 467.831 m2t, por un importe de inversión de 149,6 Millones de €.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 30 de septiembre de 2017, 935.908 m2t de edificabilidad entre: (1) cartera consolidada (530.891 m2t); obras en curso de ejecución (32.995 m2t) y (3) operaciones cerradas de compra de suelo que se incorporarán de forma definitiva a la cartera próximamente (372.022 m2t).
- El número de viviendas estimadas a desarrollar en estos 935.908 m2t asciende a 6.720 viviendas. De ellas, 4.700 viviendas son para entregar entre 2018 y 2021, por encima de las 4.090 viviendas previstas en el Plan de negocio 2017-2021.
- Quabit tiene avanzadas otras operaciones de compra de suelo en zonas consideradas prioritarias en el Plan de Negocio 2017-2021, en Madrid, Corredor del Henares y Costa del Sol.

INVERSIONES. PROYECTOS EN MARCHA

- A 30 de septiembre de 2017, Grupo Quabit tiene en marcha, en distintas fases de ejecución 18 promociones por un total de 1.655 viviendas y un importe estimado de facturación de 347,4 millones de euros.
- Estos proyectos se están desarrollando tanto en suelos ya existentes en la cartera de Quabit a 31.12.2016, como en suelos de los adquiridos en el año 2017.
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es de 345 viviendas por un importe total de 74,3 Millones de euros.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

La financiación de las promociones en curso se realiza a través de préstamo promotor. Para los desembolsos asociados a las compras de suelo se han articulado los siguientes mecanismos de financiación:

- Aplicación parcial de los fondos procedentes del aumento de capital realizado en el T1 2017 con aportaciones dinerarias por un importe de 38 Millones de euros. La ampliación de capital se suscribió con sobredemanda y las nuevas acciones comenzaron a cotizar en las Bolsas de Madrid y Valencia el 20 de marzo de 2017.
- Fondos procedentes de la línea de financiación por 60 millones de € para compra de suelo, firmada con fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P. (Avenue).
- Fondos procedentes de una nueva línea de financiación por 40 millones de euros, para compra de suelo, concedida por fondos gestionados por Avenue, cuyo Term Sheet ha sido firmado en septiembre de 2017.
- Aumentos de capital por aportaciones no dinerarias, con los que se aportarán parte de los suelos financiados con la 2ª línea de Avenue. Quabit ha convocado Junta General Extraordinaria de accionistas para el 15 de noviembre (en 2ª convocatoria) para la aprobación de estos aumentos.

- Aplicación parcial de los fondos procedentes de la línea de 15 millones de euros firmada con fondos gestionados por Alpin Equities (Alpin) en Octubre de 2017.

EVOLUCIÓN DE DEUDA

- Aumento de la deuda bruta de un 6,6% en relación con 31.12.2016.
- Por un lado, se ha incrementado la deuda por las disposiciones de la línea de financiación de Avenue y de los préstamos promotor por un importe total de 29,6 Millones de euros. El vencimiento de esta deuda se irá acompasando con las ventas de las viviendas.
- Por otro lado, se está reduciendo la deuda financiera preexistente:
 - Se ha realizado un pago de 7.182 miles de euros a SAREB (20% del importe neto de gastos obtenido en la ampliación de capital dineraria). Este pago ha supuesto una quita 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.

RESULTADOS DE 2017 A 30 DE SEPTIEMBRE

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(En miles de euros)	30/09/2017	30/09/2016	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	2.992	25.734	(88,4%)
EBITDA (*)	(3.742)	(6.940)	46,1%
Resultado Financiero	(2.573)	(806)	(219,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(7.647)	(7.824)	2,3%
Resultado Neto	(7.647)	(7.824)	2,3%
- Atribuible Sociedad Dominante	(7.644)	(7.794)	1,9%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(3)	(30)	90,0%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia.

- 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 acumulada del Q3 2016 correspondía principalmente a una dación en pago a una entidad financiera.
- El resultado neto es negativo en 7.647 miles de euros frente a las pérdidas de 7.824 miles de euros del 3T 2016. Este resultado no recoge ningún beneficio de las nuevas

promociones, ya que el resultado de las mismas se contabilizará 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 el nivel de ejecución actual del plan de inversiones Quabit asegura contar con una cartera de suelo en la que poder entregar 4.700 viviendas entre 2018-2021 (por encima de las previsiones del Plan de Negocio 2017-2021).
 - Este plan de inversiones continúa y está previsto cerrar en lo que queda de año nuevas compra de suelo en las zonas previstas en el Plan.
 - A 30 de Septiembre hay promociones en marcha en distintas fases de ejecución por un total de 1.655 viviendas, de las cuales, 5 promociones (302 viviendas) están en fase de construcción.
 - La cartera de preventas (reservas más contratos firmados) de las promociones en comercialización asciende, a 30 de Septiembre de 2017, a 74,3 millones de euros, correspondiente a compromisos de compra de 345 viviendas (343 de nuevos proyectos y 2 de stock de producto terminado)
- Las quitas de deuda pendientes de aplicar (48,5 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.

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
- El 15 de Noviembre está prevista en 2ª convocatoria la celebración de Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se someterá a aprobación ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias con la emisión de hasta 20.894.730 nuevas acciones.

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. Las nuevas acciones comenzaron a cotizar en agosto de 2017.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

- Grupo Quabit ha reforzado durante el año su estructura organizativa para afrontar con éxito y máximo rendimiento el salto cualitativo que supone esta etapa de crecimiento. Para ello se han abierto nuevas delegaciones y se han incorporado trabajadores en todas las áreas de actividad, con un incremento del 42% en la plantilla.

1.2. Principales magnitudes

Cuenta de Resultados Consolidada

<i>(En miles de euros)</i>	30/09/2017	30/09/2016	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	2.992	25.734	(88,4%)
EBITDA (*)	(3.742)	(6.940)	46,1%
Resultado Financiero	(2.573)	(806)	(219,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(7.647)	(7.824)	2,3%
Resultado Neto	(7.647)	(7.824)	2,3%
- Atribuible Sociedad Dominante	(7.644)	(7.794)	1,9%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(3)	(30)	90,0%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia.

Endeudamiento financiero consolidado

<i>(En miles de Euros)</i>	30/09/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.530	13.784	(1,8%)
Deudas con entidades de crédito corriente	205.780	192.000	7,2%
TOTAL DEUDA BRUTA	219.310	205.784	6,6%
Tesorería y Equivalentes	(4.600)	(4.854)	(5,2%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	214.710	200.930	6,9%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia.

Promoción residencial

	30/09/2017	30/09/2016	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1) (2)	188	304	(38,2%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2) (3)	2	216	(99,1%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (4)	345	105	228,6%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	17	37	(54,1%)

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

(2) Las preventas y escrituras a 30/09/2016 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

<i>(En miles de euros)</i>	30/09/2017	30/09/2016	Variación
Gestión de suelo	2.242	735	205,0%
Promoción Residencial	464	24.701	(98,1%)
Patrimonio en Explotación	286	294	(2,7%)
Otros	-	6	(100,0%)
TOTAL	2.992	25.736	(88,4%)

1.3. Estados financieros

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

<i>(En miles de euros)</i>	30/09/2017	30/09/2016	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	2.992	25.734	(88,4%)
Aprovisionamientos	(6.841)	(48.907)	(86,0%)
Otros ingresos de explotación	11.012	4.018	174,1%
Variación de las provisiones de tráfico	4.341	19.731	(78,0%)
Gastos de personal	(3.717)	(2.325)	59,9%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	1.268	-	N.A.
Amortización	(1.318)	(53)	2.386,8%
Otros gastos de explotación	(7.978)	(5.202)	53,4%
Resultados por venta de inmovilizado	-	11	(100,0%)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(4.819)	-	N.A.
Resultado de explotación	(5.060)	(6.993)	27,6%
EBITDA (*)	(3.742)	(6.940)	46,1%
Resultado financiero neto	(2.573)	(806)	(219,1%)
Resultado de inversiones en asociadas	(14)	(25)	44,0%
Resultados antes de impuestos	(7.647)	(7.824)	2,3%
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	(7.647)	(7.824)	2,3%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(7.644)	(7.794)	1,9%
Intereses minoritarios	(3)	(30)	90,0%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia.

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

(En miles de euros)

ACTIVO	30/09/2017	31/12/2016	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	67.308	72.882	(7,6%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	278.396	236.287	17,8%
Otros	51.445	46.835	9,8%
Total activo corriente	329.841	283.122	16,5%
TOTAL ACTIVO	397.149	356.004	11,6%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2017	31/12/2016	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	140.488	113.258	24,0%
Intereses minoritarios	79	83	(4,8%)
Total patrimonio neto	140.567	113.341	24,0%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	13.530	13.784	(1,8%)
Otros	5.446	6.661	(18,2%)
Total pasivo no corriente	18.976	20.445	(7,2%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	205.780	192.000	7,2%
Otros	31.826	30.218	5,3%
Total pasivo corriente	237.606	222.218	6,9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	397.149	356.004	11,6%

ACTIVO. EXISTENCIAS

Detalle de existencias a 30 de Septiembre de 2017:

(En miles de Euros)	30/09/2017	31/12/2016	Variación
Suelo (1)	234.817	222.547	5,5%
Promoción en curso (2)	32.415	4.572	609,0%
Promociones terminadas (3)	7.050	8.013	(12,0%)
Anticipos a proveedores (4)	3.295	336	881,7%
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	278.396	236.287	17,8%

- (1) El valor del suelo aumenta un 5,5% como efecto neto positivo entre las compras de suelo escrituradas y las bajas por venta o traspasos a obra en curso.
- (2) Las promociones en curso aumentan en un 609% por el traspaso de coste de suelo de las promociones con inicio de obras y por la incorporación de los costes de ejecución de las 5 promociones en curso: Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), C1 del SP04 Las Cañas (Guadalajara), Aguas Vivas (Guadalajara), Las

Lomas (Boadilla del Monte, Madrid) y Casares (Málaga).

- (3) El stock se reduce en un 12% como consecuencia de la venta de producto terminado.
- (4) Los anticipos a proveedores incrementan un 881,7% debido a los importes entregados para la señalización de compras de suelo.

ACTIVO. OTROS

- Incluye 4.600 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 año 2017:

(En miles de Euros)

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

Total resultado global del periodo	(7.647)
Ampliación de capital (1)	38.037
Gastos de ampliación de capital	(1.894)
Operaciones de autocartera	(1.270)

Saldo a 30 de septiembre de 2017	140.567
---	----------------

(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.

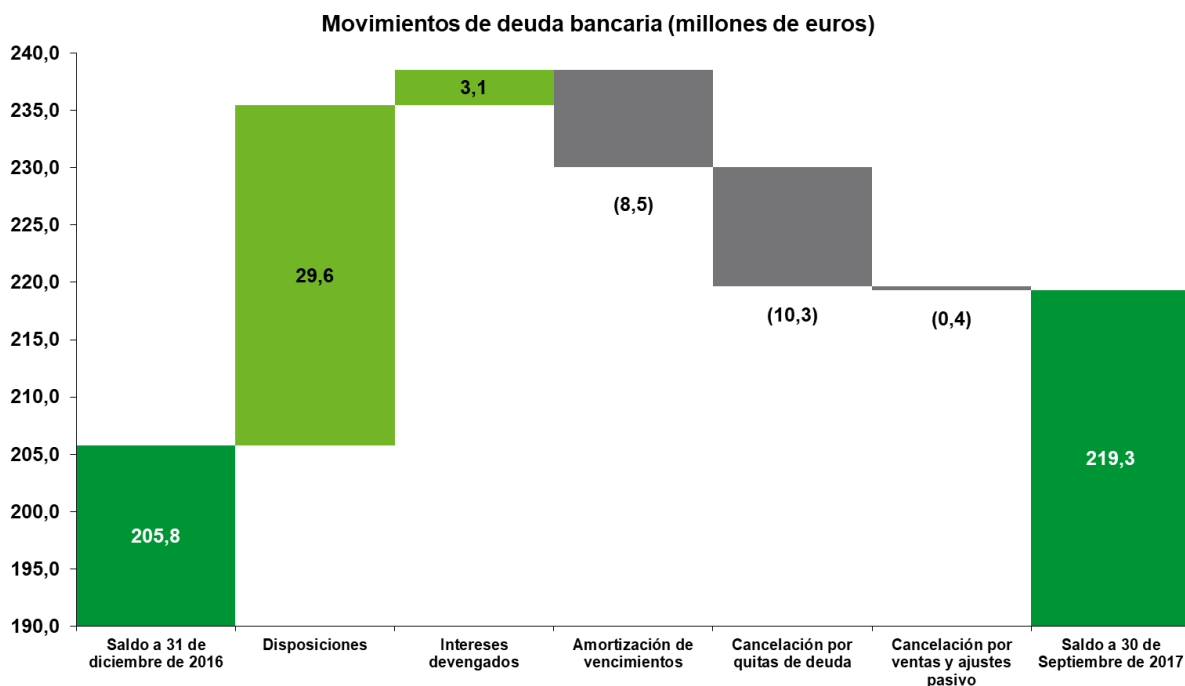
PASIVO. DEUDA BANCARIA

Composición de la deuda con entidades de crédito:

<i>(En miles de euros)</i>	30/09/2017	31/12/2016	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.530	13.784	(1,8%)
Deudas con entidades de crédito corriente	205.780	192.000	7,2%
TOTAL DEUDA BRUTA (*)	219.310	205.784	6,6%
Tesorería y Equivalentes	(4.600)	(4.854)	(5,2%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	214.710	200.930	6,9%

() Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia.*

Movimientos de deuda bancaria hasta el 30 de Septiembre de 2017:



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 Septiembre de 2017 ascienden a 24,2 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.
- 0,9 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 y ajustes del pasivo:

- 0,3 millones de euros de deuda asociada a venta de stock y dación en pago para cancelación de deuda con una entidad financiera.
- 0,1 millones de euros asociados a ajustes del pasivo a valor razonable.

Intereses devengados:

- 1,9 millones de euros de este importe corresponden a intereses que serán condonados gradualmente en la medida en que se vayan produciendo los pagos recogidos en los calendarios de vencimientos.

Estructura de la deuda bancaria a 30.09.2017

(En miles de euros)

Año de vencimiento	2017	2018	2019	2020 y posteriores	Total
Deuda con limitación de recurso	30.595	-	-	-	30.595
Quitas asociadas a calendario de pagos	109	1.227	3.599	43.556	48.491
Deuda a cancelar por la venta de los activos	4.998	7.953	22.769	4.496	40.216
Deuda a pagar con desembolso en efectivo	810	2.620	7.614	88.965	100.009
Total deuda con entidades de crédito	36.512	11.800	33.982	137.017	219.311

- *Deuda con limitación de recurso:* Deuda que puede ser cancelada con la entrega de los activos que la garantizan (valor neto contable de 41.888 miles de euros).
- *Quitas asociadas a calendario de pagos:* Quitas acordadas que se irán contabilizando conforme se atiendan los calendarios de pagos.
- *Deuda a cancelar con la venta de activos:* Deuda hipotecaria o pignoratícia sobre acciones asociada a stock, promociones en curso o ventas, que se cancelará en el momento en que se entreguen los activos. Dentro de este importe se incluyen disposiciones de la línea de Avenue por importe de 24,8 millones de euros (24,2 millones principal + 0,6 millones intereses).
- *Deuda a pagar con desembolso de efectivo:* De la deuda total en Balance, 219.311 miles de euros, se deberá pagar en efectivo 100.009 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	30/09/2017 (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

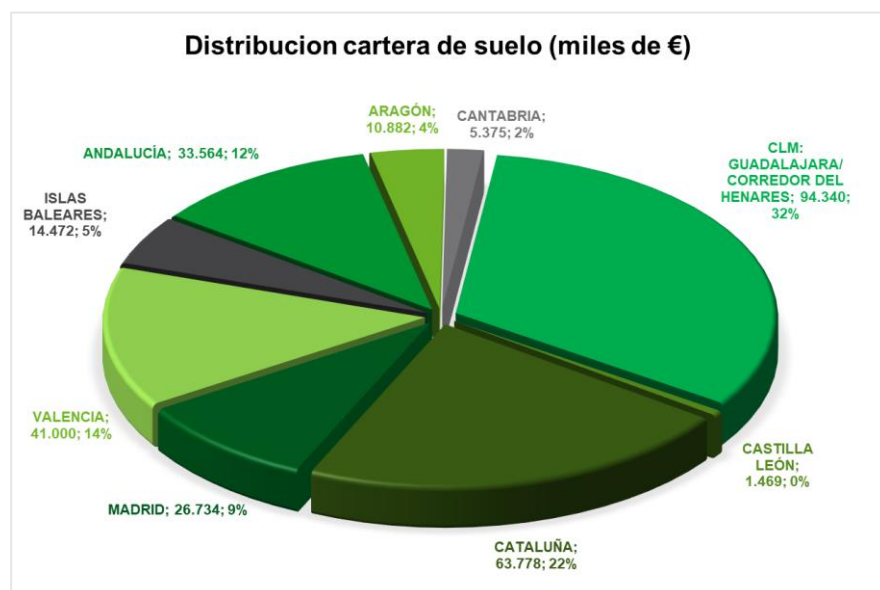
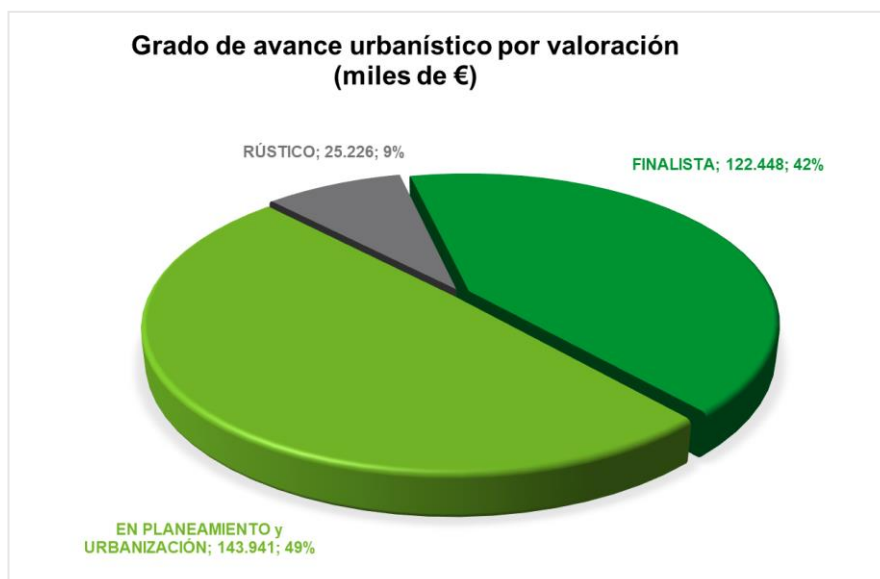
1.4. Áreas de negocio

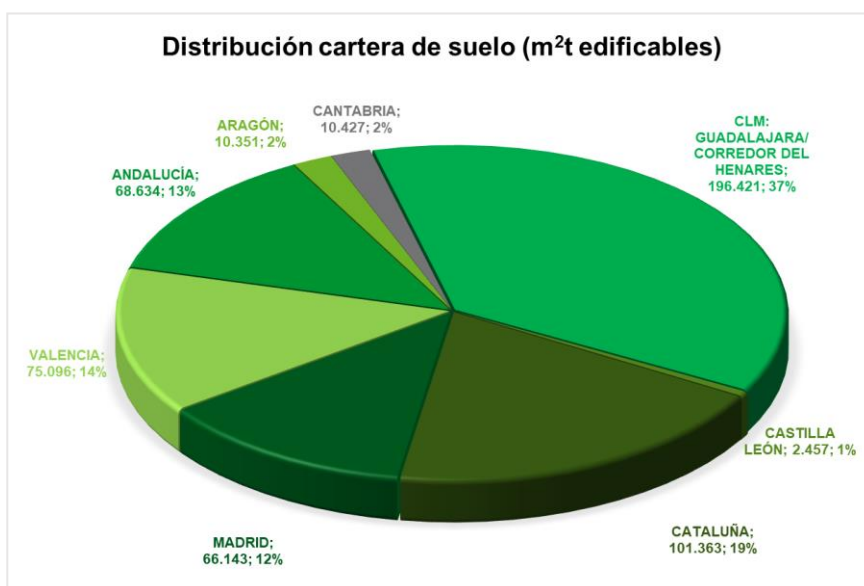
1.4.1.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo

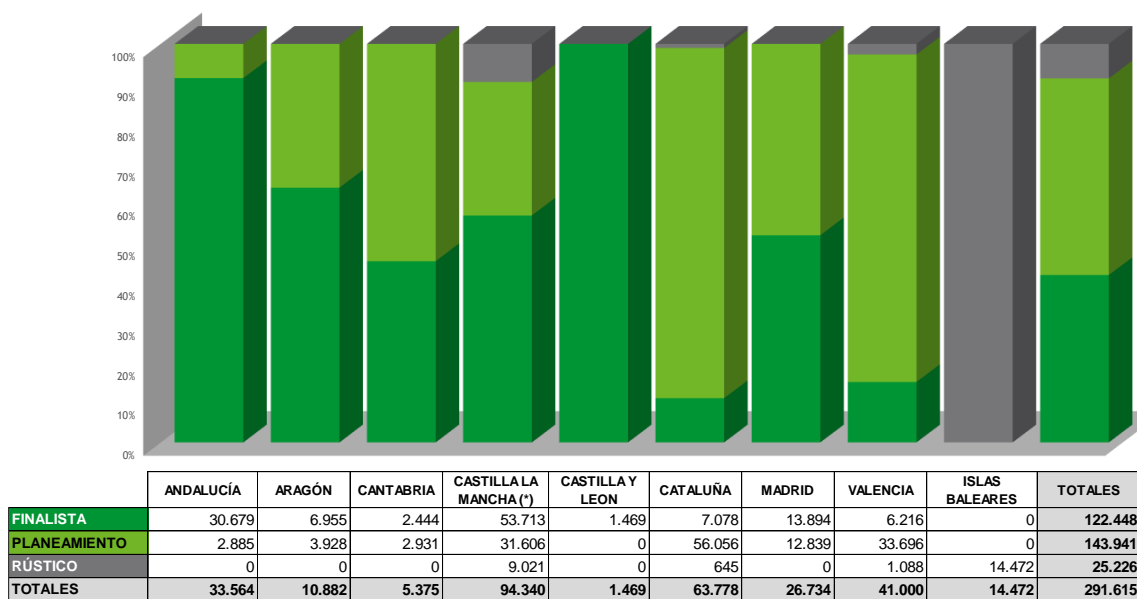
El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2016.

La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de Septiembre 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 0,53 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 291,62 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:





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

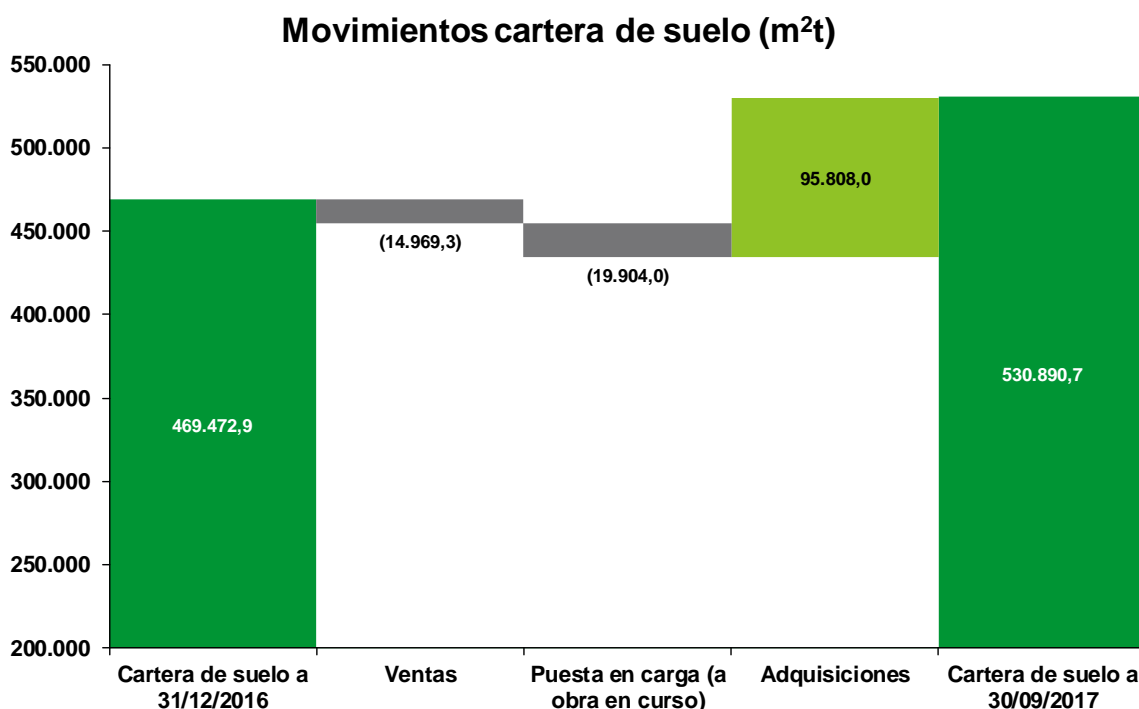


(*) Guadalajara y Corredor del Henares

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 Septiembre 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

Quabit ha realizado 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

Durante el año 2017 se han obtenido licencias de obra de edificación de las parcelas de Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), C1 del SP04 Las Cañas (Guadalajara), Las Lomas (Boadilla del Monte. Madrid) y Casares (Málaga) y se han iniciado las obras de estas cuatro promociones, por lo que el valor de mercado de estos suelos, 19,9 millones de euros, se ha traspasado a *obra en curso* y se ha dado de baja de la cartera de suelo.

Nuevas Inversiones en 2017. Compras de suelo

Hasta el 30 de Septiembre de 2017 Grupo Quabit ha cerrado operaciones de compra de suelo situados en Madrid, Corredor del Henares, Guadalajara, Baleares y Costa del Sol.

La inversión total de estas operaciones de compra es de 149,6 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 €)	Situación
Guadalajara (Guadalajara)	7.898	64	12,7	Escriturado/En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	23.400	199	29,7	Escriturado/En cartera
Alovera (Guadalajara)	9.665	76	14,7	Escriturado/En cartera
Alovera (Guadalajara)	4.680	24	5,8	Escriturado/En cartera
Málaga (Málaga)	25.894	251	46,8	Escriturado/En cartera
Estepona (Málaga)	12.991	119	16,2	Escriturado/En cartera
Benahavis (Málaga)	11.281	75	27,0	Escriturado/En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	7.278	70	9,0	Contrato privado
Estepona (Málaga)	2.500	25	14,0	Contrato privado
Madrid (Madrid)	32.490	281	61,4	Contrato privado
Casares (Málaga)	7.614	49	13,1	Contrato privado
Málaga (Málaga)	3.651	36	7,5	Contrato privado
Málaga (Málaga)	13.638	130	24,5	Contrato privado
Málaga (Málaga)	3.770	28	6,9	Contrato privado
Mijas (Málaga)	9.556	77	15,1	Contrato privado
Marbella (Málaga)	5.977	42	26,0	Contrato privado
Estepona (Málaga)	5.616	62	13,2	Contrato privado
Mijas (Málaga)	79.318	672	140,3	Contrato privado
Es Mercadal (Menorca)	69.340	277	113,2	Contrato privado
Alovera (Guadalajara)	131.274	970	182,8	Contrato privado
Total	467.831	3.527	779,8	

Los suelos que están pendientes de su escrituración e integración en la cartera de suelo totalizan 372.022 m2t.

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.

Hasta el 30 de Septiembre de 2017 se han producido dos entregas de viviendas, por lo que el stock a esa fecha es de 17 unidades, teniendo 2 de estas 17 unidades contrato de venta firmado.

Promociones en ejecución

Promoción	Número de viviendas		Viviendas con preventa a 30/09/2017 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)	Situación
	Total promoción	En comercialización				
Quabit Las Lomas MADRID	12	12	10	12.201	14.749	Obras iniciadas
Quabit Sant Feliu BARCELONA	63	63	55	15.702	18.525	Obras iniciadas
Quabit Casares Golf Fases 1 y 2 MÁLAGA	87	58	32	7.462	23.792	Obras iniciadas Fase 1
Quabit Las Cañas GUADALAJARA	24	24	19	4.970	6.447	Obras iniciadas
Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P. GUADALAJARA	116	116	104	12.918	15.321	Obras iniciadas
Quabit Torrejón V.P. Fases 1, 2 y 3 MADRID	114	51	24	2.820	16.528	En comercialización Fases 1 y 2
Quabit La Peñuela Fases 1, 2 y 3 MADRID	93	11	6	1.140	18.355	En comercialización Fases 1 y 2
Los Caprichos de Quabit Las Suertes CORREDOR DEL HENARES	24	8	2	487	5.850	En comercialización
Parque Residencial de Quabit Las Suertes CORREDOR DEL HENARES	76	39	11	1.758	14.025	En comercialización
Quabit Style GUADALAJARA	64	64	11	2.534	12.716	En comercialización
Quabit Aguas Vivas Fase 2 V.P. GUADALAJARA	200	100	47	6.495	29.520	En comercialización
Quabit Altair MALAGA	33	-	-	-	8.726	Inicio comercialización
Quabit Hacienda de la Torre Fases 1, 2 y 3 MALAGA	209	118	6	1.168	38.140	En comercialización Fase 1
Quabit Los pedregales Fases 1, 2 y 3 MALAGA	144	144	-	-	25.357	Inicio comercialización Fase 1
Quabit El Cañaverl V.P. Fases 1, 2 y 3 MADRID	208	102	8	1.781	39.800	En comercialización Fase 1
Quabit Las Quintas del Cañaverl V.P. Fases 1, 2 y 3 MADRID	77	34	-	-	21.630	Inicio comercialización Fase 1
Quabit Collection ZARAGOZA	36	36	1	223	10.875	En comercialización
Quabit Riverside MALAGA	75	15	7	2.159	27.074	En comercialización
TOTAL NUEVAS	1.655	995	343	73.818	347.430	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

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

Durante el año 2016, Grupo Quabit puso en el mercado 5 promociones de vivienda residencial que suman un total de 302 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 lo transcurrido de 2017 han comenzado las obras de edificación de estas cinco promociones.

A lo largo del año 2017 Grupo Quabit ha puesto en comercialización 13 nuevas promociones por un total de 1.353 viviendas y una facturación total estimada de 268,6 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), Los Caprichos de Quabit (unifamiliares adosados en Alovera, Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (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), Quabit Altair (unifamiliares en Puerto De La Torre, Málaga), Quabit Hacienda De La Torre (viviendas en bloque en Puerto De La Torre, Málaga), Quabit Los Pedregales (viviendas en bloque en Estepona), Quabit El Cañaveral V.P. (viviendas en bloque protegidas en El Cañaveral, Madrid), Quabit Las Quintas de El Cañaveral (unifamiliares protegidos en El Cañaveral, Madrid), Quabit Collection (lofts y viviendas en bloque en Zaragoza) y Quabit Riverside (viviendas en Benahavís, Málaga).

La tipología de producto incluye viviendas desde 89 mil 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.

Con ello, la cartera comercial de Grupo Quabit a fecha de publicación de esta Declaración Intermedia está compuesta por un total de 1.655 viviendas, con una facturación estimada de 347,4 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 3T 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	188
Escrituras del periodo	(2)
Cartera de preventas a 30 de Septiembre de 2017	345

De los 345 compromisos de compra de vivienda formalizados a 30 de Septiembre de 2017, 343 corresponden a las nuevas promociones puestas en comercialización durante 2016 y 2017, y 2 a promociones pertenecientes al stock de producto terminado.

El importe de venta total de estas 345 unidades prevendidas es de 74.262 miles de euros, de las cuales 172 se encuentran reservadas y 173 con contrato.



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 - 87 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 Septiembre 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	30/09/2017	30/12/2016	Var. %
Ibex 35	10.381,50	9.352,10	11,01 %
Servicios Financieros e Inmobiliarios	660,46	561,08	17,71 %
Ibex Small Cap	5.718,20	5.006,20	14,22 %

Fuente: Infobolsa

Evolución Bursátil de 31/12/2016 a 30/09/2017

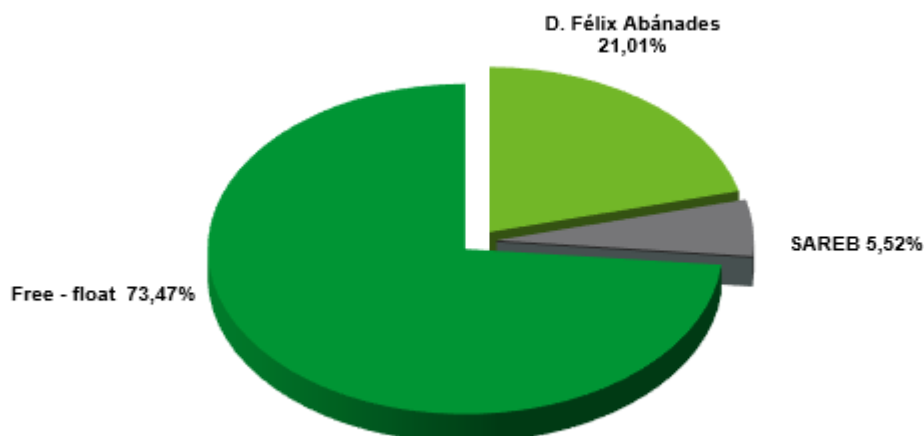
Cotización al cierre 30/12/2016 (€/acción)	1,930
Cotización al cierre 30/09/2017 (€/acción)	1,618
% Variación	(16,17%)
Capitalización bursátil al cierre a 30/09/2017 (€)	125.038.521
Cotización máx.cierre (€/acción)	2,8410
Cotización mín.cierre (€/acción)	1,6180
Cotización media ponderada (€/acción)	2,2460
Volumen medio diario de contratación (títulos)	745.976
Títulos negociados en el periodo	143.227.401
Volumen medio diario de contratación (€)	1.675.816
Efectivo negociado en el periodo (€)	321.756.661
Número total de acciones a 30/09/2017	77.279.679

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las 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 esta Declaración Intermedia:



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 esta Declaración Intermedia y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha (77.279.679).

1.5.3.- Órganos de Gobierno

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

La composición de los órganos de gobierno a 30 de Septiembre 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 Lejonagoitia	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

En Octubre de 2017 se ha firmado con una entidad financiera un acuerdo de dación en pago con una de las entidades con las que existen acuerdos de limitación de recurso. Con ello, se ha cancelado deuda registrada en el Balance de Situación a 30 de septiembre de 2017 por un importe de 12.681 miles de euros con la entrega de activos valorados por ese mismo importe.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en esta Declaración Intermedia 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)	
		30/09/2017	30/09/2016
EBITDA Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(5.060)	(6.993)
	Amortización	1318	53
	EBITDA	(3.742)	(6.940)
Deuda financiera bruta Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		30/09/2017	31/12/2016
	Deudas con ent. De crédito - No corriente	13.530	13.784
	Deudas con ent. De crédito - Corriente	205.780	192.000
	Deuda financiera bruta	219.310	205.784
Deuda financiera neta Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes		30/09/2017	31/12/2016
	Deuda financiera bruta	219.310	205.784
	Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(4.600)	(4.854)
	Deuda financiera neta	214.710	200.930