



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS ENERO SEPTIEMBRE 2020



1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	3
1.1- Hechos significativos del periodo	3
1.2 Principales magnitudes	8
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	8
1.2.2. Magnitudes operativas	9
1.3 Estados financieros	10
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2020	10
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2020	11
1.4 Áreas de negocio	13
1.4.1. Promoción residencial	13
1.4.2. Gestión de suelo	15
NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO	17

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

MARCO DE LA ACTIVIDAD. COVID 19

La actividad durante estos 9 meses del año ha estado condicionada por la pandemia provocada por la COVID 19, que irrumpió en España en marzo de 2020. Desde el punto de vista macroeconómico la pandemia ha condicionado tanto la evolución de los principales parámetros de actividad como la previsión de su comportamiento a medio plazo. Así, el Gobierno de España en su proyecto de Presupuestos Generales del Estado (“PGE”) plantea:

- una caída del PIB del 11,7% para el año 2020 y una recuperación del 7,2% para 2021.
- una tasa de desempleo del 17,2% a finales de 2020 con escasa recuperación en 2021 (previsión de acabar el año en el 16,95%).

Desde el punto de vista de las magnitudes principales del sector, los elementos más relevantes de la evolución en este periodo han sido los siguientes:

- Caída en el número de transacciones de compraventa de viviendas. Esta caída ha tenido más relevancia en la vivienda de segunda mano que en la vivienda de obra nueva. En cuanto a esta última, el número de transacciones durante los 9 meses transcurridos de 2020 ha sido de 59.713, un 15,4% inferior al mismo periodo del año 2019. Esta reducción se concentra en el 2º trimestre del año 2020 que, con 14.138 transacciones, ha sufrido una reducción del 38,74% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Caída en el precio de vivienda. Si bien en el primer trimestre del año 2020 el precio medio de la vivienda se incrementaba en un 2,5% en relación con el mismo periodo de 2019, en el tercer trimestre de 2020 la variación ha sido una caída del 0,4%.

Los principales impactos que la pandemia ha tenido en la actividad de QUABIT se han manifestado en:

- Caída de las ventas, como consecuencia de la reducción de la demanda de vivienda nueva, del cierre de las oficinas de ventas durante prácticamente cuatro meses y de las restricciones de movilidad tanto a nivel nacional como internacional.
- Retrasos en los ritmos de las obras en la línea de negocio de construcción, que ha supuesto un retraso de unos 2,5 a 3 meses y que equivale una reducción de aproximadamente el 30% sobre la producción inicial prevista.
- Caídas en los márgenes como consecuencia de los retrasos en ejecución comentados, de las demoras en las tramitaciones administrativas de obtención de licencias y finalmente de las entregas de viviendas, lo cual también añade sobrecostos financieros.
- Congelación de las operaciones de venta de suelo, al haber desaparecido prácticamente la demanda durante estos meses del ejercicio.
- Retrasos en los ritmos de generación de caja disponible para afrontar nuevas inversiones y continuar con el crecimiento de actividad de los últimos 5 años.

Ante esta situación, Grupo QUABIT ha centrado su actuación en este periodo en afrontar las distintas consecuencias derivadas de la pandemia y la prioridad ha sido adaptar la actividad y la estructura del Grupo a la realidad con la que se está teniendo que convivir desde marzo de 2020, con el objetivo de tener preparada tanto la estructura organizativa como la financiera para volver a tomar la senda del crecimiento en el momento en que comience la esperada (y previsible) recuperación del año 2021. Esto se ha concretado en una serie de medidas tomadas en este periodo:

- En primer lugar, adoptando protocolos de actuación con medidas sanitarias que garanticen la calidad sanitaria del trabajo y de las relaciones con terceros (clientes, proveedores, entidades financieras, accionistas).
- Medidas comerciales adaptadas a la nueva situación, potenciando las herramientas de venta y reserva on-line.
- Medidas de reducción / contención del coste de la estructura operativa: (i) ERTE por causas productivas; (ii) reducción del 20% del salario bruto de los miembros del Consejo y (iii) plan de reducción de gastos generales.
- Medidas de adecuación de la estructura financiera: (i) firma de nuevas condiciones de las líneas de financiación otorgadas por fondos asesorados con Avenue Europe International (“Avenue”) y de acuerdo de pago con SAREB; (ii) ralentización de la puesta en marcha de nuevos proyectos (fundamentalmente de promoción de segunda residencia en costa); (iii) paralización de obras en 4 promociones hasta que alcancen nivel suficiente de preventas y (iv) paralización del ritmo de inversión en suelo, limitándola a la materialización de las compras comprometidas.
- Medidas de adecuación de los estados financieros. En el primer trimestre se procedió a registrar una provisión por deterioro de la cartera de suelo por un importe de 37,6 millones de euros, que afecta mayoritariamente a suelos en fase de planeamiento.
- Revisión del Plan de Negocio: La situación provocada por la pandemia afecta, sin duda, a las expectativas de negocio de, al menos, los 2 o 3 próximos años. El Plan de Negocio actual ha dejado de tener vigencia y el Grupo tiene abierto un proceso de reconsideración de los objetivos para adecuarlos a la realidad resultante de los efectos provocados por la crisis sanitaria, si bien espera a tener un mayor grado de certeza, al menos a nivel sanitario.

ACTIVIDAD PROMOTORA

- Pese a la situación generada por la Covid-19, el Grupo ha sido capaz de entregar 575 viviendas en estos 9 meses (un 827,4% más que en el mismo periodo del año pasado).
- A 30 de septiembre de 2020 el Grupo tiene en gestión 52 promociones con un total de 3.471 viviendas y un importe estimado de facturación de 765,3 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 netas han quedado afectadas por la crisis del COVID 19 y han alcanzado las 337 unidades, lo que ha supuesto una disminución del 42,6% en relación con el mismo periodo del año anterior.

- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) a 30 de septiembre de 2020 es de 1.447 viviendas (un 9,6% menos que la cartera a 30 de septiembre de 2019) por un importe total de facturación de 300 millones de euros.
- Durante el año 2020 Grupo QUABIT ha obtenido licencia de obras para 5 promociones con un total de 286 viviendas.
- Durante estos nueve meses del año 2020 han pasado a fase de entrega 733 viviendas y otras 216 se encuentran en trámites de obtención de la Licencia de Primera Ocupación (LPO). Los proyectos en fase de entrega o en construcción totalizan 1.794 viviendas y 411,0 millones de euros de facturación prevista.

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

- La certificación de obra de la división de Construcción ha ascendido a 31,5 millones de euros. De este importe, la facturación a terceros, que es la que se integra en la cifra de negocios de la Cuenta de Resultados Consolidada, ha ascendido a 6,9 millones de euros.
- La cartera de obras de Quabit Construcción a 30 de septiembre de 2020 asciende a 98,4 millones de euros. De este importe, 63,0 millones de euros corresponden a obras de edificación de 1.000 viviendas para sociedades del Grupo.
- El margen de construcción pendiente de reconocer en la cuenta de resultados, por corresponder a obras de edificación de promoción del grupo pendiente de entrega, asciende a 3,1 millones de euros.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El 30 de julio de 2020 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que quedaron aprobados todos los puntos sometidos a votación.

EMISIÓN DE ACCIONES CLASE B

Uno de los puntos aprobados en la Junta General de Accionistas se refería a la autorización de un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B. Con la aprobación de este punto se dio cumplimiento a la condición suspensiva a la que estaba sujeto el acuerdo firmado con los fondos gestionados con Avenue para la plena eficacia del mismo.

NOMBRAMIENTO DE NUEVOS CONSEJEROS

Otro de los puntos acordados en la Junta General se refería a los nombramientos de D. Simon Blaxland y D^a Carmen Recio Ferrer como miembros del Consejo de Administración con la categoría de Consejeros Independientes de la Sociedad.

RESULTADOS ACUMULADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2020	30/09/2019	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	130.728	24.939	424,2%
EBITDA (*)	(10.630)	(9.926)	(7,1%)
Resultado de explotación	(49.701)	(10.824)	(359,2%)
Resultado Financiero	(7.450)	(3.384)	(120,2%)
Resultado Antes de Impuestos	(57.160)	(14.213)	(302,2%)
Resultado Neto	(57.460)	(5.713)	(905,8%)
- Atribuible Sociedad Dominante	(56.927)	(5.632)	(910,8%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(532)	(81)	(556,8%)

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

- El incremento de la cifra de negocio se debe a:
 - Incremento del 336,9% en la cifra de negocio de promoción residencial (103,8 millones de euros en 2020 frente a 23,8 millones de euros en 2019). Se han entregado 575 viviendas en 2020 frente las 62 unidades en el mismo período de 2019, si bien de un precio medio inferior (180,5 miles €/unidad en 2020 frente a 383,1 miles €/unidad en 2019). El precio medio de 2019 era especialmente atípico por la entrega de la mayor parte de una promoción residencial de chalets unifamiliares con precio muy superior a la media de las promociones desarrolladas por Quabit.
 - Incremento de la cifra de negocio de venta de suelo, que corresponde a la operación de cancelación de deuda acordada con SAREB mediante la entrega de suelos por un precio de venta de 19,9 millones de euros. Las ventas de suelo del mismo periodo del año 2019 totalizaron 1,2 millones de euros.
 - Aportación de la actividad de construcción, que no estaba incorporada al Grupo en 2019 por un importe (ventas externas al Grupo) de 6,9 millones de euros.
- El EBITDA empeora en un 7,1% con respecto al mismo periodo del año 2019. Por un lado la operación de venta de suelo a SAREB para cancelación de deuda ha supuesto el registro de una pérdida en EBITDA de 2,5 millones de euros. Por otro parte, si bien ha aumentado el volumen de las entregas, éstas corresponden a promociones que aportan un menor margen bruto porcentual que las entregadas en 2019 debido, fundamentalmente, a tensiones en los costes de construcción y los mayores gastos financieros por el retraso en los plazos de terminación de los proyectos, todo ello agravado por la crisis COVID 19.
- El Resultado de Explotación del 2020 se ve impactado negativamente por la provisión de deterioro del valor de suelos por un importe total de 37.600 miles de euros registrada en marzo de 2020 como consecuencia de la estimación de la corrección de valor de

suelos, en su mayor parte en fase de planeamiento, que son los que mayor impacto reciben por las incertidumbres derivadas de la crisis del COVID 19.

- El Resultado financiero empeora al ser mayor en 2020 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) y al registro de un deterioro de cuentas financieras por importe de 2,0 millones de euros.
- Con todo ello, el Resultado Antes de Impuestos (RAI) del 2020 empeora en 42.947 miles de euros en relación con el RAI del 2019. Dejando fuera el efecto de las provisiones de deterioro por importe de 37.600 miles de euros por el efecto del COVID registrada en 2020, el RAI empeoraría en 5.347 miles de euros en relación con el del mismo periodo de 2019.

FLUJOS DE CAJA

(en miles de euros)	30/09/2020	30/09/2019	Variación
Inversión en Existencias	(64.404)	(95.138)	(32,3%)
Resto de Flujos de efectivo de explotación	103.531	41.958	146,7%
FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN	39.127	(53.180)	173,6%
FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN	(253)	(3.562)	92,9%
FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN	(41.548)	63.584	(165,3%)
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	22.978	21.132	8,7%
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	20.304	27.974	(27,4%)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO	(2.674)	6.842	(139,1%)

El mayor volumen de actividad ha permitido generar flujos de caja de explotación positivos como consecuencia de las entregas de viviendas que han sido utilizados principalmente para el repago de deuda, bien asociada a los activos entregados (préstamo promotor) bien a deuda con fondos. Por otra parte, las disposiciones de préstamo promotor (49,6 millones de euros) están dando un nivel de cobertura del 77% de la inversión en existencias que corresponde, en su mayor parte, a los costes de las promociones que están ejecutándose.

1.2-PRINCIPALES MAGNITUDES

1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

Deuda neta financiera consolidada

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2020	31/12/2019	Variación
Deuda financiera no corriente	24.475	13.007	88,2%
Deuda financiera corriente	267.584	311.389	(14,1%)
TOTAL DEUDA BRUTA	292.059	324.396	(10,0%)
Activos líquidos (*)	(22.109)	(25.400)	(13,0%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	269.950	298.996	(9,7%)

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

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 deuda del Grupo está asociada a la financiación de 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.

1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS

Promoción residencial. Cartera de pedidos, entregas y stock

Promoción Residencial (unidades)	30/09/2020	30/09/2019	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	337	587	(42,6%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	575	62	827,4%
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.447	1.601	(9,6%)
Viviendas terminadas (unidades) (4)	338	5	6.660,0%

(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) Viviendas terminadas: Viviendas pendientes de escrituración y terminadas pendientes de venta.

Detalle de la cifra de negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de euros)	30/09/2020	30/09/2019	Variación
Promoción residencial	103.764	23.751	336,9%
Suelo	19.970	1.158	1.624,5%
Construcción. Obra ejecutada	6.969	-	n.a.
Otros	25	30	(16,7%)
TOTAL	130.728	24.939	424,2%

1.3-ESTADOS FINANCIEROS

1.3.1.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2020	30/09/2019	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	130.728	24.939	424,2%
Aprovisionamientos	(127.901)	(16.955)	654,4%
Otros ingresos de explotación	965	862	11,9%
Variación de las provisiones de tráfico	(25.782)	3.006	(957,7%)
Gastos de personal	(9.640)	(6.277)	53,6%
Amortización	(1.471)	(898)	63,8%
Otros gastos de explotación	(16.599)	(15.501)	7,1%
Resultados por venta de inmovilizado	(1)	-	n.a.
Resultado de explotación	(49.701)	(10.824)	(359,2%)
EBITDA	(10.630)	(9.926)	(7,1%)
Resultado financiero neto	(7.450)	(3.384)	(120,2%)
Resultado de inversiones en asociadas	(9)	(5)	(80,0%)
Resultados antes de impuestos	(57.160)	(14.213)	(302,2%)
Impuestos	(300)	8.500	(103,5%)
Resultado neto	(57.460)	(5.713)	(905,8%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(56.927)	(5.632)	(910,8%)
Intereses minoritarios	(532)	(81)	(556,8%)

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

1.3.2.- BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en miles de euros)

ACTIVO	30/09/2020	31/12/2019	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	91.438	94.183	(2,9%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	473.106	551.580	(14,2%)
Otros	57.506	60.795	(5,4%)
Activos líquidos	22.109	25.400	(13,0%)
Total activo corriente	552.721	637.775	(13,3%)
TOTAL ACTIVO	644.159	731.958	(12,0%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	223.853	281.071	(20,4%)
Intereses minoritarios	646	4.803	(86,6%)
Total patrimonio neto	224.499	285.874	(21,5%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deuda financiera no corriente	24.475	13.007	88,2%
Otros	32.076	16.769	91,3%
Total pasivo no corriente	56.551	29.776	89,9%
PASIVO CORRIENTE:			
Deuda Financiera corriente	267.584	311.389	(14,1%)
Otros	95.525	104.919	(9,0%)
Total pasivo corriente	363.109	416.308	(12,8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	644.159	731.958	(12,0%)

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo corriente (-85,1 millones de euros)

El grueso de la variación (-78,5 millones de euros) se produce en Existencias. La variación en este epígrafe se explica fundamentalmente por la provisión de deterioro de suelos registrada en el año (-37,6 millones de euros), las bajas por ventas (-119,3 millones de euros) y las altas por obra en curso (78,4 millones de euros de Capex más intereses capitalizados). El deterioro de 37,6 millones de euros se registró en marzo de 2020 por la reestimación del valor de los suelos en planeamiento y algunos finalistas de uso no residencial, en la medida en que serán los más afectados por la crisis provocada por la pandemia del COVID-19. La diferencia en la valoración de mercado es de 42,0 millones de euros con un efecto contable de deterioro de los citados 37,6 millones de euros.

En la siguiente tabla se desglosan los movimientos de las Existencias en relación con 31 de diciembre de 2019.

(En miles de euros)	30/09/2020	31/12/2019	Variación
Suelo	242.510	301.907	(19,0%)
Promoción en curso	144.817	212.044	(32,7%)
Promociones terminadas	84.798	33.569	152,6%
Anticipos a proveedores	981	4.060	(75,8%)
Total valor neto contable	473.106	551.580	(14,2%)

Patrimonio Neto (-61,4 millones de euros)

La reducción deriva del resultado del ejercicio y por variación de intereses minoritarios como consecuencia de la adquisición por parte de Quabit del capital propiedad de los fondos asesorados por Avenue en las inversiones de la Línea 2 dentro acuerdo de renegociación de condiciones alcanzado con los fondos.

Pasivo. Deuda financiera

La deuda financiera supone el 69,6% del total de pasivos del grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda financiera bruta a 30 de septiembre de 2020 comparada con la de 31 de diciembre de 2019:

(en miles de euros)	30/09/2020	31/12/2019	Variación
Deuda financiera no corriente	24.475	13.007	88,2%
Deuda financiera corriente	267.584	311.389	(14,1%)
TOTAL DEUDA BRUTA	292.059	324.396	(10,0%)

Movimientos del año

En la siguiente tabla se detallan los movimientos de la deuda financiera en los primeros 9 meses del año.

(En miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2019	324.396
Disposiciones préstamo promotor	49.601
Disposiciones línea Avenue III	5.359
Disposiciones otros préstamos	4.390
Asunción nueva deuda Avenue	13.945
Emisión acciones Clase B	(24.794)
Ajuste deuda a coste amortizado	1.754
Amortizaciones de vencimientos	(35.185)
Cancelación por ventas	(64.080)
Intereses devengados	16.673
Saldo a 30 de septiembre de 2020	292.059

En este periodo se han alcanzado acuerdos con dos de los mayores acreedores financieros del Grupo, en concreto con los fondos gestionados con Avenue y con SAREB. Como consecuencia de los acuerdos firmados:

- Se han aplazado vencimientos de los años 2020 y 2021 asociados a las distintas líneas de financiación concedidas por los fondos gestionados por Avenue por un importe total de 60,8 millones de euros.
- Se ha cancelado deuda de SAREB con vencimientos 2020 y 2021 por un importe de 19,9 millones de euros.

Pasivo No Corriente. Otros

La principal variación (+15,1 millones de euros) se produce en Pasivos financieros no corrientes por efecto de dar de baja por importe de 9,7 millones de euros los préstamos participativos asociados a la línea II de Avenue y el alta de los 24,8 millones de euros de acciones clase B. El grupo ha registrado la emisión de acciones clase B de acuerdo con la normativa contable internacional como Acciones a largo plazo consideradas como pasivos financieros dadas las características específicas de esta emisión.

1.4-ÁREAS DE NEGOCIO

1.4.1.- PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PROMOCIONES EN EJECUCIÓN

Las promociones en ejecución se agrupan en las siguientes fases, ordenadas de mayor a menor avance de ejecución:

- En Escrituración: Terminada la obra de edificación y con L.P.O.
- En Construcción: Licencia de obra obtenida.
- En Comercialización: con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- En 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.
- En 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 30 de septiembre de 2020.

Provincia	En Escrituración			En Construcción			En Comercialización			En Precomercialización			En Diseño			Total		
	Nº Prom.	Cartera viviendas	Cartera preventas	Nº Prom.	Cartera viviendas	Cartera preventas	Nº Prom.	Cartera viviendas	Cartera preventas	Nº Prom.	Cartera viviendas	Cartera preventas	Nº Prom.	Cartera viviendas	Cartera preventas	Nº Prom.	Cartera viviendas	Cartera preventas
Guadalajara	3	135	99	5	383	190	4	350	110	1	83	-	5	559	-	18	1.510	399
Madrid	3	1	1	7	619	515	2	164	84	-	-	-	-	-	-	12	784	600
Málaga	5	200	139	5	285	184	4	238	53	2	150	-	1	93	-	17	966	376
Zaragoza	1	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2
Menorca	-	-	-	1	50	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50	8
Valencia	-	-	-	2	119	62	-	-	-	1	40	-	-	-	-	3	159	62
Total	12	338	241	20	1.456	959	10	752	247	4	273	-	6	652	-	52	3.471	1.447

Evolución de la cartera de proyectos

La puesta en marcha y el nivel de avance de los proyectos en ejecución en el 2020 ha estado condicionado por la situación creada por la pandemia del COVID 19. El Grupo ha paralizado algunas obras y ha retrasado algunos de los lanzamientos que estaban previstos en el año, con la finalidad de aplicar los recursos a aquellos proyectos con mayor proximidad y visibilidad a corto plazo. Con ello deben destacarse los siguientes aspectos en relación con la evolución de la cartera de proyectos en el 2020:

- El número total de viviendas en marcha (3.471 viviendas) es inferior al existente a 31 de diciembre de 2019 (4.158 viviendas). La selección de proyectos ha supuesto que no se hayan reemplazado las 575 viviendas entregadas en el año.
- La cartera comercial pendiente de venta (viviendas en entrega, en construcción y en comercialización menos la cartera de preventas) se ha reducido (1.090 viviendas a 30 de septiembre de 2020 frente a 1.723 a 31 de diciembre de 2019), rompiendo la línea ascendente que venía manteniéndose hasta el cuarto trimestre de 2019.
- Se han parado las obras de construcción de aquellas promociones que no tenían un nivel suficiente de preventas que permitiera obtener la financiación vía préstamo promotor. Esto ha afectado a 4 promociones de las incluidas en las promociones en construcción de la tabla anterior con un total de 185 viviendas y una cartera de preventas de 17 unidades.

CARTERA DE PREVENTAS

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en los nueve meses transcurridos de 2020 ha sido el siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019	1.685
Preventas netas del periodo	337
Escrituras del periodo	(575)
Cartera de preventas a 30 de septiembre de 2020	1.447

El importe de venta total de estas 1.447 unidades de la cartera es de 300 millones de euros y el 84,2% corresponde a promociones que están en fase de obra o entrega.

Las preventas netas del periodo han disminuido un 42,6% en relación con el mismo periodo de 2019. Esta reducción tiene varios elementos a considerar:

- Se produce una incidencia clara por la irrupción de la crisis sanitaria. La tendencia positiva de preventas en los dos primeros meses (+6%) se revirtió en marzo (-74%). Aunque tras la finalización del primer estado de alarma se constató una recuperación de los niveles de preventas, ésta no ha sido suficiente para recuperar la caída anterior.
- No se han producido prácticamente resoluciones de contratos de compraventa.
- La paralización de algunos proyectos de los previstos para lanzar en el año 2020 ha ralentizado la reposición de la cartera comercial (se ha pasado de una cartera comercial de 1.723 viviendas a 31 de diciembre de 2019 a 1.090 a 30 de septiembre de 2020)

Las entregas del periodo han aumentado un 827,4 % en relación con el mismo periodo del año 2019. Pese a la situación vivida en estos 9 primeros meses, se ha conseguido acabar obras, obtener las LPO y materializar la entrega de 575 unidades.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TERMINADA

La evolución del stock de vivienda terminada hasta 30 de septiembre de 2020 ha sido la siguiente:

Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)	180
Viviendas terminadas en el periodo	733
Viviendas entregadas en el periodo	(575)
Stock de viviendas a 30 de septiembre de 2020 (unidades)	338

Las 733 viviendas terminadas en el periodo corresponden a promociones ubicadas en: Málaga (267); Comunidad de Madrid (107); Guadalajara (190); Costa del Sol (133) y Zaragoza (36).

Adicionalmente a estas 733 viviendas, otras 216 viviendas están a 30 de septiembre de 2020, en trámite de obtención de LPO.

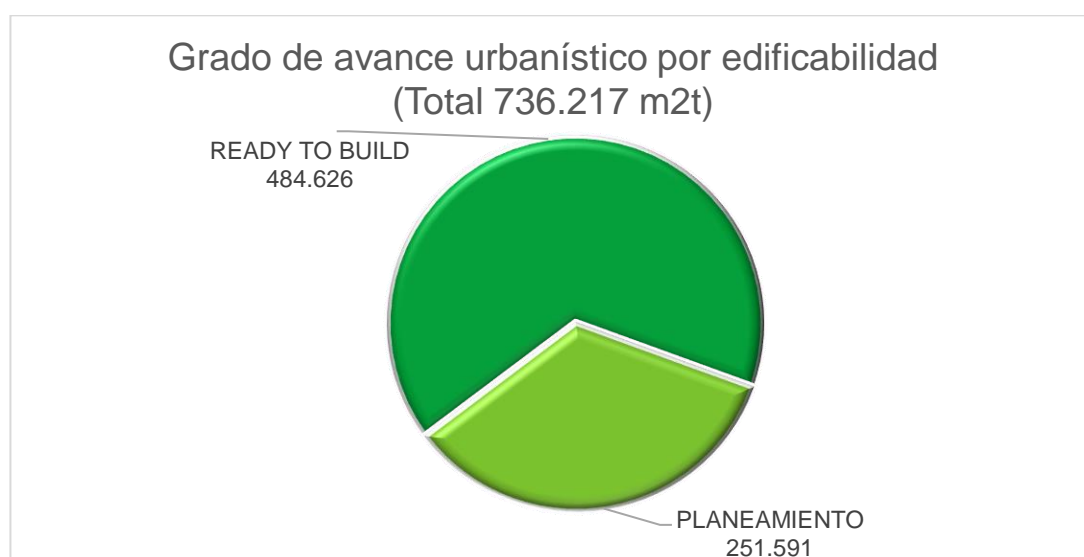
1.4.2.- GESTIÓN DE SUELO

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 736,2 miles de m²t 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, 206,2 miles de m²t 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. (en comercialización, precomercialización y diseño). Por lo tanto, 530,0 miles de m²t están disponibles 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	3,6
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	50,0

La edificabilidad total asociada a estos derechos es de 75.002 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 12.068 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión de propiedad). En cuanto a los aprovechamientos a cambio de obras de urbanización, se irán convirtiendo en edificabilidad en la medida en que avancen las obras.

MOVIMIENTOS DE LA CARTERA DE SUELO EN EL AÑO 2020

- Puesta en carga (a obra en curso): Durante los 9 meses transcurridos del año 2020 se ha dado de baja de la cartera de suelo un total de 32.810 m²t, la edificabilidad correspondiente a las 5 promociones (286 viviendas en la Comunidad de Madrid y Valencia) para las que se ha obtenido la Licencia de obra.
- Ventas: La venta de suelo de Menorca en el marco del acuerdo con SAREB ha supuesto una baja de edificabilidad total de 53.589 m²t.
- Adquisiciones: El Grupo ha decidido congelar temporalmente las nuevas inversiones en suelo. Durante el 2020 se han incorporado a la cartera suelos con una edificabilidad de 14.347 m²t . La práctica totalidad de estas adquisiciones estaba comprometida a 31 de diciembre de 2019.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión 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)	
			30/09/2020	30/09/2019
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(49.701)	(10.824)
		Amortización y deterioro inmovilizado	1.471	898
		Correcciones valorativas de existencias	37.600	-
		EBITDA	(10.630)	(9.926)
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente	Deuda Financiera - No corriente.	24.475	13.007
		Deuda Financiera - Corriente	267.584	311.389
		Deuda financiera bruta	292.059	324.396
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos activos líquidos	Deuda financiera bruta	292.059	324.396
		Activos líquidos	(22.109)	(25.400)
		Deuda financiera neta	269.950	298.996
Activos líquidos	Activos de liquidez inmediata	Efectivo y otros activos líquidos	20.304	22.978
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	1.805	2.422
		Activos líquidos	22.109	25.400