



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS
ENERO – SEPTIEMBRE 2018



Índice:

1. Hechos significativos del periodo.....	2
2. Principales magnitudes.....	5
3. Estados financieros.....	7
3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2018.....	7
3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2018.....	8
4. Áreas de Negocio.....	13
4.1. Promoción residencial.....	13
4.2. Gestión de suelo.....	18
5. Otra información.....	22
5.1. Evolución bursátil.....	22
5.2. Accionariado.....	22
5.3. Órganos de Gobierno.....	23
Medidas alternativas de rendimiento. GAV,NAV y LTV.....	24

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1. Hechos significativos del periodo

INVERSIONES. PROYECTOS RESIDENCIALES EN MARCHA

- En el año 2018 se ha incrementado la cartera de proyectos en 1.173 viviendas por lo que, a 30 de septiembre de 2018, Grupo Quabit tiene en marcha, en distintas fases de ejecución, 50 promociones con un total de 3.724 viviendas y un importe estimado de facturación de 774 millones de euros.
- Asimismo, los proyectos en ejecución siguen avanzando de acuerdo con la planificación. En 2018 se han iniciado las obras de 10 promociones, por lo que a 30 de septiembre hay 13 promociones con un total de 885 viviendas con obras iniciadas. A fecha de emisión de esta declaración intermedia las promociones en entrega y en construcción totalizan 1.061 viviendas.
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es, a 30 de septiembre de 2018, de 1.037 viviendas por un importe total de 222,9 millones de euros.
- Actualmente hay 2 promociones en fase de entrega (140 viviendas) a las que se sumarán en las próximas semanas otras 2 promociones (75 viviendas), lo que supone un total de 215 viviendas en fase de entrega, que es el objetivo del Plan de Negocio para el año 2018.

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

- En 2018 Grupo QUABIT continúa el esfuerzo inversor iniciado en 2017. Durante estos 9 meses se han firmado compras de suelo por 32 millones de euros , con una edificabilidad de 108.795 m² , para la promoción de 900 viviendas.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 30 de septiembre de 2018, 1.105.080 m² de edificabilidad entre obras en curso de ejecución y en fase de entrega (124.012 m²), y banco de suelo (981.068 m²). El banco de suelo se compone de: (1) cartera consolidada de suelo (862.463 m²); (2) operaciones cerradas de compra de suelo, pendientes de la transmisión de la propiedad (55.671 m²) y (3) derechos sobre suelo por garantías (62.934 m²).
- Adicionalmente, con posterioridad a 30 de septiembre de 2018 y hasta la fecha de publicación de esta Declaración Intermedia, Quabit ha formalizado adquisiciones de suelo por 8.474 m².

FINANCIACIÓN DE COMPRAS DE SUELO Y PROYECTOS PROMOTORES

- Las compras de suelo se están financiando a través de recursos propios (generalmente el 30%, procedentes de ampliaciones de capital dinerarias y de aportaciones no dinerarias) y de líneas de financiación concedidas por fondos internacionales (generalmente el 70%, como las firmadas con Avenue Europe International Management, L.P ["Avenue"]). La deuda asociada a estas líneas de financiación (Avenue I y Avenue II) no tiene recurso a la matriz.

- Los proyectos de promociones inmobiliarias se financian con recursos propios (15-25%), con anticipos de clientes (10-15%) y con préstamos promotor (65%-70%). La deuda asociada a las promociones inmobiliarias no tiene recurso a la matriz.
- En cuanto a las novedades respecto a líneas de financiación cabe destacar que el 27 de marzo de 2018 Grupo QUABIT firmó una línea de crédito de 50 millones de euros con fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. El destino de la línea es la financiación de compras de suelo (70% del precio de compra). Las primeras disposiciones de la línea se han producido en Octubre por un importe de 8,3 millones de euros.
- En cuanto a la financiación con recursos propios, durante el ejercicio se han producido 2 hitos de gran relevancia:
 - En mayo de 2018 culminó con sobredemanda (1,8 veces) una ampliación de capital dineraria con derecho de suscripción preferente, por un total (nominal más prima = 1,80eur/acc) de 63 millones de euros.
 - En julio de 2018 se elevó a público el aumento de capital social mediante aportación no dineraria de suelos por un importe nominal de 1.564.747,50 euros más una prima de emisión de 4.694.242,50 euros, lo que hacen un total de 6.258.990 euros (2eur/acc). En la misma fecha, se dispuso de la totalidad de fondos disponibles de la línea de financiación Avenue II por un total de 40 millones de euros y de 4,6 millones adicionales.

EVOLUCIÓN DE DEUDA

- A pesar del esfuerzo inversor, y gracias a la ampliación de capital dineraria de 63 millones de euros, la deuda financiera neta se ha reducido un 2%, desde el 31 de diciembre pasado, hasta los 214 millones de euros.
- Por su parte, la deuda financiera bruta se ha mantenido estable (+0,4%) durante el periodo hasta alcanzar los 256 millones de euros. Aunque el nivel de deuda bruta se haya mantenido estable es importante destacar que:
 - Se ha incrementado la deuda asociada a proyectos inmobiliarios y que no tiene recurso a la matriz. Por un lado, incremento debido a: (1) disposiciones de las líneas de Avenue y de los préstamos promotor de las promociones en curso por un importe total de 26,1 millones de euros, y (2) intereses por importe de 10,4 millones de euros. Por otro lado, disminución por pagos al vencimiento y quitas asociadas por importe de 16,5 millones de euros.
 - Se ha reducido la deuda corporativa en 19 millones de euros debido a: pago anticipado a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) asociado a la ampliación de capital por importe de 12,2 millones de euros y descuentos de deuda asociados a pagos según calendario o venta de activos por importe de 8,3 millones de euros.

RESULTADOS

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	15.227	2.992	408,9%
EBITDA (*)	229	(3.742)	106,1%
Resultado Financiero	(4.067)	(2.573)	(58,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(3.988)	(7.647)	47,8%
Resultado Neto	1.057	(7.647)	113,8%
- Atribuible Sociedad Dominante	1.108	(7.644)	114,5%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(51)	(3)	(1.600,0%)

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

- La cifra de negocio se incrementa dado que se han contabilizado las entregas de las promociones Quabit Aguas Vivas y Quabit Las Cañas (97 y 6 viviendas entregadas respectivamente de las 140 que suman ambas promociones). Para el resto del año 2018 está prevista la entrega del resto de viviendas de estas promociones y la terminación y entrada en fase de entrega de otras 75 viviendas en 2 promociones.
- Este incremento en la cifra de negocio tiene efectos positivos en el EBITDA, si bien la mejora de este en relación con 2017 viene dada principalmente por el ingreso reconocido por quitas de deuda.
- El resultado neto es positivo en 1.057 miles de euros, con una mejora del 113,8% en relación al resultado negativo de 7.647 miles de euros del 3T 2017 como consecuencia de la mejora del EBITDA y la variación positiva de los impuestos diferidos por valor de 5.045 miles de euros.
- Por lo tanto, se verifica el cumplimiento del plan de terminación y entrega de obras, y del avance tanto en las ventas comerciales como en el progreso de los proyectos en curso, que son las variables clave para el cumplimiento de los objetivos de entregas de los años 2018 y 2019 y de la generación de resultados operativos.
- Por otra parte, los descuentos de deuda pendientes de aplicar (42,9 millones de euros) y los créditos fiscales pendientes de activar (132,1 millones de euros) ofrecen potencial de generación de beneficios adicionales a futuro.

PLAN DE INCENTIVOS

- En junio de 2018 el Consejo de Administración aprobó el Plan de Incentivos para el Consejero Delegado y 17 ejecutivos y empleados clave, consistente en la entrega de acciones ordinarias representativas del 2,79% del Capital social en función del cumplimiento de métricas de negocio asociadas al EBITDA acumulado y a la rentabilidad total para el accionista.

VISIBILIDAD DEL PLAN DE NEGOCIO 2017-2022

El desarrollo de la actividad en el año 2018 refuerza la visibilidad del Plan de Negocio 2017-2022, publicado por Grupo Quabit en noviembre de 2017. En este Plan se prevé la entrega de 8.021 viviendas, y los elementos de visibilidad vienen dados por:

- La cartera de proyectos y el banco de suelo ofrecen una edificabilidad total de 1.105.080 m²t para 8.800 viviendas.
- Existencia de líneas de financiación disponibles (Taconic / Royal Metropolitan, y disponibles de las líneas gestionadas por Avenue) así como de recursos propios para completar el Plan de inversiones requeridas para contar con la cartera de suelo necesaria para cubrir los objetivos del Plan de Negocio.
- La política de inversión en compra de suelo, con una repercusión en el entorno del 20% del coste de suelo sobre la facturación prevista, minimiza las necesidades de financiación no bancaria, limita el riesgo de los proyectos y minimiza el impacto en el margen de coste de financiación de las adquisiciones de suelo.
- El cumplimiento de hitos de lanzamiento de proyectos (3.724 viviendas en distintas fases, 46,4% de las viviendas totales a entregar en el periodo del Plan), de plazos de entrega (215 viviendas pasarán a fase de entrega en todo el año 2018, a 30 de septiembre ya hay 140), y de inicio de obras (921 viviendas en obra actualmente).
- La buena marcha de las ventas comerciales que se concretan en la cartera de pedidos (1.137 viviendas con una facturación de 236,4 millones de euros). La facturación media por vivienda del Plan está en el entorno de los 220 miles de euros, que supone lanzar viviendas con un amplio potencial de demanda.
- Todo ello, además, en el marco del compromiso de los gestores del Grupo, compromiso que se ha materializado con la puesta en marcha del Plan de Incentivos que primará la evolución positiva de resultados de negocio (EBITDA) y del retorno total del accionista.

2. Principales magnitudes

Cuenta de Resultados Consolidada

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	15.227	2.992	408,9%
EBITDA (*)	229	(3.742)	106,1%
Resultado Financiero	(4.067)	(2.573)	(58,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(3.988)	(7.647)	47,8%
Resultado Neto	1.057	(7.647)	113,8%
- Atribuible Sociedad Dominante	1.108	(7.644)	114,5%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(51)	(3)	(1.600,0%)

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

Endeudamiento financiero consolidado

<i>(en miles de €)</i>	30/09/2018	31/12/2017	Variación
Deuda bruta con recurso matriz	120.634	139.560	(13,6%)
Deuda bruta sin recurso matriz	135.329	115.368	17,3%
TOTAL DEUDA BRUTA	255.963	254.928	0,4%
Tesorería y Equivalentes	(41.961)	(37.156)	12,9%
TOTAL DEUDA NETA	214.002	217.772	(1,7%)

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

Promoción residencial

<i>(unidades)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variación
Preventas del periodo (1)	673	188	258,0%
Escrituras del Periodo (2)	109	2	5.350,0%
Cartera de preventas al final del periodo (3)	1.037	345	200,6%
Stock de viviendas terminadas (4)	44	17	158,8%

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

(2) Entregas de viviendas.

(3) 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 (con o sin reserva o contrato).

Detalle de la cifra de negocio

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variación
Gestión de suelo	185	2.242	(91,7%)
Promoción Residencial	15.023	464	3.137,7%
Patrimonio en Explotación	-	286	(100,0%)
Otros	19	-	100,0%
TOTAL	15.227	2.992	408,9%

3. Estados financieros

3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2018

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2018	30/09/2017	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	15.227	2.992	408,9%
Aprovisionamientos	(8.504)	(6.841)	24,3%
Otros ingresos de explotación	16.906	11.012	53,5%
Variación de las provisiones de tráfico	(3.657)	4.341	(184,2%)
Gastos de personal	(5.342)	(3.717)	43,7%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	1.268	(100,0%)
Amortización	(121)	(1.318)	(90,8%)
Otros gastos de explotación	(14.399)	(7.978)	80,5%
Resultados por venta de inmovilizado	(2)	-	N.A.
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	(4.819)	100,0%
Resultado de explotación	108	(5.060)	102,1%
EBITDA (*)	229	(3.742)	106,1%
Resultado financiero neto	(4.067)	(2.573)	(58,1%)
Resultado de inversiones en asociadas	(29)	(14)	(107,1%)
Resultados antes de impuestos	(3.988)	(7.647)	47,8%
Impuestos	5.045	-	N.A.
Resultado neto	1.057	(7.647)	113,8%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	1.108	(7.644)	114,5%
Intereses minoritarios	(51)	(3)	(1.600,0%)

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

3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2018

(en miles de euros)

ACTIVO	30/09/2018	31/12/2017	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	86.277	81.139	6,3%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	432.461	349.063	23,9%
Otros	93.254	98.097	(4,9%)
Total activo corriente	525.715	447.160	17,6%
TOTAL ACTIVO	611.992	528.299	15,8%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2018	31/12/2017	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	287.673	223.213	28,9%
Intereses minoritarios	4.010	3.243	23,7%
Total patrimonio neto	291.683	226.456	28,8%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	11.593	15.472	(25,1%)
Otros	13.510	12.025	12,3%
Total pasivo no corriente	25.103	27.497	(8,7%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	244.370	239.456	2,1%
Otros	50.836	34.890	45,7%
Total pasivo corriente	295.206	274.346	7,6%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	611.992	528.299	15,8%

ACTIVO. EXISTENCIAS

Detalle de existencias a 30 de septiembre de 2018:

(en miles de Euros)	30/09/2018	31/12/2017	Variación
Suelo (1)	333.131	303.161	9,9%
Promoción en curso (2)	84.122	36.956	127,6%
Promociones terminadas (3)	11.753	5.712	105,8%
Anticipos a proveedores	2.636	2.415	9,1%
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	432.461	349.063	23,9%

- (1) El valor del suelo aumenta un 9,9% como efecto neto entre las compras de suelo escrituradas y las bajas por traspasos a obra en curso.
- (2) Las promociones en curso aumentan en un 127,6% por la incorporación de los costes de ejecución de

las promociones que estaban en curso a cierre de 2017 y el traspaso de coste de suelo de las 10 promociones con inicio de obras en el año 2018: Quabit Style I (Guadalajara), Quabit Aguas Vivas II (Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (Guadalajara), Quabit Torrejón VPP I (Madrid), Quabit Riverside (Málaga), Quabit La Peñuela Fase 1 (Madrid), Quabit Torrejón VPP Fase 2 (Madrid), Quabit Altair (Málaga), Quabit Hacienda de la Torre Fase 1 (Málaga) y Quabit Los Pedregales Fase 1 (Málaga).

- (3) Las promociones terminadas aumentan un 105,8% como consecuencia del traspaso desde obra en curso de los costes de las 2 promociones que están en fase de entrega, minorado por el coste asociado a las unidades entregadas.

ACTIVO. OTROS

- Incluye 32.435 miles de euros de Tesorería y equivalentes (37.156 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y 9.526 miles de euros de activos financieros corrientes de disponibilidad inmediata.

PATRIMONIO NETO

Evolución del patrimonio neto en el año 2018:

(en miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2017	226.456
Total resultado global del periodo	1.057
Operaciones de autocartera	(3.394)
Ampliaciones de capital	69.259
Gastos por ampliación de capital	(3.118)
Aportaciones de Socios minoritarios	818
Otros instrumentos de Patrimonio (Warrants)(*)	605
Saldo a 30 de septiembre de 2018	291.683

(*) Corresponde al valor razonable de los warrants concedidos a favor de fondos gestionados por Avenue, que se han convertido en ejecutables durante el periodo. Tiene contrapartida en el coste amortizado de la deuda.

PASIVO. DEUDA BANCARIA

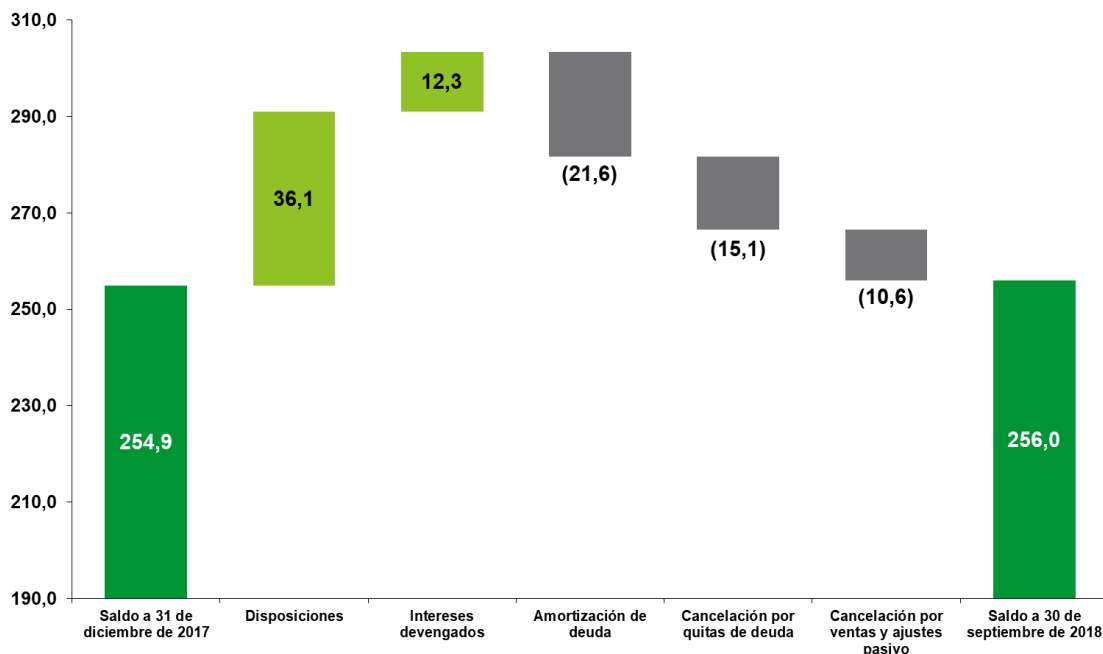
Composición de la deuda con entidades de crédito:

(en miles de €)	30/09/2018	31/12/2017	Variación
Deuda bruta con recurso matriz	120.634	139.560	(13,6%)
Deuda bruta sin recurso matriz	135.329	115.368	17,3%
TOTAL DEUDA BRUTA	255.963	254.928	0,4%
Tesorería y Equivalentes	(41.961)	(37.156)	12,9%
TOTAL DEUDA NETA	214.002	217.772	(1,7%)

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

Movimientos de deuda bancaria hasta el 30 de septiembre de 2018

Movimientos de deuda bancaria (millones de euros)



Disposiciones: +36,1 millones de euros

- Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas por importe de 14,1 millones de euros: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo.
- Disposiciones "Avenue I" por importe de 12,2 millones de euros: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) por importe de 12,2 millones de euros. El importe nominal disponible de esta línea ascienda a 9,6 millones de euros para la adquisición de suelos ya señalizados.
- Disposiciones "Avenue II" por importe de 9,8 millones de euros: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 en el tramo de préstamo senior de la línea de financiación concedida por fondos asesorados por Avenue. Esta línea se firmó el 1 de diciembre de 2017 y está dispuesta en su totalidad.

Intereses devengados: +12,3 millones de euros

- 10,4 millones de euros se corresponden a intereses a cancelar al vencimiento.
- 1,9 millones de intereses que serán condonados gradualmente en la medida en que se vayan produciendo los pagos recogidos en los calendarios de vencimientos.

Amortización de vencimientos: -21,6 millones de euros

- 12,0 millones de euros de pago anticipado a SAREB asociado a la ampliación de capital de 24 de mayo de 2018 y 0,2 millones de euros de pago anticipado acordado con SAREB.
- 4,4 millones de euros de pago de deuda por financiación del IVA asociada a la adquisición de suelo.
- 3,4 millones de euros de pago para amortizaciones de deuda (principal e intereses) correspondiente a la línea de financiación de Avenue I.
- 0,9 millones de euros en atención al calendario de pagos acordados con entidades financieras.

- 0,7 millones de euros de pagos asociados a acuerdos comerciales para cancelación de deuda.

Cancelación por quitas de deuda: -15,1 millones de euros

- 7,8 millones de euros asociados a acuerdos comerciales y renegociación de deuda.
- 6,9 millones de euros de capital e intereses asociados a los pagos anticipados a SAREB.
- 0,4 millones de euros asociados a descuentos de deuda por venta de activos de producto terminado.

Cancelación por ventas y ajustes de deuda pasivo: -10,6 millones de euros

- 10,4 millones de euros de deuda asociada a venta de stock y entrega de viviendas de promociones terminadas.
- 0,2 millones de euros de ajustes del pasivo a coste amortizado, como resultado del efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de incrementar el nominal dispuesto con las comisiones cargadas y acumuladas al importe del préstamo y descontar del mismo el efecto de esas comisiones y de las ya pagadas. Adicionalmente se incluye en este concepto el impacto de la emisión de warrants asociado a la línea de financiación Avenue I y II por importe negativo de 605 miles de euros.

Estructura de la deuda bancaria a 30 de septiembre de 2018

(en miles de euros)

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Deuda con recurso	1.128	1.499	17.941	22.406	77.660	120.634
Quitas asociadas a calendario de pagos (1)	291	833	4.816	7.327	25.401	38.668
Deuda a cancelar por la venta de los activos (2)	764	-	-	-	-	764
Deuda a atender según calendario de pagos (3)	73	666	13.125	15.079	52.259	81.202
Deuda sin recurso	26.533	18.848	54.761	35.187	-	135.329
Deuda con limitación de recurso (4)	1.884	-	-	-	-	1.884
Quitas asociadas a calendario de pagos (5)	1.012	3.267	-	-	-	4.279
Deuda a atender según calendario de pagos (6)	500	2.030	-	-	-	2.530
Deuda a cancelar por la venta de los activos (6)	16.836	1.326	1.147	-	-	19.309
Préstamo Alpin Equities (7)	6.301	5.719	5.623	-	-	17.643
Línea Avenue I (8)	-	6.506	47.990	-	-	54.496
Línea Avenue II (8)	-	-	-	35.187	-	35.187
Total	27.661	20.347	72.702	57.593	77.660	255.963

A. Deuda con recurso: Deuda de la que Quabit Inmobiliaria tiene responsabilidad patrimonial.

- (1) *Quitas asociadas a calendario de pagos:* Quitas acordadas que se registran conforme se atiendan los calendarios de pagos y se consolide el descuento. Corresponde fundamentalmente a deuda con SAREB.

- (2) *Deuda a cancelar con la venta de activos:* Deuda hipotecaria asociada a stock y promociones en curso, que se cancelará en el momento en que se vendan los activos.
- (3) *Deuda con tres entidades que deberá atenderse al vencimiento. La mayor parte corresponde a SAREB:* Deuda por importe de 115.023 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 76.932 miles de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos, por importe de 38.091 miles de euros, se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. Los descuentos se aplicarán adicionalmente a todos los intereses devengados sobre el total de la deuda en cada pago. En la siguiente tabla se recoge el calendario de pagos ordinarios, una vez recogido el efecto de las amortizaciones anticipadas realizadas hasta la fecha:

Vencimiento	30/09/2018 (en miles de euros)
Ejercicio 2019	154
Ejercicio 2020	9.859
Ejercicio 2021	15.000
Ejercicio 2022	51.919
TOTAL	76.932

B. Deuda sin recurso: Deuda de Quabit Inmobiliaria y de sociedades participadas que no tiene recurso contra la matriz.

- (4) *Deuda con limitación de recurso:* Deuda que se va a cancelar con la entrega de los activos que la garantizan (valor neto contable de 1.884 miles de euros).
- (5) *Deuda según calendario de pagos con aplicación de quitas asociadas a dicho calendario:* Deuda con una entidad cuya garantía está limitada a los activos que la garantizan. No existe responsabilidad patrimonial de la sociedad.
- (6) *Préstamos promotor de las promociones en curso.*
- (7) *Préstamo de fondos asesorados por Alpin Equities:* deuda por importe de 17.643 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 30 de septiembre de 2018). El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas acciones han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.
- (8) *Líneas de financiación Avenue I y II:* deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 54.496 y 35.187 miles de euros tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de estructura de la deuda se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas.

4. Áreas de negocio

4.1. Promoción residencial

Promociones en ejecución

Las promociones en ejecución se encuentran en las siguientes fases:

- Producto terminado: viviendas con Licencia de Primera Ocupación (LPO) en condiciones de ser entregadas.
- Obras iniciadas: la construcción de la edificación ha comenzado.
- 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.

El detalle de las promociones, la etapa en la que se encuentran y su actividad comercial se observa en la siguiente tabla:

N.º promociones	Provincia	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 30/09/2018 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)(3)	Situación
2	Guadalajara	140	130	19.838	21.768	Entregadas 103 viviendas a 30/09/2018
2	Subtotal - Obras entregadas	140	130	19.838	21.768	
1	Barcelona	63	63	18.390	18.525	Obras iniciadas
3	Guadalajara	336	170	26.221	56.397	
4	Madrid	119	110	26.690	31.170	
5	Málaga	367	182	41.513	91.408	
1	Zaragoza	36	29	5.969	10.875	
14	Subtotal - Obras Iniciadas	921	554	118.783	208.375	Inicio obras Octubre
4	Guadalajara	236	68	13.604	50.835	En comercialización
7	Madrid	537	271	61.018	119.007	
5	Málaga	264	114	23.115	52.783	
16	Subtotal - En comercialización	1.037	453	97.737	222.625	
1	Guadalajara	157	-	-	19.660	Pre-comercialización
2	Málaga	297	-	-	73.773	
1	Menorca	75	-	-	24.937	
4	Subtotal - Pre-comercialización	529	-	-	118.370	
5	Guadalajara	673	-	-	115.771	Diseño
3	Madrid	87	-	-	20.312	
6	Málaga	337	-	-	67.260	
14	Subtotal - Diseño	1.097	-	-	203.343	
50		3.724	1.137	236.358	774.481	

(1)Preventas = Reservas + contratos de compraventa. (2) Precio total de venta de las unidades prevendidas. (3) Facturación estimada

La cartera de proyectos de Grupo Quabit a 30 de septiembre de 2018 está compuesta por un total de 50 promociones y 3.724 viviendas (2.551 viviendas a 31 de diciembre de 2017), con una facturación estimada de 774 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

De estas 3.724 viviendas, 140 se encuentran terminadas y listas para su entrega (103 ya entregadas a 30 de septiembre), 921 en fase de edificación (302 a 31 de diciembre de 2017), 1.037 en fase de comercialización (919 a 31 de diciembre de 2017), 529 en pre-comercialización (424 a 31 de diciembre de 2017) y 1.097 en fase de diseño (906 a 31 de diciembre de 2017).

El precio medio por vivienda se sitúa en los 208.000 euros y la tipología de producto incluye viviendas desde 89.000 euros a 1,38 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.



Quabit XXI. Guadalajara - 87 viviendas.



Quabit Altair. Málaga – 32 unifamiliares.



Quabit Riverside. Benahavís - 75 viviendas.



Quabit Collection. Zaragoza - 36 viviendas.

Lanzamiento de nuevas promociones en 2018

Durante el año 2018, el Grupo QUABIT ha puesto en marcha 10 nuevos proyectos de promoción residencial que se encuentran en diferentes fases de desarrollo por un total de 1.126 viviendas para una facturación de 232,3 millones de euros.

Las nuevas promociones se localizan en Madrid (150 viviendas), Málaga (264), Guadalajara (637) y Menorca (75).

Avance de Obras en curso

El desarrollo de las obras de las promociones que se encontraban en fase de edificación a 31 de diciembre de 2017 va de acuerdo con el planning. En el tercer trimestre se ha finalizado la obra de Quabit Las Cañas (Guadalajara), con un total de 24 viviendas unifamiliares.

Está prevista la terminación durante el año 2018 de las obras de un total de 75 viviendas correspondientes a las promociones de Quabit Las Lomas (Madrid) y Quabit San Feliú (Barcelona), alcanzando así a final de 2018 la cifra de 215 viviendas terminadas contempladas en el Plan de Negocio 2017-2022.



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



Quabit Sant Feliu. Barcelona - 63 viviendas.



Quabit Las Cañas. Guadalajara – 24 unifamiliares.



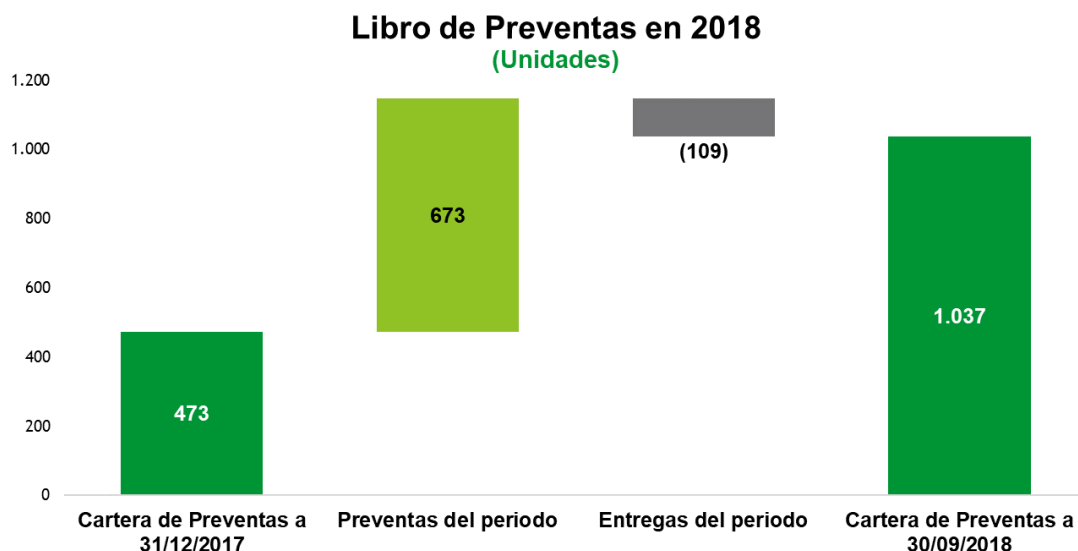
Quabit Aguas Vivas I. Guadalajara – 116 viviendas.

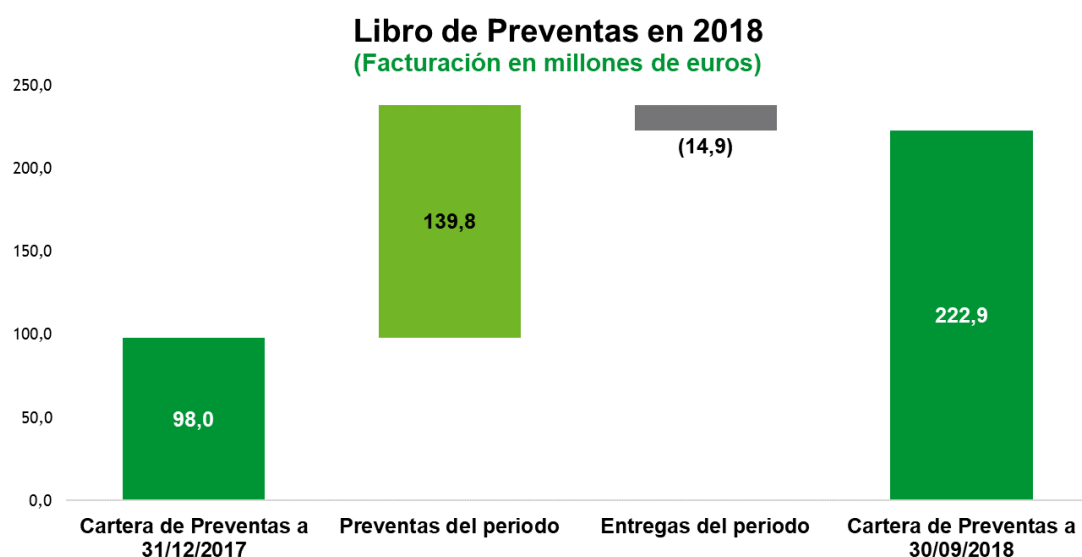
Durante el año 2018 Grupo Quabit ha comenzado las obras de edificación de 11 promociones que, unidas a las 5 promociones ya puestas en marcha en el año 2017, suman un total de 1.061 viviendas. De estas, 140 se corresponden con las promociones terminadas y en proceso de entrega de Quabit Las Cañas y de Quabit Aguas Vivas I.

Estas 11 promociones con obra iniciada en 2018 son: Quabit Style I (Guadalajara), Quabit Aguas Vivas II (Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (Guadalajara), Quabit Torrejón VPP Fase 1 (Madrid), Quabit La Peñuela I (Madrid), Quabit Riverside (Málaga), Quabit Torrejón VPP Fase 2 (Madrid), Quabit Altair (Málaga), Quabit Hacienda de la Torre Fase 1 (Málaga), Quabit Los Pedregales Fase 1 (Málaga) y Quabit Collection (Zaragoza).

Cartera de preventas

En 2018, la evolución de la cartera de preventas de Grupo Quabit hasta el final del tercer trimestre ha sido la siguiente:





En los gráficos del Libro de Preventas se incluyen los datos referidos al stock histórico de vivienda terminada, para el cual se han registrado en el período 9 unidades prevendidas (6 de ellas ya entregadas).

Contemplado el stock mencionado junto con los datos de preventas mostrados en la tabla de la página 13 (con las promociones lanzadas desde el año 2017), se alcanzan 673 preventas en el periodo y 1.037 unidades en el total de la cartera de preventas.

Evolución del stock de vivienda terminada

En la siguiente tabla se recoge la evolución del stock de vivienda terminada en el tercer trimestre del año:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2017 (unidades)	13
Viviendas terminadas en el 2018 (Unidades)	140
Viviendas entregadas en el 2018 (Unidades)	(109)
Stock de Vivienda a 30 de septiembre de 2018 (unidades)	44

Las 140 viviendas que se incorporan al stock corresponden a las promociones de Quabit Aguas Vivas Fase I (116) y de Quabit Las Cañas (24) cuyas obras se terminaron en junio y septiembre de 2018 respectivamente. 97 de las entregas del año corresponden a A. Vivas Fase I, otras 6 corresponden a entregas en Quabit Las Cañas, y las 6 restantes corresponden a stock de producto terminado anterior. De las 44 unidades del stock (19 unidades corresponden a la promoción Aguas Vivas Fase I y 18 a Quabit Las Cañas), 30 viviendas tienen firmado contrato de venta (10 de ellas de Aguas Vivas Fase I y 17 en Quabit Las Cañas).

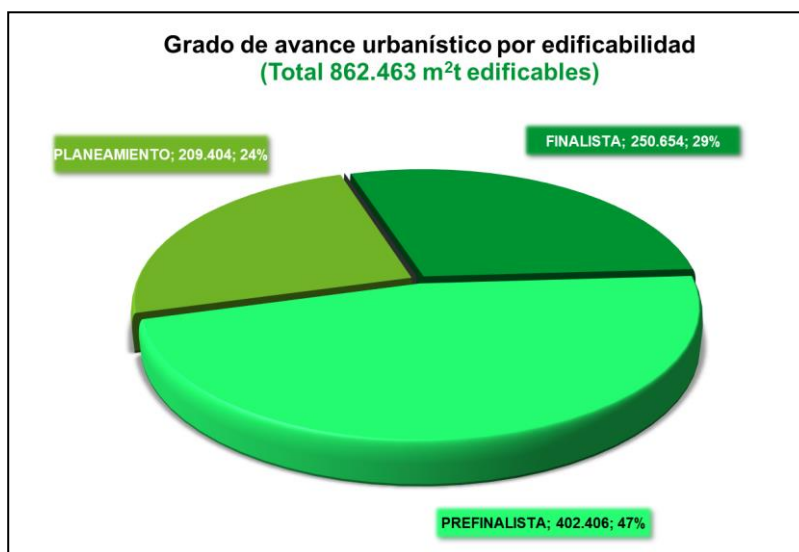
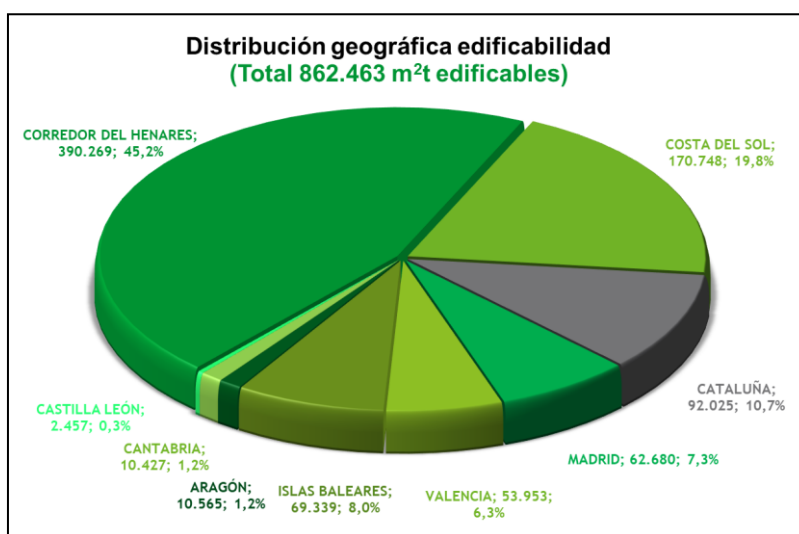
4.2. Gestión de suelo

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 2017.

La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de septiembre de 2018, 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 0,86 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,37 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable.

A continuación se detallan los metros cuadrados edificables por situación geográfica y por grado de avance urbanístico:



Banco de suelo

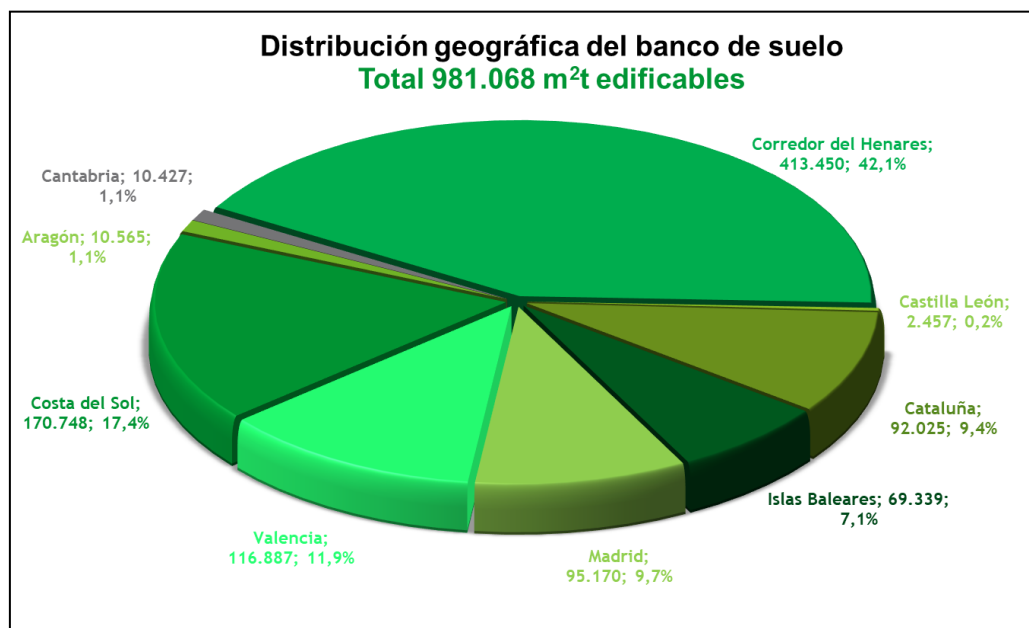
Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	(en millones de euros)
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	40,2
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	26,3
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,4
Total derechos sobre suelo	77,9

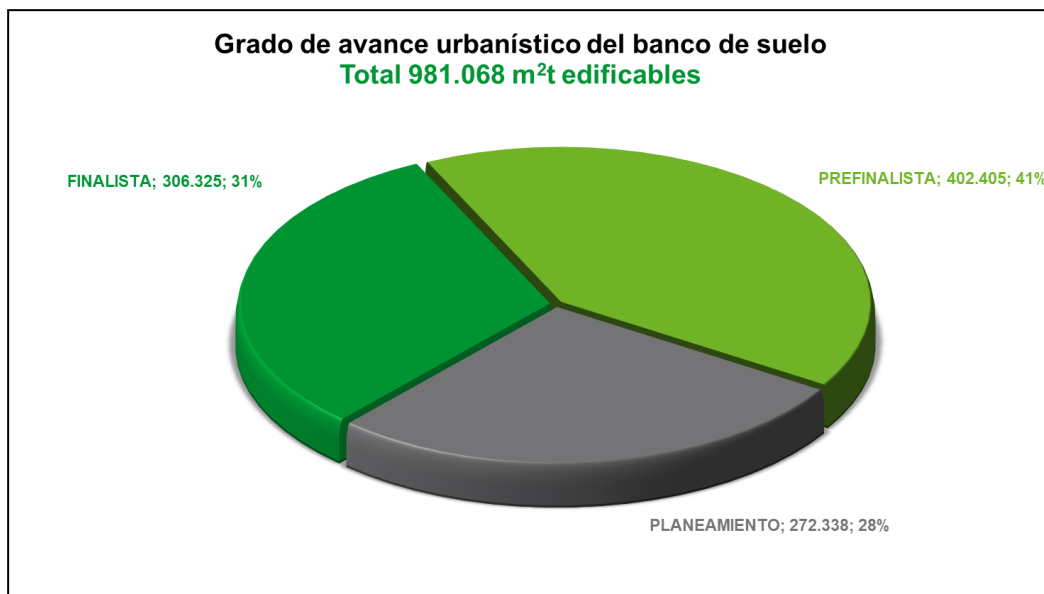
El Grupo ha decidido no llevar a cabo dos compras señalizadas en el año 2017, por un total de 11.593 m², debido a la incertidumbre urbanística y jurídica en que se encuentran estas operaciones. Estas compras se iban a financiar parcialmente a través de dos ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias aprobadas en la junta general extraordinaria de noviembre de 2017, por un total (capital más prima) de 3,7 millones de euros, por lo tanto estas ampliaciones no serán ejecutadas finalmente.

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 118.605 m² (62.934 m² de suelo hipotecado en garantía y 55.671 m² de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

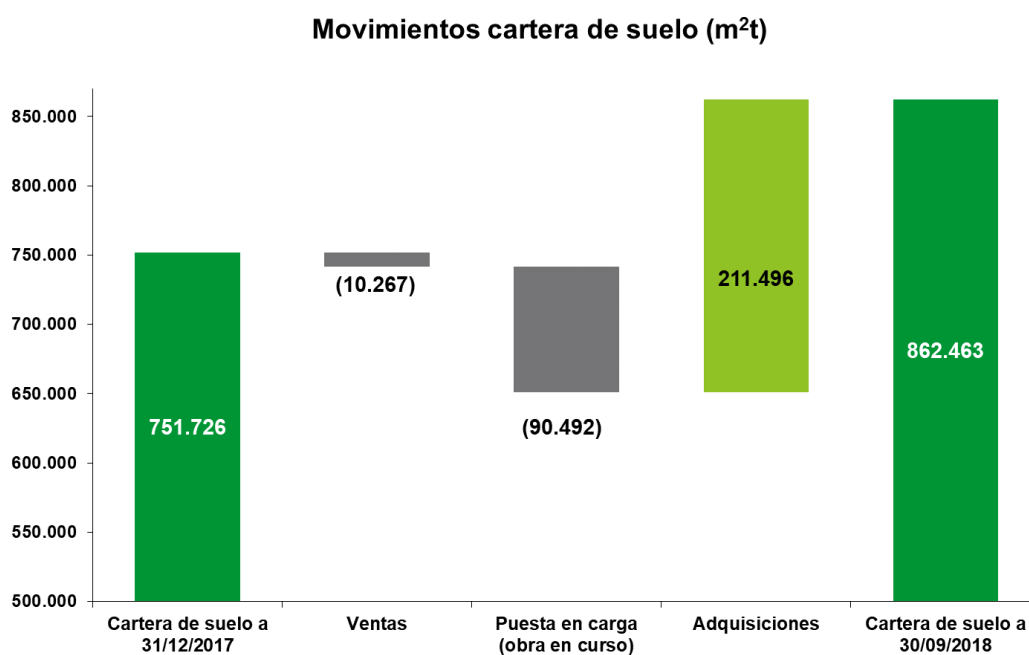
Sumando estos 118.605 m² a los 862.463 m² de la cartera de suelo consolidada, el grupo cuenta con un banco de suelo con una edificabilidad de 981.068 m². En el siguiente gráfico se recoge la distribución geográfica de este Banco de Suelo.



A continuación se recoge este Banco de Suelo en función del avance urbanístico:



Movimientos de la cartera de suelo



Ventas

Las ventas de suelo corresponden a una operación en Estepona, y a la venta del total de las participaciones en Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L. y en Residencial Golf Mar S.L.

Puesta en carga

En el primer semestre de 2018 se iniciaron las obras de edificación de las parcelas Quabit Torrejón VPP I (Madrid), Quabit Riverside (Málaga), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (Guadalajara), Quabit Style I (Guadalajara), Quabit Aguas Vivas II (Guadalajara), Quabit Torrejón VPP II (Madrid) y Quabit La Peñuela Fase 1 (Madrid).

En el tercer trimestre se han sumado como obras iniciadas las parcelas 2 y 10B-1 de Puerto de la Torre (Cañaveral, Málaga), y la parcela R-12 de Parque Central (Estepona, Málaga). El valor contable de todos estos suelos se ha traspasado a obra en curso y se ha dado de baja de la cartera de suelo.

Adquisiciones

En el año 2018 se han incorporado a la cartera de suelo 118.605 m²t de suelos cuya adquisición quedó comprometida en acuerdos cerrados en 2017. Los restantes 92.891 m²t incorporados a la cartera corresponden a nuevas inversiones de suelo cerradas en el año 2018.

Los suelos que tienen firmados contratos de compraventa y que están pendientes de su escrituración e integración en la cartera de suelo totalizan 55.671 m²t a fecha 30 de septiembre de 2018.

Nuevas Inversiones en 2018. Compras de suelo

Hasta el 30 de septiembre de 2018 Grupo Quabit ha cerrado operaciones de compra de suelos situados en Madrid, Guadalajara y Málaga por un importe total de 32 millones de euros.

Los suelos tienen una edificabilidad de 108.795 m²t para la promoción de 900 viviendas con una facturación estimada de 160 millones de euros.

Con posterioridad a 30 de septiembre se ha formalizado una compra de suelo en Madrid con una edificabilidad de 8,5 miles de m²t para la promoción de 85 viviendas.

5. Otra información

5.1. Evolución bursátil

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

Índices	28/09/2018	29/12/2017	Var. %
Ibex 35	9.389,20	10.043,90	(6,52%)
Servicios Financieros e Inmobiliarios	517,54	619,98	(16,52%)
Ibex Small Cap	7.283,70	6.580,20	10,69%

Fuente: Infobolsa

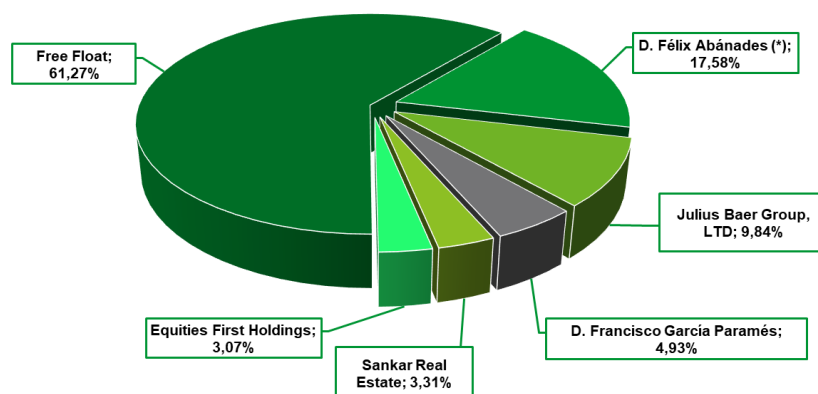
Evolución Bursátil de 29/12/2017 a 28/09/2018	
Cotización al cierre 29/12/2017 (€/acción)	1,8800
Cotización al cierre 28/09/2018 (€/acción)	1,8840
% Variación	0,21 %
Capitalización bursátil al cierre a 28/09/2018 (€)	280.270.798
Cotización máx. cierre (€/acción)	2,1970
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,6700
Cotización media ponderada (€/acción)	2,0210
Volumen medio diario de contratación (títulos)	401.181
Títulos negociados en el periodo	76.625.639
Volumen medio diario de contratación (€)	810.702
Efectivo negociado en el periodo (€)	154.844.137
Número total de acciones a 28/09/2018	148.763.693

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

Fuente: BME

5.2. Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado a fecha de publicación de esta Declaración Intermedia:



(*) D. Félix Abánades ostenta un 4,353% adicional a través de instrumentos financieros (3,661% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 21,932%.

Los porcentajes de participación del gráfico anterior 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 y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a fecha de publicación de esta Declaración Intermedia (148.763.693).

5.3. 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 2018.

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)	
			30/09/2018	30/09/2017
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	108	(5.060)
		Amortización	121	1.318
		EBITDA	229	(3.742)
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente	Deudas con ent. De crédito - No corriente	11.593	15.472
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	244.370	239.456
		Deuda financiera bruta	255.963	254.928
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes	Deuda financiera bruta	255.963	254.928
		Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(41.961)	(37.156)
		Deuda financiera neta	214.002	217.772
Activos líquidos	Activos líquidos corrientes y activos financieros corrientes	Efectivo y otros activos líquidos corrientes	(32.435)	(37.156)
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	(9.526)	-
		Activos líquidos	(41.961)	(37.156)
GAV consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
Loan to value	Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		
NAV	Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante del Grupo QUABIT más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta.	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.		

Gross Assets Value (GAV)

(En miles de euros)

	2018.09(*)	2017	2016
Suelo	363.565	334.459	248.209
Obras en curso	85.621	40.258	5.178
Patrimonio / Inmovilizado	862	862	18.350
Stock	12.840	6.254	8.196
Total valor de mercado activos en propiedad sociedades consolidadas por integración global (1)	462.888	381.833	279.933
Valor de la participación en acuerdos conjuntos y sociedades asociadas	10.291	10.291	10.087
Plusvalías tácitas de activos en acuerdos conjuntos y asociadas	4.760	4.760	5.136
Total valor de mercado de los acuerdos conjuntos y asociadas (2)	15.051	15.051	15.223
Valor de la participación en otras sociedades	1.886	2.384	3.080
Plusvalías tácitas de activos en otras sociedades	-	-	-
Total valor de mercado otras participaciones	1.886	2.384	3.080
Total valor de mercado de los activos (3)=(1)+(2)	479.825	399.268	298.235
Deuda financiera bruta	255.963	254.928	205.784
Efectivo y otros activos líquidos	(41.961)	(37.156)	(4.854)
Deuda financiera neta (4)	214.002	217.772	200.930
LTV (4)/(3)	44,6%	54,5%	67,4%

Net Assets Value (NAV)

(En miles de euros)

	2018.09	2017	2016
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de la sociedad dominante	287.673	223.213	113.258
(+) Plusvalías tácitas en activos:			
Existencias	33.595	35.717	22.112
Inversiones en instrumentos de patrimonio	4.760	4.760	4.218
NAV en base consolidado	326.028	263.690	139.589

Net Net Assets Value (NNAV)

(En miles de euros)

	2018.09	2017	2016
NAV en base consolidado	326.028	263.690	139.589
Efecto impositivo:			
(-) Efecto fiscal de las plusvalías tácitas en activos	(9.589)	(10.119)	(6.583)
Total efecto fiscal	(9.589)	(10.119)	(6.583)
NNAV en base consolidado	316.439	253.571	133.006

(*) El GAV a 30 de septiembre de 2018 es una estimación realizada sobre la base de la valoración de mercado de la cartera de activos a 31 de diciembre de 2017, sumando las adquisiciones a su valor de coste y los costes incurridos en los proyectos, y deduciendo el valor de mercado de las bajas por venta.

Net Assets Value (NAV) ajustado (**) (En miles de euros)	2018.09	2017	2016
NAV en base consolidado	326.028	263.690	139.589
(+) Ajuste por condonaciones bancarias previstas en el plan de negocio	42.947	44.072	56.107
NAV en base consolidado ajustado	368.975	307.762	195.696
(-) Efecto impositivo de:			
Plusvalías tácitas en activos	(9.589)	(10.119)	(6.583)
Ajustes por condonaciones bancarias	(10.737)	(11.018)	(14.027)
Total efecto fiscal	(20.325)	(21.137)	(20.609)
NNAV en base consolidado ajustado (**)	348.649	286.625	175.086
Loan to Value (LTV) ajustado (**) (En miles de euros)	2018.09	2017	2016
Total valor de mercado de los activos	479.825	399.268	298.235
Deuda financiera neta	214.002	217.772	200.930
(+) Ajuste por condonaciones bancarias previstas en el plan de negocio	(42.947)	(44.072)	(56.107)
Deuda financiera neta ajustada	171.005	173.700	144.823
LTV ajustado	35,6%	43,5%	48,6%

(**) Valores ajustados considerando los descuentos de deuda pendientes de aplicar.