



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS
ENERO – JUNIO 2018



Índice:

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	
1.1. Hechos significativos del periodo (2T).....	2
1.2. Principales magnitudes.....	5
1.3. Estados financieros.....	6
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2018.....	6
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2018.....	7
1.4. Áreas de Negocio.....	12
1.4.1. Gestión de suelo.....	12
1.4.2. Promoción residencial.....	16
1.5. Otra información.....	23
1.5.1. Evolución bursátil.....	23
1.5.2. Accionariado.....	24
1.5.3. Órganos de Gobierno.....	24
2. HECHOS POSTERIORES	
3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2018	
4. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Hechos significativos del periodo (2T)

INVERSIONES. PROYECTOS EN MARCHA

- En el primer semestre del año 2018 se ha incrementado la cartera de proyectos en 686 viviendas por lo que, a 30 de junio de 2018, Grupo Quabit tiene en marcha, en distintas fases de ejecución, 45 promociones con un total de 3.237 viviendas y un importe estimado de facturación de 672 millones de euros.
- Asimismo, los proyectos en ejecución siguen avanzando de acuerdo con la planificación: en junio ha comenzado la entrega de las 116 viviendas de la promoción Aguas Vivas en Guadalajara y en 2018 se han iniciado las obras de 7 promociones, por lo que a 30 de junio hay 11 promociones con un total de 704 viviendas con obras iniciadas. A fecha de emisión de este informe las promociones en entrega y en construcción totalizan 1.025 viviendas.
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es, a 30 de junio de 2018, de 814 viviendas por un importe total de 169 millones de euros. A 20 de Julio la cartera es de 885 viviendas por 194,9 millones de euros.

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

- En 2018 Grupo QUABIT continúa el esfuerzo inversor realizado en 2017. A los 160,8 millones de euros de inversión realizada en 2017 (526.016 m²t), se han sumado durante el primer semestre adquisiciones de suelo prefinalista y finalista por 85.130 m²t, con una inversión de 23,7 millones de euros.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 30 de junio de 2018, 1.096.831 m²t de edificabilidad entre obras en curso de ejecución y en fase de entrega (100.799 m²t), y banco de suelo (996.032 m²t). El banco de suelo se compone de: (1) cartera consolidada de suelo (772.316 m²t); (2) operaciones cerradas de compra de suelo, pendientes de la transmisión de la propiedad (160.782 m²t) y (3) derechos sobre suelo por garantías (62.934 m²t).
- Adicionalmente, con posterioridad a 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de publicación de este Informe de Gestión, Quabit ha recibido adjudicaciones de suelo por 23.665 m²t, con una inversión de 8,4 millones de euros.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

- La financiación de los proyectos en curso se realiza a través de préstamos promotor.
- Las inversiones de suelo se están financiando a través de recursos propios (fondos procedentes de ampliaciones de capital) y líneas de financiación concedidas por fondos.
- El 27 de marzo de 2018 Grupo QUABIT ha firmado 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). A 30 de junio de 2018, esta línea está disponible en su totalidad.

- En mayo de 2018 culminó con sobredemanda una ampliación de capital dineraria con derecho de suscripción preferente, por un total (nominal más prima) de 63 millones de euros.

EVOLUCIÓN DE DEUDA

- Reducción de la deuda financiera bruta en un 2,5% en relación con 31 de diciembre de 2017.
- Por un lado, se ha incrementado la deuda por las disposiciones de las líneas de financiación de fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P (“Avenue”) y de los préstamos promotor de las promociones en curso por un importe total de 21,4 millones de euros.
- Por otro lado, se ha reducido la deuda en 35,2 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; amortizaciones de vencimientos por 1,6 millones; cancelaciones por ventas por importe de 6,5 millones; y descuentos de deuda asociados a pagos según calendario o venta de activos por importe de 14,9 millones de euros.

RESULTADOS DEL 2T 2018

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(en miles de euros)	30/06/2018	30/06/2017	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	9.154	2.818	224,8%
EBITDA (*)	3.725	(822)	553,2%
Resultado Financiero	(2.448)	(1.815)	(34,9%)
Resultado Antes de Impuestos	1.179	(3.525)	133,4%
Resultado Neto	1.143	(3.525)	132,4%
- Atribuible Sociedad Dominante	1.178	(3.522)	133,4%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(35)	(3)	(1.066,7%)

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

- La cifra de negocio se incrementa dado que se han contabilizado en el primer semestre las primeras entregas de la promoción Quabit Aguas Vivas (68 viviendas entregadas de las 116 totales de la promoción). Para el resto del año 2018 está prevista la entrega del resto de viviendas de esta promoción y la terminación y entrada en fase de entrega de otras 99 viviendas en 3 promociones.
- Este incremento en la cifra de negocio empieza a generar EBITDA positivo, si bien la mejora del EBITDA en relación con 2017 viene dada principalmente por el ingreso reconocido por quitas de deuda.
- El resultado neto es positivo en 1.143 miles de euros, con un incremento del 132,4% en relación al resultado de -3.525 miles de euros del 2T 2017.
- Por lo tanto, lo relevante de la actividad de Grupo QUABIT en este segundo trimestre del año es la verificación del 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.

- De esta forma, está previsto que durante el año 2018 pasarán a fase de entrega 215 viviendas y el año terminará con 1.700 viviendas con inicio de obras.
- Adicionalmente a esto, los descuentos de deuda pendientes de aplicar (42,4 millones de euros) y los créditos fiscales pendientes de activar (137,2 millones de euros) ofrecen potencial de generación de beneficios tanto en el 2018 como en los próximos años.

PLAN DE INCENTIVOS

- En junio de 2018 el Consejo de Administración ha aprobado 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 primer semestre del 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 7.888 viviendas, y los elementos de visibilidad vienen dados por:

- La cartera de proyectos y el banco de suelo ofrecen una edificabilidad total de 1.096.831 m²t para 8.800 viviendas, de las que 5.925 (75% de las entregas previstas en el Plan) se desarrollan en el periodo 2017-2022.
- 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 necesarias para contar con cartera de suelo donde desarrollar las restantes 1.963 viviendas.
- 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 (3.237 viviendas en distintas fases, 41% 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 junio ya hay 116), de inicio de obras (909 viviendas en obra actualmente, estando previsto acabar el año 2018 con 1.700 viviendas en obra).
- La buena marcha de las ventas comerciales que se concretan en la cartera de pedidos (885 viviendas con una facturación de 194,9 millones de euros). La facturación media por vivienda del Plan es de 225 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 del accionista.

1.2. Principales magnitudes

Cuenta de Resultados Consolidada

<i>(en miles de euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	9.154	2.818	224,8%
EBITDA (*)	3.725	(822)	553,2%
Resultado Financiero	(2.448)	(1.815)	(34,9%)
Resultado Antes de Impuestos	1.179	(3.525)	133,4%
Resultado Neto	1.143	(3.525)	132,4%
- Atribuible Sociedad Dominante	1.178	(3.522)	133,4%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(35)	(3)	(1.066,7%)

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

Endeudamiento financiero consolidado

<i>(en miles de Euros)</i>	30/06/2018	31/12/2017	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	12.246	15.472	(20,9%)
Deudas con entidades de crédito corriente	236.309	239.456	(1,3%)
TOTAL DEUDA BRUTA (*)	248.555	254.928	(2,5%)
Activos líquidos (*)	(58.003)	(37.156)	(56,1%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	190.552	217.772	(12,5%)

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

Promoción residencial

<i>(unidades)</i>	30/06/2018	30/06/2017	Variación
Preventas del periodo (1)	409	80	411,3%
Escrituras del Periodo (2)	68	2	3.300,0%
Cartera de preventas al final del periodo (3)	814	237	243,5%
Stock de viviendas terminadas (4)	59	17	247,1%

(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>	30/06/2018	30/06/2017	Variación
Gestión de suelo	-	2.164	(100,0%)
Promoción Residencial	9.149	464	1.871,7%
Patrimonio en Explotación	-	190	(100,0%)
Otros	5	-	100,0%
TOTAL	9.154	2.818	224,8%

1.3. Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2018

<i>(en miles de euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	9.154	2.818	224,8%
Aprovisionamientos	(4.200)	(7.961)	47,2%
Otros ingresos de explotación	16.074	10.686	50,4%
Variación de las provisiones de tráfico	(5.163)	4.903	(205,3%)
Gastos de personal	(3.435)	(2.453)	(40,0%)
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	845	(100,0%)
Amortización	(72)	(873)	91,8%
Otros gastos de explotación	(8.703)	(4.968)	(75,2%)
Resultados por venta de inmovilizado	(2)	-	N.A.
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	(4.692)	N.A.
Resultado de explotación	3.653	(1.695)	315,5%
EBITDA (*)	3.725	(822)	553,2%
Resultado financiero neto	(2.448)	(1.815)	(34,9%)
Resultado de inversiones en asociadas	(26)	(15)	(73,3%)
Resultados antes de impuestos	1.179	(3.525)	133,4%
Impuestos	(36)	-	N.A.
Resultado neto	1.143	(3.525)	132,4%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	1.178	(3.522)	133,4%
Intereses minoritarios	(35)	(3)	(1.066,7%)

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

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2018

(en miles de euros)

ACTIVO	30/06/2018	31/12/2017	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	81.052	81.139	(0,1%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	388.344	349.063	11,3%
Otros	123.559	98.097	26,0%
Total activo corriente	511.903	447.160	14,5%
TOTAL ACTIVO	592.955	528.299	12,2%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2018	31/12/2017	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	283.383	223.213	27,0%
Intereses minoritarios	3.208	3.243	(1,1%)
Total patrimonio neto	286.591	226.456	26,6%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	12.246	15.472	(20,9%)
Otros	11.971	12.025	(0,4%)
Total pasivo no corriente	24.217	27.497	(11,9%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	236.309	239.456	(1,3%)
Otros	45.838	34.890	31,4%
Total pasivo corriente	282.147	274.346	2,8%
TOTALPASIVO Y PATRIMONIO NETO	592.955	528.299	12,2%

ACTIVO. EXISTENCIAS

Detalle de existencias a 30 de junio de 2018:

(en miles de Euros)	30/06/2018	31/12/2017	Variación
Suelo (1)	311.177	303.161	2,6%
Promoción en curso (2)	63.358	36.956	71,4%
Promociones terminadas (3)	11.260	5.712	97,1%
Anticipos a proveedores (4)	1.729	2.415	(28,4%)
Otras	820	819	(0,0%)
Valor neto contable	388.344	349.063	11,3%

- (1) El valor del suelo aumenta un 2,6% 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 71,4% 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 7 promociones con inicio de obras en el primer semestre de 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) y Quabit Torrejón VPP Fase 2.

- (3) Las promociones terminadas aumentan un 97,1% como consecuencia del traspaso desde obra en curso de los costes de la promoción Quabit Aguas Vivas, que está en fase de entrega.
- (4) Los anticipos a proveedores se reducen en un 28,4% debido a la aplicación de parte de los mismos a las compras de suelo formalizadas en 2018.

ACTIVO. OTROS

- Incluye 50.978 miles de euros de Tesorería y equivalentes (37.156 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y 7.025 miles de euros de activos financieros corrientes de disponibilidad inmediata (participaciones en fondos de inversión).

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	1.143
Operaciones de autocartera	(1.673)
Ampliación de capital	63.000
Gastos por ampliación de capital	(2.878)
Otros instrumentos de Patrimonio (Warrants)(*)	543
Saldo a 30 de junio de 2018	286.591

(*) 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.

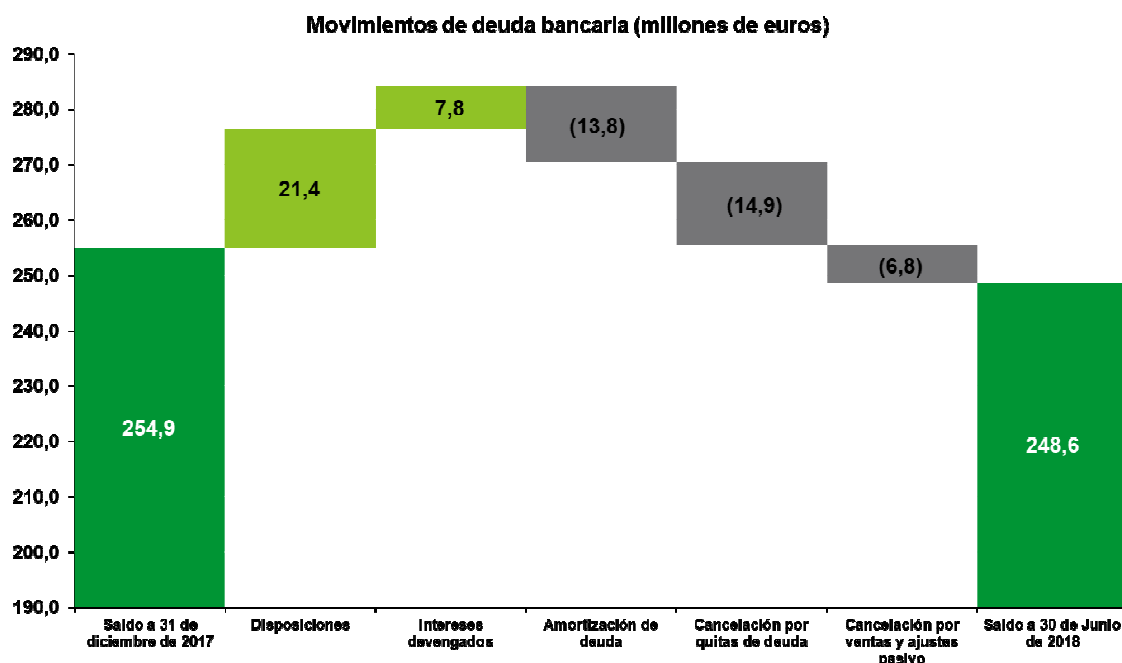
PASIVO. DEUDA BANCARIA

Composición de la deuda con entidades de crédito:

(en miles de euros)	30/06/2018	31/12/2017	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	12.246	15.472	(20,9%)
Deudas con entidades de crédito corriente	236.309	239.456	(1,3%)
TOTAL DEUDA BRUTA (*)	248.555	254.928	(2,5%)
Activos líquidos (*)	(58.003)	(37.156)	(56,1%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	190.552	217.772	(12,5%)

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

Movimientos de deuda bancaria hasta el 30 de junio de 2018



Disposiciones:

- Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas por importe de 9.182 miles de euros: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA.
- Disposiciones "Avenue I" por importe de 12.195 miles de euros: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros concedida por fondos asesorados por Avenue. Esta línea se firmó el 28 de diciembre de 2016.
- Disposiciones "Avenue II" por importe de 42 miles de euros: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 en el tramo de préstamo senior (límite de 28 millones de euros) de la línea de financiación de hasta 40 millones de euros concedida por fondos asesorados por Avenue. Esta línea se firmó el 1 de diciembre de 2017.

Intereses devengados:

- 6,4 millones de euros se corresponden a intereses a cancelar al vencimiento.
- 1,4 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

- 12 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.
- 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:

- 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.
- 0,2 millones de euros asociados a cancelación de deuda con la venta de activos.

Cancelación por ventas

- 6,5 millones de euros de deuda asociada a venta de stock y entrega de viviendas de promociones terminadas.

Ajustes de deuda pasivo:

- 0,3 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 543 miles de euros.

Estructura de la deuda bancaria a 30 de junio de 2018

(en miles de euros)

	2018	2019	2020	2021 y posterior	Total
Deuda con limitación de recurso	1.884	-	-	-	1.884
Quitas asociadas a calendario de pagos	1.285	3.442	4.849	32.840	42.416
Deuda a cancelar por la venta de los activos	18.739	500	-	-	19.239
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	4.375	-	-	-	4.375
Préstamo Alpin Equities	3.995	6.609	6.281	-	16.885
Línea Avenue I	2.938	-	52.612	-	55.550
Línea Avenue II	-	-	-	24.452	24.452
Deuda a atender según calendario de pagos	588	2.702	13.125	67.338	83.753
	33.804	13.253	76.867	124.630	248.554

- *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).
- *Quitas asociadas a calendario de pagos:* Quitas acordadas que se contabilizan conforme se atiendan los calendarios de pagos y se consolide el descuento.
- *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 entreguen los activos.
- *Deuda garantizada por devoluciones de IVA:* deuda por importe de 4.375 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en operaciones de compra de suelo que se cancelará con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
- *Préstamo de fondos asesorados por Alpin Equities:* deuda por importe de 16.885 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 30 de junio 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.

- *Líneas de financiación Avenue I y II:* deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 55.550 y 24.452 miles de euros tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de vencimientos que aparecen más adelante 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.
- *Deuda con SAREB:* Deuda por importe de 114.497 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 37.565 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	30/06/2018 (en miles de euros)
Ejercicio 2019	154
Ejercicio 2020	9.859
Ejercicio 2021	15.000
Ejercicio 2022 y posteriores	51.919
TOTAL	76.932

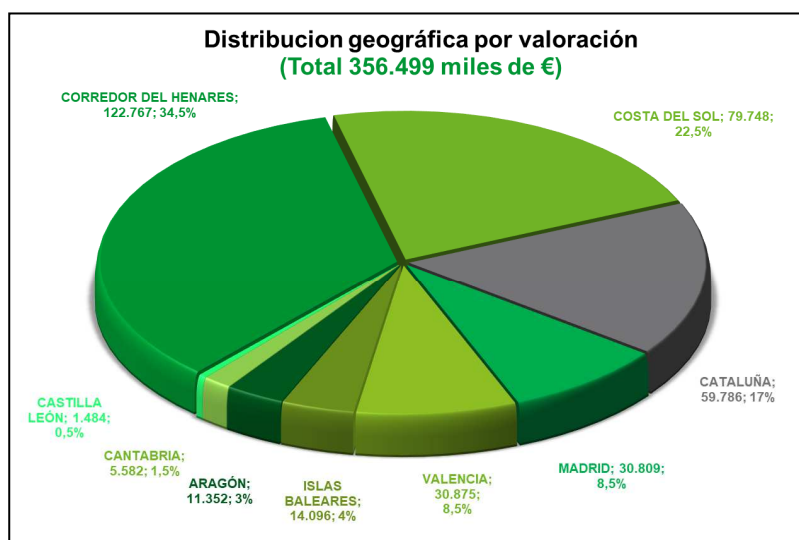
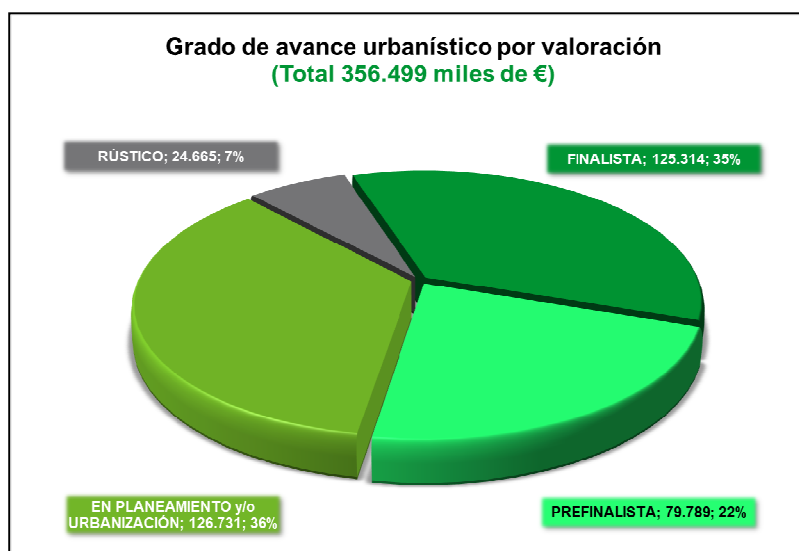
1.4. Áreas de negocio

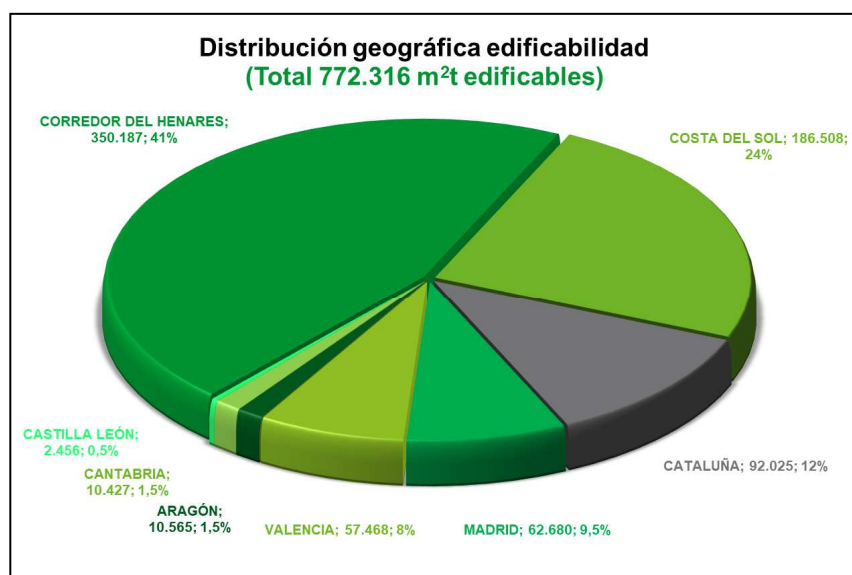
1.4.1.- Gestión de suelo

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 2017.

La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de junio 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 0,77 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,37 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2017, de 356,5 millones de euros. En el caso de las incorporaciones a la cartera de suelo del año 2018 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:





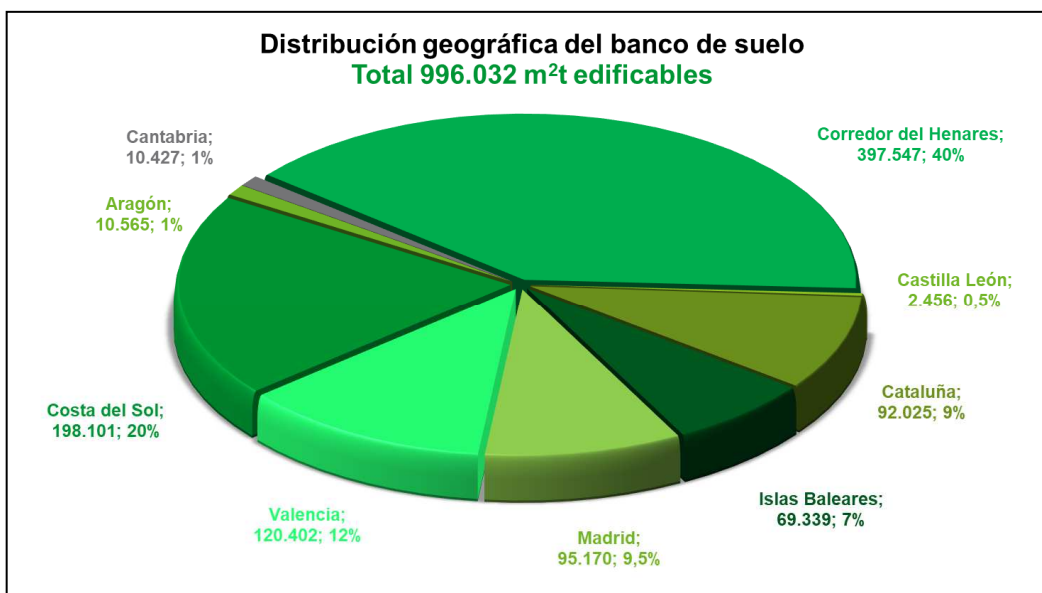
Banco de suelo

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:

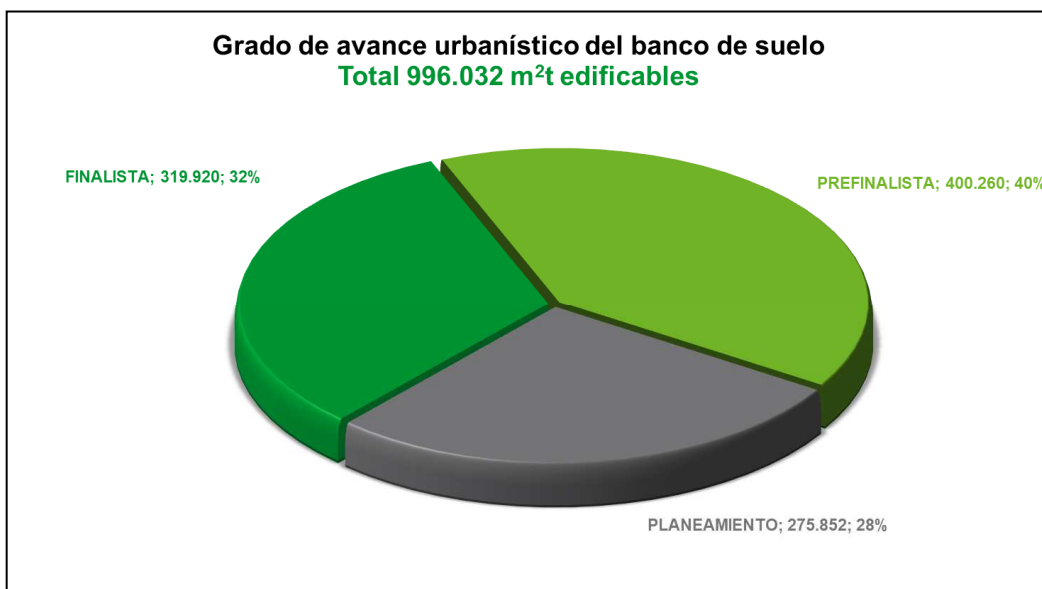
Concepto	(en millones de euros)
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	40,2
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	67,5
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,4
Total derechos sobre suelo	119,1

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 223.716 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 160.782 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

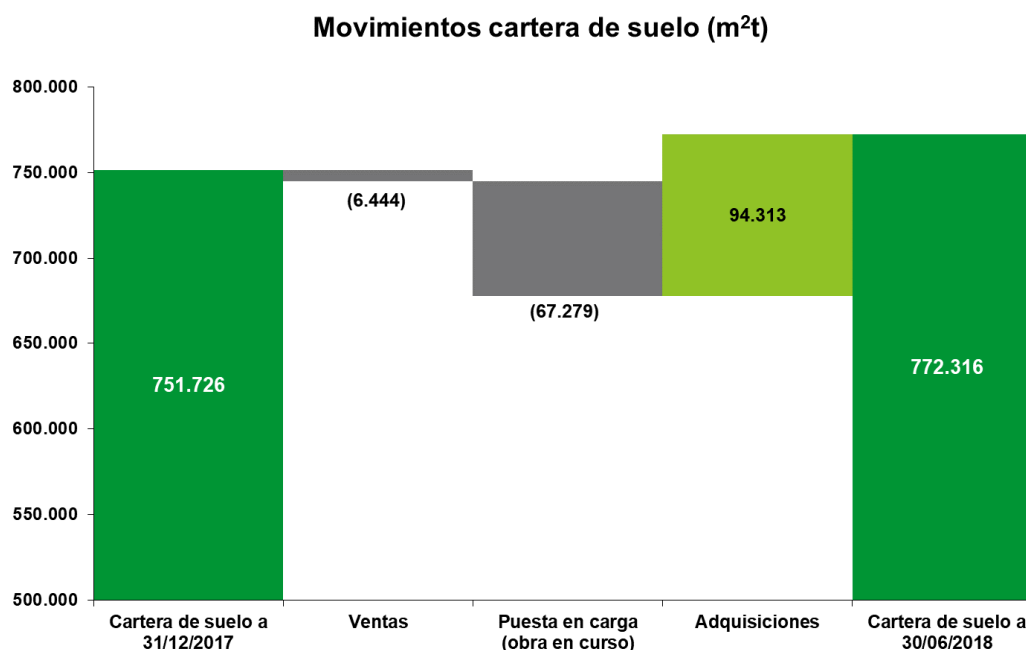
Sumando estos 223.716 m²t a los 772.316 m²t de la cartera de suelo consolidada, el grupo cuenta con un banco de suelo con una edificabilidad de 996.032 m²t. En el siguiente gráfico se recoge la distribución geográfica de este Banco de Suelo.



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 la venta del total de las participaciones en Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L.

Puesta en carga

En el primer trimestre 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) y Quabit Aguas Vivas II (Guadalajara). En el segundo trimestre, se han iniciado obras de las promociones Quabit Torrejón VPP II (Madrid) y Quabit La Peñuela Fase 1 (Madrid). 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 primer semestre del año se han incorporado a la cartera de suelo 9.183 m²t de suelos cuya adquisición quedó comprometida en acuerdos cerrados en 2017. Los restantes 85.130 m²t incorporados a la cartera en el primer semestre 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 160.782 m²t a fecha 30 de junio de 2018.

Nuevas Inversiones en 2018. Compras de suelo

Hasta el 30 de junio de 2018 Grupo Quabit ha cerrado operaciones de compra de suelo situados en Madrid, Guadalajara y Málaga, según el detalle de la siguiente tabla:

Municipio (Provincia)	Edificabilidad (m ² t)	Estimación viviendas (unidades)	Estimación facturación (millones €)	Situación
Guadalajara (Guadalajara)	25.090	193	31,9	Escriturado/En cartera
Guadalajara (Guadalajara)	21.580	166	28,1	Escriturado/En cartera
Madrid (Madrid)	13.485	125	29,4	Escriturado/En cartera
San Agustín de Guadalix (Madrid)	2.816	11	5,2	Escriturado/En cartera
Málaga	9.375	93	17,0	Escriturado/En cartera
Azuqueca de Henares (Guadalajara)	12.784	107	8,5	Escriturado/En cartera
Total	85.130	695	120,1	

La inversión total de estas operaciones de compra es de 23,7 millones de euros.

Con posterioridad al cierre del primer semestre de 2018 se han recibido adjudicaciones de suelo por importe de 8,4 millones de euros en tres operaciones en Guadalajara y Estepona que aportarán 23,7 miles de m² edificables, más de 200 viviendas y una facturación estimada de 42,2 millones de euros.

1.4.2.- 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:

Promoción	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 30/06/2018 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €) (3)	Situación
Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P. GUADALAJARA	116	106	13.492	15.321	Entregadas 68 viviendas a 30/06/2018
Subtotal - Obras entregadas	116	106	13.492	15.321	
Quabit Las Cañas GUADALAJARA	24	22	5.798	6.447	Obras iniciadas
Quabit Las Lomas MADRID	12	12	14.835	14.749	Obras iniciadas
Quabit Casares Golf Fases 1 y 2 MÁLAGA	87	38	8.895	23.792	Obras iniciadas
Quabit Sant Feliu BARCELONA	63	63	18.390	18.525	Obras iniciadas
Quabit Style Fase 1 GUADALAJARA	64	33	6.641	12.716	Obras iniciadas
Quabit Aguas Vivas 2 V.P. GUADALAJARA	196	103	14.186	29.656	Obras iniciadas
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 1 GUADALAJARA	76	23	3.555	14.025	Obras iniciadas
Quabit Torrejón V.P. Fase 1 MADRID	51	49	5.726	7.695	Obras iniciadas
Quabit La Peñuela Fase 1 MADRID	11	9	1.748	2.196	Obras iniciadas
Quabit Riverside MÁLAGA	75	12	3.935	27.074	Obras iniciadas
Quabit Torrejón V.P. Fase 2 MADRID	45	43	4.898	6.530	Obras iniciadas
Quabit Altair MÁLAGA	32	13	3.947	8.726	Inicio obras Julio
Quabit Hacienda de la Torre Fase 1 MÁLAGA	110	59	11.499	21.164	Inicio obras Julio
Quabit Los pedregales Fase 1 MÁLAGA	63	39	6.404	10.652	Inicio obras Julio
Subtotal - Obras Iniciadas	909	518	110.457	203.947	
Los Caprichos de Quabit Las Suertes GUADALAJARA	24	5	1.210	5.850	En comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	102	85	16.206	19.998	En comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	34	30	8.169	9.551	En comercialización
Quabit Collection ZARAGOZA	36	21	4.342	10.875	En comercialización
Quabit XXI GUADALAJARA	86	38	6.888	17.143	En comercialización
El Lagar de Quabit MÁLAGA	79	5	1.037	15.098	En comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	101	12	2.076	19.802	En comercialización
Quabit Hadar MÁLAGA	62	8	1.644	12.820	En comercialización

Quabit Alcor MÁLAGA	30	4	1.097	7.485	En comercialización
Quabit Torres del Mayorazgo MADRID	135	25	5.289	29.400	En comercialización
Quabit Style Fase 2 GUADALAJARA	38	5	1.270	8.562	En comercialización
Quabit San Agustín MADRID	98	7	2.342	23.697	En comercialización
Quabit Los pedregales Fase 2 MÁLAGA	58	13	1.905	10.405	En comercialización
Quabit Eugenio Gross MÁLAGA	35	0	0	6.975	Inicio comercialización
Subtotal - En comercialización	918	258	53.475	197.661	
Quabit La Peñuela Fase 2 MADRID	24	-	-	4.480	Pre- comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	43	-	-	12.079	Pre- comercialización
Quabit Royal Casares MÁLAGA	49	-	-	13.178	Pre- comercialización
Subtotal - Pre-comercialización	116	0	0	29.737	
Quabit Aguas Vivas 3 GUADALAJARA	193	-	-	31.864	Diseño
Quabit Tavira GUADALAJARA	88	-	-	19.280	Diseño
Quabit Torrejón V.P. Fase 3 MADRID	15	-	-	2.303	Diseño
Quabit La Peñuela Fase 3 MADRID	57	-	-	11.679	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 3 MÁLAGA	68	-	-	12.509	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 4 MÁLAGA	62	-	-	11.531	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 5 MÁLAGA	29	-	-	5.445	Diseño
Quabit Los pedregales Fase 3 MÁLAGA	25	-	-	4.300	Diseño
Quabit SUP-R6 MÁLAGA	50	-	-	11.052	Diseño
Vista by Quabit (L. Flamenco Bloque) MÁLAGA	248	-	-	60.595	Diseño
Nature by Quabit (L. Flamenco Unifamiliar) MÁLAGA	16	-	-	7.382	Diseño
Quabit Aguas Vivas 4 GUADALAJARA	170	-	-	28.054	Diseño
Quabit Bonaire GUADALAJARA	157	-	-	19.660	Diseño
Subtotal - Diseño	1.178	0	0	225.654	
TOTAL	3.237	882	177.424	672.320	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

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

(3) Facturación estimada

La cartera de proyectos de Grupo Quabit a 30 de junio de 2018 está compuesta por un total de 45 promociones y 3.237 viviendas (2.551 viviendas a 31 de diciembre de 2017), con una facturación estimada de

672 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

De estas 3.237 viviendas, 116 se encuentran terminadas y listas para su entrega (68 ya entregadas a 30 de junio), 909 en fase de edificación (302 a 31 de diciembre de 2017), 918 en fase de comercialización (919 a 31 de diciembre de 2017), 116 en pre-comercialización (424 a 31 de diciembre de 2017) y 1.178 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 primer semestre de 2018, el Grupo QUABIT ha puesto en marcha 5 nuevos proyectos de promoción residencial que se encuentran en diferentes fases de desarrollo:

I. En fase de comercialización:

- Quabit Torres del Mayorazgo (El Cañaveral, Madrid): 135 viviendas libres en altura con una facturación estimada de 29,4 millones de euros.

II. En diseño:

- Vista by Quabit (Lomas del Flamenco, Málaga): 248 viviendas en altura y una facturación estimada de 60,6 millones de euros.
- Nature by Quabit (Lomas del Flamenco, Málaga): 16 viviendas unifamiliares y una facturación estimada de 7,4 millones de euros.

- Quabit Aguas Vivas 4 (Guadalajara): 170 viviendas en altura y una facturación estimada de 28,1 millones de euros.
- Quabit Bonaire (Guadalajara): 157 viviendas en altura y una facturación estimada de 19,7 millones de euros.

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 primer semestre se ha finalizado la obra de Quabit Aguas Vivas I (Guadalajara), con un total de 116 viviendas.

Está prevista la terminación durante el año 2018 de las obras de un total de 99 viviendas correspondientes a las promociones de Quabit Las Lomas (Madrid), Quabit San Feliú (Barcelona), y Quabit Las Cañas (Guadalajara), 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.



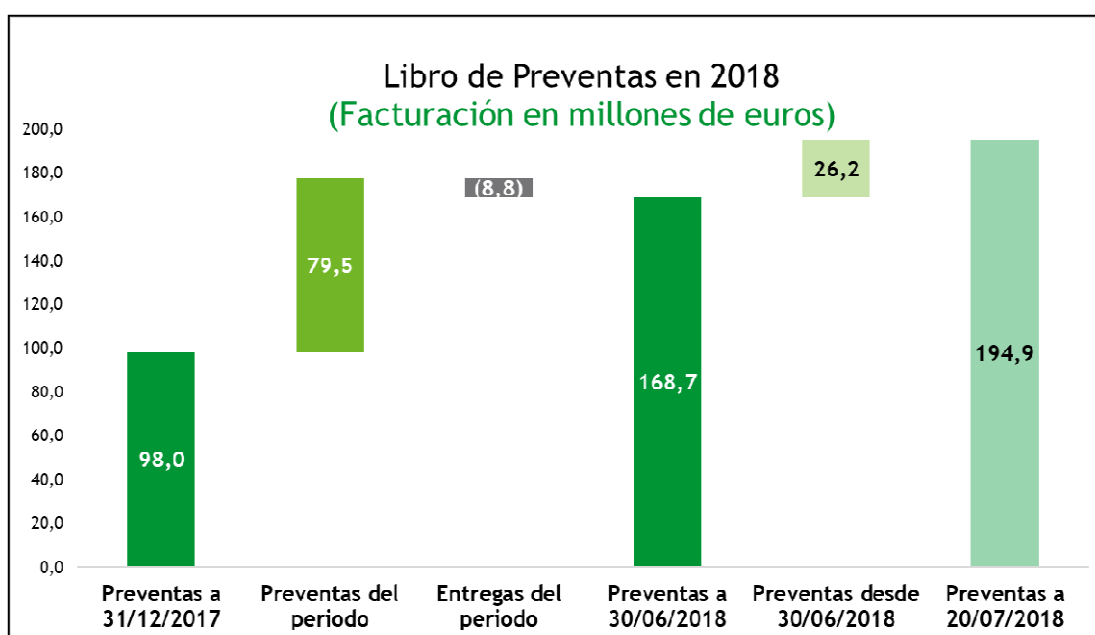
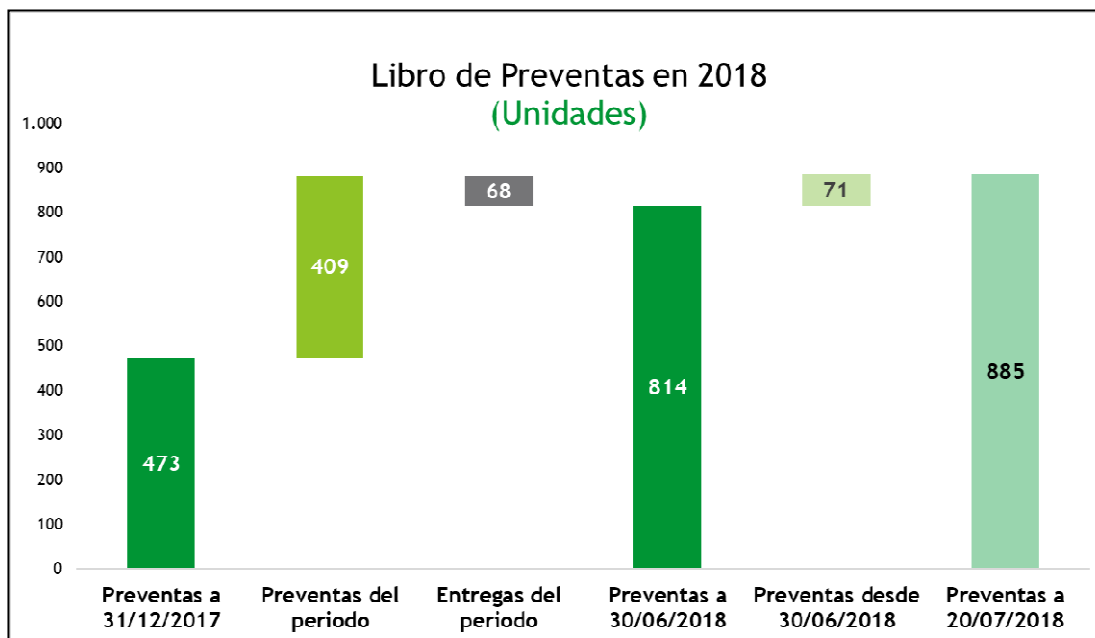
Quabit Aguas Vivas I. Guadalajara – 116 viviendas.

Durante el primer semestre de 2018 Grupo Quabit ha comenzado las obras de edificación de 7 promociones que, unidas a las 5 promociones ya puestas en marcha en el año 2017, suman un total de 820 viviendas. De estas, 116 se corresponden con la promoción terminada y en proceso de entrega de Quabit Aguas Vivas I.

Estas 7 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) y Quabit Torrejón VPP Fase 2 (Madrid).

Cartera de preventas

La evolución de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el 1S de 2018 y en lo transcurrido durante las primeras semanas de Julio, ha sido la siguiente:



Evolución del stock de vivienda terminada

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

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2017 (unidades)	13
Viviendas terminadas en el 2018 (Unidades)	116
Viviendas entregadas en el 2018 (Unidades)	(70)
Stock de Vivienda a 30 de junio de 2018 (unidades)	59

Las 116 viviendas que se incorporan al stock corresponden a la promoción Aguas Vivas Fase I cuyas obras se terminaron en junio de 2018. 68 de las entregas del año corresponden a esta promoción, las dos restantes corresponden a stock de producto terminado anterior. De las 59 unidades del stock (48 unidades corresponden a la promoción Aguas Vivas 1), 39 viviendas tienen firmado contrato de venta (38 de ellas de Aguas Vivas 1).

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	29/06/2018	29/12/2017	Var. %
Ibex 35	9.622,70	10.043,90	(4,19%)
Servicios Financieros e Inmobiliarios	545,09	619,98	(12,08%)
Ibex Small Cap	7.717,20	6.580,20	17,28%

Fuente: Infobolsa

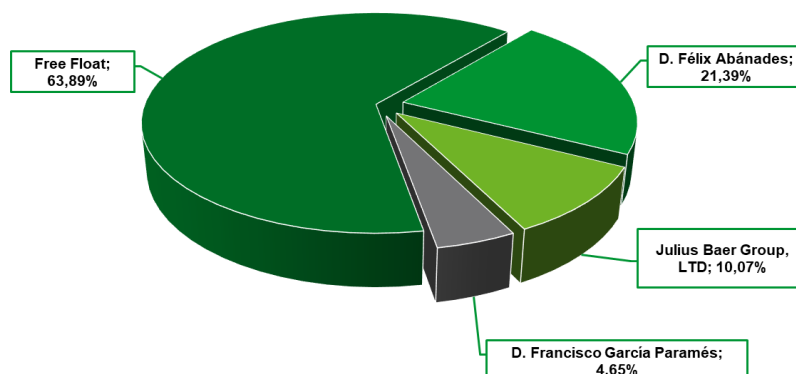
Evolución Bursátil de 29/12/2017 a 29/06/2018	
Cotización al cierre 29/12/2017 (€/acción)	1,8800
Cotización al cierre 29/06/2018 (€/acción)	1,9300
% Variación	2,66 %
Capitalización bursátil al cierre a 29/06/2018 (€)	281.074.002
Cotización máx. cierre (€/acción)	2,2550
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,8680
Cotización media ponderada (€/acción)	2,0820
Volumen medio diario de contratación (títulos)	512.564
Títulos negociados en el periodo	64.583.117
Volumen medio diario de contratación (€)	1.067.286
Efectivo negociado en el periodo (€)	134.478.029
Número total de acciones a 29/06/2018	145.634.198

Las acciones de la Sociedad 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 30 de junio de 2018 y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha (145.634.198).

1.5.3.- Órganos de Gobierno

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión 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.

2. HECHOS POSTERIORES

Los hechos más relevantes posteriores a 30 de junio de 2018 se detallan en el apartado 21 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados que forman parte del Informe Financiero semestral.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2018

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2017 se describen los principales aspectos de los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos del Grupo. En dicho Informe se identifican las veintiséis áreas de riesgo más relevantes para el Grupo y se describe cada uno de los riesgos y los sistemas adoptados por el Grupo frente a ellos. Esas veintiséis áreas de riesgo se clasifican en 5 grupos: (i) riesgos asociados al negocio; (ii) riesgos asociados a la estructura accionarial; (iii) riesgos asociados al sector inmobiliario; (iv) riesgos patrimoniales; (v) otros riesgos.

De cara al segundo semestre del año 2018, estas 26 áreas de riesgo siguen siendo las de mayor relevancia. Dada la fase de crecimiento del Grupo con nuevas inversiones en suelo y lanzamiento de promociones, los riesgos que pueden tener mayor incidencia son los asociados al negocio y al sector inmobiliario. En cualquier caso, la visión de estos factores de riesgo a fecha actual no plantea incertidumbres en cuanto al cumplimiento de los objetivos del Grupo para el año 2018.

4. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la Nota 19 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 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)	
		30/06/2018	30/06/2017
EBITDA Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	3.653	(1.695)
	Amortización	72	873
	EBITDA	3.725	(822)
Deuda financiera bruta Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		30/06/2018	31/12/2017
	Deudas con ent. De crédito - No corriente	12.246	15.472
	Deudas con ent. De crédito - Corriente	236.309	239.456
	Deuda financiera bruta	248.555	254.928
Deuda financiera neta Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes		30/06/2018	31/12/2017
	Deuda financiera bruta	248.555	254.928
	Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(58.003)	(37.156)
	Deuda financiera neta	190.552	217.772
Activos líquidos Activos líquidos corrientes y activos financieros corrientes		30/06/2018	31/12/2017
	Efectivo y otros activos líquidos corrientes	(50.978)	(37.156)
	Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	(7.025)	-
	Activos líquidos	(58.003)	(37.156)