

A photograph of a construction site with several cranes and buildings under construction, overlaid with a green tint. The text is centered in the upper half of the image.

RESULTADOS
ENERO – DICIEMBRE 2016

Quabit 
Inmobiliaria

Índice:

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Resumen Ejecutivo

1.2. Principales magnitudes

1.3. Estados Financieros

1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2016

1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2016

1.4. Áreas de Negocio

1.4.1. Gestión de Suelo

1.4.2. Promoción Residencial

1.4.3. Patrimonio en Explotación

1.5. Otra Información

1.5.1. Evolución Bursátil

1.5.2. Accionariado

1.5.3. Órganos de Gobierno

2. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

3. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1- Resumen Ejecutivo

SITUACIÓN FINANCIERO-PATRIMONIAL

Para comentar la situación financiero-patrimonial de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit" o "Sociedad Dominante") y su grupo de empresas ("Grupo Quabit" o "el Grupo"), en el año 2016, debe recordarse que el año 2015 fue un año clave para la consolidación patrimonial y financiera del Grupo, en el que se concluyeron tres logros relevantes.

- **Refinanciación de la deuda con entidades financieras.** Se cerró este proceso con el Acuerdo firmado con el acreedor principal, la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por el que se aplaza el pago de la deuda hasta 2022 y se liberan activos con gran potencial de desarrollo. El calendario de vencimientos se adecuó al potencial de generación de flujos de caja operativo de forma que la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2016 se pagará: 5,5%, los 2 próximos años; 31,5%, los 3 siguientes; y 63%, en 2022.
- **Cancelación de deuda.** Mediante daciones en pago, ventas de activos y el pago anticipado a SAREB de 35,6 millones de euros con los descuentos de deuda asociados a dicho pago. En total en el año 2015 la deuda se redujo 105,9 millones de euros en relación con la existente a 31 de diciembre de 2014.
- **Ampliación de capital.** Se suscribió íntegramente, con sobredemanda, la ampliación de capital por importe total de 45 millones de euros.

Deuda financiera: Durante el año 2016 se ha seguido reduciendo la deuda, de forma que se ha pasado de 234,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2015 a 205,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2016. Esta deuda queda estructurada de la siguiente forma:

- Deuda por importe de 30,6 millones de euros correspondiente a 4 entidades tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso, por los que Grupo Quabit puede cancelar la deuda entregando los activos que la garantizan. El valor neto contable de los activos que garantizan esta deuda (existencias, fundamentalmente) es de 42,8 millones de euros.

Actualmente, el Grupo ha iniciado el proceso de cancelación de deuda de dos de estas entidades mediante la entrega de activos.

En cuanto a las otras dos entidades, se están negociando nuevas condiciones que, manteniendo la limitación de recurso, permitan el desarrollo de los activos que la garantizan, teniendo en cuenta el comportamiento favorable que está teniendo el sector inmobiliario.

- Deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por importe de 157,1 millones de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 101,8 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos. En la siguiente tabla se recoge el calendario de pagos ordinarios:

Vencimiento	Amortización (Miles de €)
31 de julio 2017	500
31 de julio 2018	5.000
31 de julio 2019	7.000
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	64.250
TOTAL	101.750

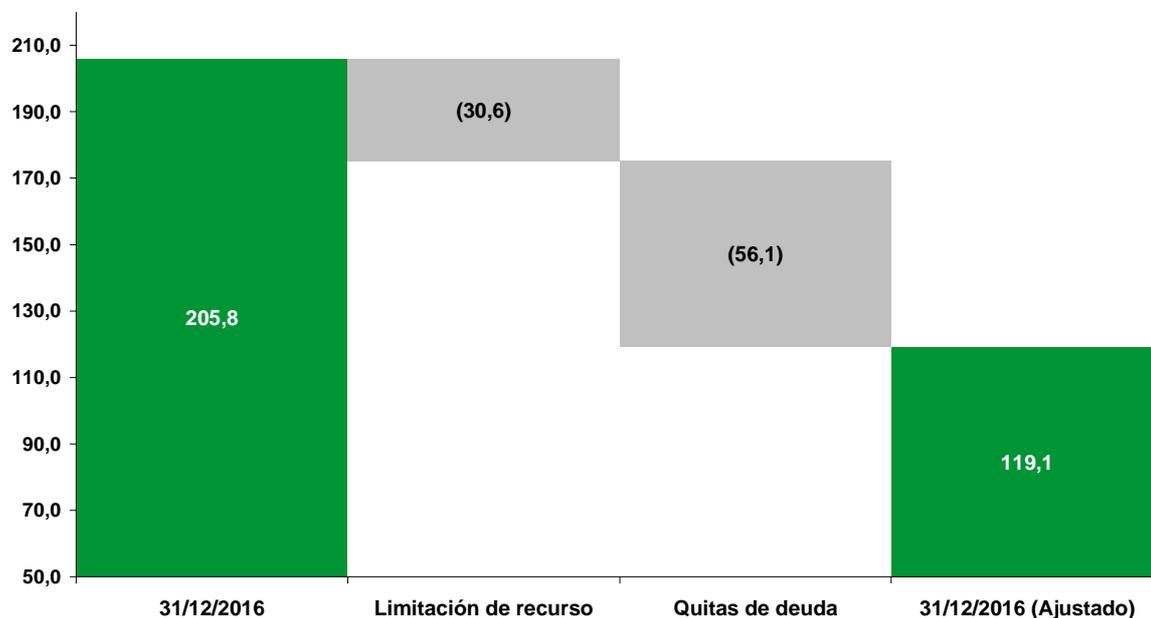
La Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de dicha deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos: el 20% de la caja operativa

de cada ejercicio económico; y el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias. Durante el año 2016 solo se ha producido el pago del vencimiento ordinario, por 250 miles de euros.

- Para la deuda por importe de 2,1 millones de euros correspondiente a una entidad financiera, se ha establecido un calendario de pagos por un importe total de 1,3 millones de euros desde el año 2017 al 2022. El descuento asociado a este calendario, que asciende a 0,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2016, se irá registrando en la medida en que se atiendan los vencimientos. A este descuento habrá que añadir los intereses que esta deuda devengue en el futuro.
- Deuda por importe de 5,5 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan, sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aún cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda por 5,0 millones de euros corresponde a préstamos suelo relativos a nuevas promociones en Madrid y Barcelona, que se irán cancelando una vez se finalice la promoción y venta de las viviendas
- En cuanto a los 5,5 millones de euros restantes, corresponden a 2 entidades. Con una de ellas, con saldo de 1,0 millón de euros se está negociando la cancelación de la misma mediante la entrega del activo que la garantiza, valorado en 458 miles de euros, quedando pendiente un diferencial que se cubriría mediante un sistema de condonación parcial y pago fraccionado del remanente (actualmente se están negociando las condiciones). Con la otra entidad, con deuda por importe de 4,5 millones de euros se está negociando un calendario de pagos para cancelar la deuda en cuatro años.

En el siguiente gráfico se resume esta estructura, partiendo de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2016.

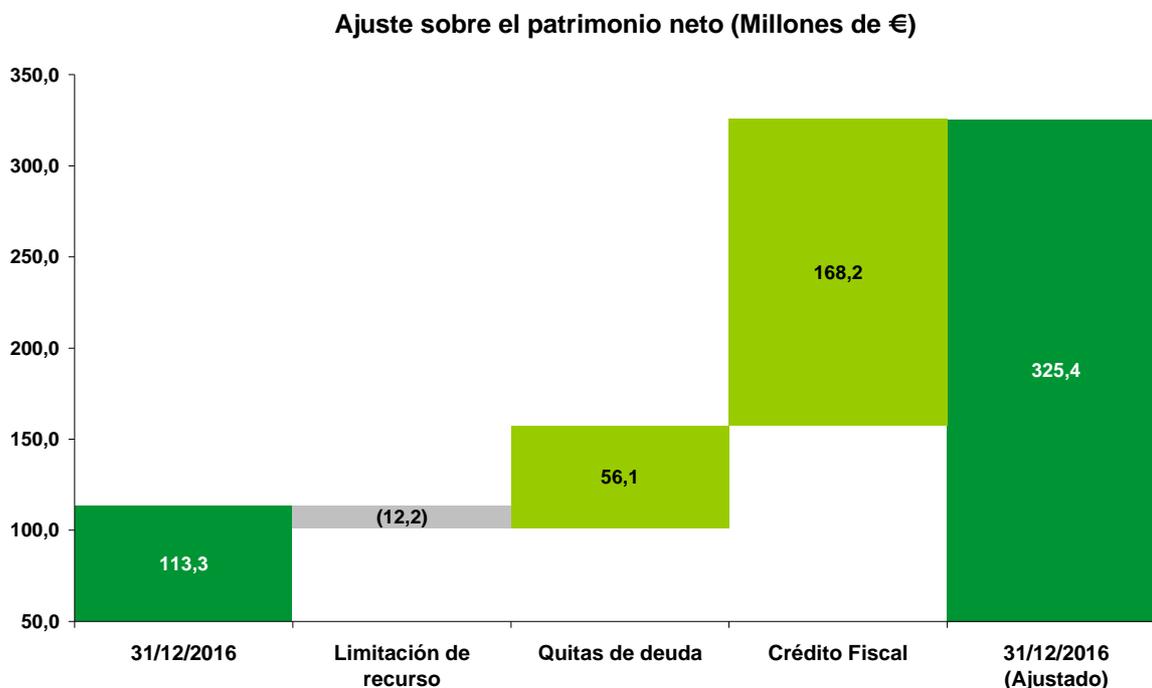
Ajuste sobre la deuda (Millones de €)



De estos 119,1 millones de euros, como ya se ha comentado anteriormente, deuda por importe de 10,5 millones de euros está asociada a la comercialización y entrega de las viviendas (de promociones en curso o de stock) por lo que será el resto, 108,6 millones de euros, la deuda que deberá ser atendida de acuerdo con un calendario de pagos similar al de SAREB en el periodo 2017-2022.

Situación patrimonial: Quabit ha cerrado el ejercicio con un patrimonio neto de 99,3 millones de euros (100,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2015) y el Grupo ha cerrado el ejercicio con un patrimonio neto de

113,3 millones de euros (105,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2015). La situación patrimonial tiene una línea futura de mejora con los efectos patrimoniales derivados de los acuerdos de cancelación de deuda que permitirán registrar quitas adicionales y por los créditos fiscales no registrados en balance, por importe de 168,2 millones de euros. En el siguiente gráfico se recoge el impacto de estos dos efectos sobre el Patrimonio Neto del Grupo:



En el caso del impacto de la limitación de recurso se ha considerado la situación más desfavorable. Es decir, el impacto patrimonial negativo que se derivaría de que la negociación con las dos entidades financieras no concluyera con el desarrollo de los activos sino con la cancelación de deuda con la entrega de los mismos.

Balance ajustado

A continuación se recoge un Balance de Situación Consolidado en el que, partiendo de los saldos a 31 de diciembre de 2016, se reflejan los impactos comentados anteriormente con efecto en la deuda y en el Patrimonio Neto.

(En miles de euros)

ACTIVO	31/12/2016	Ajustes			31/12/2016 (Ajustado)
		Limitación de recurso	Quitas de deuda	Crédito Fiscal	
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Inmovilizado y otros activos no corrientes	38.725	(21.287)	-	-	17.438
Activos por impuestos diferidos	34.157	-	-	168.150	202.307
Total activo no corriente	72.882	(21.287)	-	168.150	219.745
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	236.287	(21.488)	-	-	214.799
Otros	46.835	-	-	-	46.835
Total activo corriente	283.122	(21.488)	-	-	261.634
TOTAL ACTIVO	356.004	(42.775)	-	168.150	481.379

(En miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2016	Ajustes			31/12/2016 (Ajustado)
		Limitación de recurso	Quitas de deuda	Crédito Fiscal	
PATRIMONIO NETO:					
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	113.258	(12.175)	56.107	168.150	325.340
Intereses minoritarios	83	-	-	-	83
Total patrimonio neto	113.341	(12.175)	56.107	168.150	325.423
PASIVO NO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito	13.784	(11.893)	-	-	1.891
Otros	6.661	-	-	-	6.661
Total pasivo no corriente	20.445	(11.893)	-	-	8.552
PASIVO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito	192.000	(18.707)	(56.107)	-	117.186
Otros	30.218	-	-	-	30.218
Total pasivo corriente	222.218	(18.707)	(56.107)	-	147.404
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	356.004	(42.775)	-	168.150	481.379

SECTOR INMOBILIARIO

Grupo Quabit desarrolla su actividad en el sector inmobiliario dentro del segmento de promoción residencial, el cual está en un cambio de ciclo y presenta buenas perspectivas:

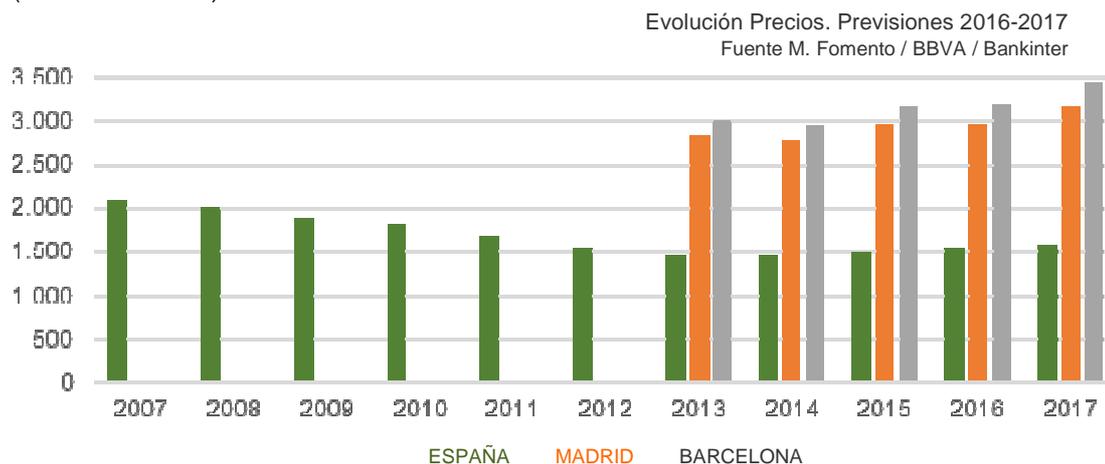
- En 2016 se ha confirmado la recuperación del sector inmobiliario y 2017 será el año de la consolidación de un crecimiento sostenido.
- **Evolución positiva de los determinantes de la demanda residencial:** crecimiento del empleo, mayor oferta de crédito y bajos tipos de interés, buen tono de la demanda extranjera y expectativas de revalorización del precio de la vivienda.

- **El crecimiento de las ventas en cada vez más zonas (por la activación de la demanda embalsada en gran medida)** está favoreciendo la continua revalorización del precio de la vivienda y la construcción de nuevos proyectos residenciales.

La recuperación del sector inmobiliario se ha afianzado en el año 2016, como puede verse en los siguientes indicadores:

- **El precio de la vivienda nueva crece un 15% desde mínimos de 2014**

El precio de la vivienda nueva crece ya en todas las capitales de provincia, pero en Madrid y Barcelona se ha acelerado y las previsiones apuntan a que en 2017 crezca alrededor del 6% y el 8%, respectivamente (Fuente: Bankinter).

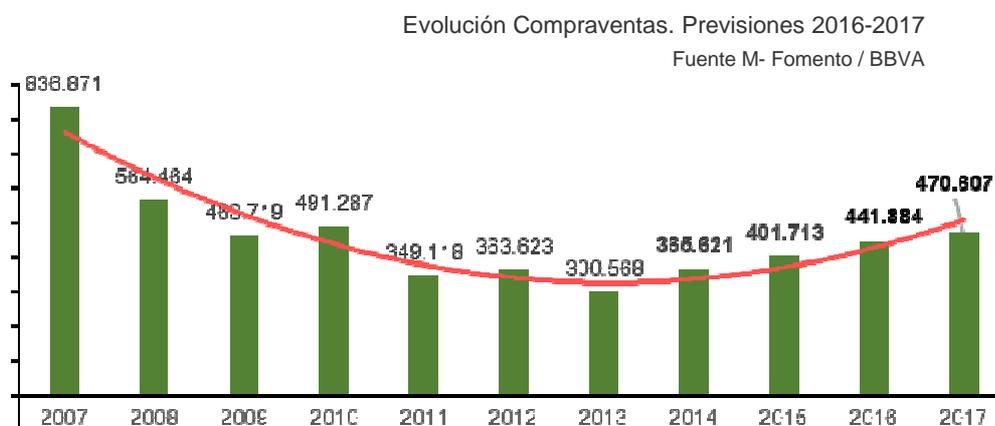


- **El crecimiento de los visados confirma la necesidad de viviendas nuevas**

El número de visados creció a un 33,2% interanual hasta octubre, estimándose que a finales de año puedan alcanzarse los 64.500 visados (Según el Ministerio de Fomento) de obra nueva, aún muy por debajo de los 100.000 que se producían en 1995 antes de comenzar el anterior ciclo inmobiliario.

- **La demanda residencial gana fortaleza**

Tras tocar fondo en 2013, las compraventas han mostrado un crecimiento medio del 14% en los últimos 3 años. Las estimaciones de cierre apuntan a que 2016 se despedirá con un crecimiento similar al de 2015, en torno al 10%. Para 2017 las compraventas crecerán a una tasa ligeramente inferior, 6,5%, lo que supone un volumen de operaciones en torno a las 475.000 (Fuente: BBVA).



- **Necesidad de nuevos proyectos residenciales**

Sociedad de Tasación estima que Madrid sólo tiene oferta de vivienda nueva para 9 meses y Barcelona para 14 meses. La oferta actual de promociones es de 2.158 pisos en la capital y de 1.072 en la ciudad condal, lo que puede traducirse en nuevos repuntes de precios para 2017.

ACTIVIDAD DEL GRUPO EN EL AÑO 2016

La actividad del Grupo en el año 2016 ha tenido como elementos más relevantes los tres siguientes:

Desarrollo de una intensa actividad promotora:

Este desarrollo de la actividad promotora se ha manifestado en:

- La puesta en marcha del plan de inversiones con la adquisición de suelos en Boadilla del Monte (Madrid) y en Guadalajara.
- El lanzamiento comercial de cinco nuevas promociones, con un total de 304 viviendas. Al cierre de diciembre de 2016 tienen un nivel de ventas de más del 50% (155 viviendas con reserva o contrato). Además tienen asegurada la financiación bancaria vía préstamo promotor.
- Liquidación casi total del stock residencial: Se ha pasado de un stock de 281 viviendas a 31 de diciembre de 2015 a 19 viviendas a 31 de diciembre de 2016.

Captación de financiación de fondos internacionales: Acuerdo con fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue")

En diciembre de 2016 Quabit ha firmado un acuerdo de línea de crédito de hasta 60 millones de euros con varios fondos asesorados por Avenue. Los términos más relevantes de este acuerdo son:

- Línea de financiación de hasta €60M para compra de suelos finalistas en Madrid y alrededores, con vencimiento en 4 años y tipo de interés del 16%.
- Las disposiciones financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por Quabit.
- Posibilidad de apalancamiento del suelo con financiación bancaria que mejora considerablemente el coste financiero.
- Posibilidad de amortizaciones anticipadas y reutilización de los fondos.
- Warrants: Se conceden a favor de los fondos asesorados por Avenue warrants sobre acciones de Quabit que le permitirán alcanzar hasta un 6% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones en varios tramos: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,25€ por acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo, el precio medio sería de 3,75 € por acción. La utilización de los diferentes tramos de warrants está condicionada al importe dispuesto de la línea de crédito.

La línea de financiación firmada con Avenue Capital Group y la posibilidad de reutilizar los fondos más la financiación bancaria de préstamo suelo, suponen que Grupo Quabit podrá disponer de hasta 130 millones de euros de financiación para adquirir suelos.

Retribución al accionista

Reparto de nuevas acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, mediante una ampliación de capital liberada.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE: PLAN DE NEGOCIO 2017-2021

En enero de 2017 Grupo Quabit ha publicado mediante Hecho relevante la actualización de su Plan de Negocio para el periodo 2017-2021 cuyos elementos básicos son:

▪ **Posicionamiento estratégico**

Quabit es un grupo inmobiliario español con experiencia de más de 20 años, que cotiza en Bolsa desde el año 2006. La compañía fundamenta su negocio en la creación de valor mediante la gestión integral de todo el ciclo inmobiliario a través de dos líneas de negocio principales: gestión de suelo y promoción inmobiliaria.

La compañía tiene proyección nacional y vocación de convertirse nuevamente en uno de los líderes del mercado inmobiliario de España y reposicionarse como referente claro en la consolidación del sector.

▪ **Balance sólido**

Estructura financiera y situación patrimonial saneadas.

Existencia de palancas de valor fuera de balance derivadas de los créditos fiscales pendientes de activar y de los descuentos sobre la deuda por aplicación de los acuerdos vigentes de cancelación de la misma.

Calendario de amortizaciones de la deuda adaptado al ritmo de crecimiento de la actividad: 5,5 % los dos próximos años; 31,5% los 3 siguientes y 63% en el año 2022.

▪ **Plan de inversión:**

Inversión prevista de 455 millones de euros en suelos urbanos ubicados principalmente en Madrid, su área metropolitana y zona del Corredor del Henares, así como en otras zonas estratégicas con alto potencial de demanda –Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía (con especial atención a la Costa del Sol)– y otras capitales con potencial de desarrollo como Zaragoza, La Coruña o Santander.

Financiación asegurada: El acuerdo con Avenue junto con la financiación bancaria ofrecen un potencial de financiación de hasta 130 millones de euros en 2017 para compra de suelos.

El desarrollo y la comercialización de la cartera de activos propios que se incorporan al Plan de Negocio generan un cash-flow de 145 millones de euros, equivalente a más del 50% del cash-flow operativo total durante el periodo 2017-2021.

Captación de fondos: Está previsto obtener en torno a 38 millones de euros vía ampliación de capital.

▪ **Creación de valor y remuneración al accionista:**

Se considera en el Plan de Negocio el pago de dividendos, tanto en acciones como en metálico, por importe de 68 millones de euros. Ya en el año 2016 se han repartido nuevas acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas mediante una ampliación de capital liberada, lo que supone un hito desde el dividendo a cuenta del año 2006. Con ello y con los beneficios esperados en el horizonte del Plan de Negocio se persiguen dos objetivos

- Retornos superiores al 5% en concepto de dividendo.
- Triplicar el valor en libros de la compañía

AMPLIACIÓN DE CAPITAL EN CURSO

Quabit está actualmente en un proceso de ampliación de capital cuyo objetivo es la captación de fondos para incrementar la capacidad del Grupo para continuar creciendo con nuevas inversiones y proyectos, cumpliendo los objetivos contemplados en su Plan de Negocio 2017-2021.

El día 31 de enero de 2017 fue aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la Nota de Valores que, junto con el Documento de Registro aprobado por la CNMV con fecha 17 de enero de 2017, constituyen el Folleto Informativo de la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración el día 30 de enero de 2017, en virtud de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016. Los términos de la operación, son los siguientes:

- Aumento de capital por importe nominal de 10.280.235 euros y por un importe efectivo total de 38.036.869,50 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 20.560.470 acciones nuevas de 0,50 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1,35 euros por acción y por tanto, un tipo de emisión unitario de 1,85 euros, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta de la Sociedad. El aumento de capital se desembolsará por aportaciones dinerarias, reconociéndose el derecho de suscripción preferente a los accionistas acreditados como tales.
- Procedimiento de aumento de capital: Se establecen tres periodos: Periodo de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales, periodo de asignación de acciones adicionales y periodo de asignación discrecional.
- El periodo de suscripción preferente y de solicitud de acciones adicionales comenzó el 4 de febrero de 2017 y terminó el 20 de febrero de 2017.

El 21 de febrero se abrió el periodo de asignación de acciones adicionales que terminó el día 27 de febrero de 2017. Con fecha 27 de febrero de 2017 la Sociedad Dominante ha comunicado los resultados de suscripción correspondientes a estos dos primeros periodos:

- Suscripción correspondiente al periodo de suscripción preferente: Se han suscrito 36.034.035,45 euros (19.477.857 acciones)
- Asignación de acciones adicionales: Se han suscrito 2.002.834,05 euros correspondientes a 1.082.613 acciones.

Por lo tanto, se ha suscrito íntegramente la ampliación de capital en estos dos primeros periodos, no siendo necesario, por tanto, la apertura del periodo de asignación discrecional.

Las fechas previstas para el desembolso de las acciones suscritas en los tres periodos y el inicio de cotización de las acciones nuevas son el 8 de marzo y el 20 de marzo, respectivamente.

1.2.- Principales magnitudes (*)

Magnitudes Económico-Financieras

Cuenta de Resultados Consolidada:

<i>(En miles de euros)</i>	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	32.773	23.995	36,6%
EBITDA	(19.605)	28.935	(167,8%)
Resultado Financiero	7.472	(13.282)	156,3%
Resultado Antes de Impuestos	(12.244)	16.207	(175,5%)
Resultado Neto	7.756	21.362	(63,7%)
- Atribuible Sociedad Dominante	8.001	21.687	(63,1%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(246)	(325)	24,3%

Endeudamiento financiero Consolidado

<i>(En miles de Euros)</i>	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.784	21.724	(36,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	192.000	212.427	(9,6%)
TOTAL DEUDA BRUTA	205.784	234.151	(12,1%)
Tesorería y Equivalentes	(4.854)	(8.561)	(43,3%)
TOTAL DEUDA NETA	200.930	225.590	(10,9%)

Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	31/12/2016	31/12/2015	Variación
Preventas del periodo (viviendas)	367	110	233,6%
Escrituras del Periodo (viviendas)	234	84	178,6%
Cartera de preventas al final del periodo (viviendas)	159	26	511,5%
Stock de viviendas terminadas (viviendas)	19	197	(90,4%)

Detalle de la cifra de negocio

<i>(En miles de euros)</i>	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
Gestión de suelo	3.680	12.447	(70,4%)
Promoción Residencial	28.693	11.737	144,5%
Patrimonio en Explotación	389	253	53,8%
Otros	11	(442)	102,5%
TOTAL	32.773	23.995	36,6%

(*) Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (página 11)

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión Intermedio 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 han entrado 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)	
			2016 (No Auditado)	2015 (Auditado)
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(19.674)	28.805
		Amortización	69	130
		EBITDA	(19.605)	28.935
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente	Deudas con ent. De crédito - No corriente	13.784	21.724
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	192.000	212.427
		Deuda financiera bruta	205.784	234.151
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes	Deuda financiera bruta	205.784	234.151
		Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(4.854)	(8.561)
		Deuda financiera neta	200.930	225.590

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2016

(En miles de euros)	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	32.773	23.995	36,6%
Aprovisionamientos	(79.584)	(50.629)	57,2%
Otros ingresos de explotación	12.739	55.502	(77,0%)
Variación de las provisiones de tráfico	27.543	17.210	60,0%
Gastos de personal	(3.226)	(3.486)	(7,5%)
Reversión y dotación de deterioro del inmovilizado	(100)	(5.287)	(98,1%)
Amortización	(69)	(130)	(46,9%)
Otros gastos de explotación	(9.211)	(8.370)	10,0%
Resultados por venta de inmovilizado	11	-	N.A.
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(550)	-	N.A.
Resultado de explotación	(19.674)	28.805	(168,3%)
EBITDA	(19.605)	28.935	(167,8%)
Resultado financiero neto	7.472	(13.282)	156,3%
Resultado de inversiones en asociadas	(42)	684	(106,1%)
Resultados antes de impuestos	(12.244)	16.207	(175,5%)
Impuestos	20.000	5.155	288,0%
Resultado neto	7.756	21.362	(63,7%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	8.001	21.687	(63,1%)
Intereses minoritarios	(246)	(325)	24,3%

Tal como se viene indicando en las informaciones periódicas del año 2016, la estructura de la Cuenta de Resultados es la previsible (y prevista en el plan de negocio 2015-2020 y en su actualización 2017-2021):

Resultado de explotación: Dada la cartera actual de proyectos del Grupo, formada por proyectos iniciados en el transcurso de este año, la Cuenta de Resultados no reflejará en el corto plazo los avances de las promociones puestas en marcha en este año, dado que tanto la cifra de negocio como el beneficio sólo se registran en el momento en que se produce la entrega de viviendas, tras un periodo de 2 a 3 años. Como consecuencia de esta situación, en estos primeros años del plan de negocio se prevé que el EBITDA recoja resultados de la venta del stock de producto terminado y las ventas selectivas de suelo que, una vez deducidos los gastos de explotación, determinarán un EBITDA negativo. Este EBITDA negativo se corregirá por el efecto positivo de las quitas de deuda (recogidas en Otros ingresos de explotación), que se irá consolidando con el pago de los tramos de la deuda llegado su vencimiento.

Resultado neto: Por otro lado, como sucede en el año 2016, el Resultado neto podrá reflejar en el futuro un resultado positivo por el efecto de la activación de créditos fiscales, que tiene el Grupo por importe de 168,2 millones de euros. Estos créditos fiscales se irán activando de forma paulatina, a final de cada ejercicio, evaluando el nivel de cumplimiento del Plan de Negocio y teniendo en consideración los nuevos proyectos puestos en marcha y su capacidad de generar resultados positivos que podrán beneficiarse de dichos créditos fiscales. Esta evaluación ha sido la base para la activación de créditos fiscales por importe de 20 millones de euros en el año 2016.

Por otra parte, debe destacarse que formando parte del Resultado Financiero, el Grupo ha registrado unos gastos financieros por un importe total de 4.578 miles de euros. Una parte significativa, 2.703 miles de euros, corresponde a gastos por intereses que no supondrán obligaciones adicionales de pago al corresponder a deuda que tiene acordado un calendario de vencimientos con importes fijos para dar cobertura tanto a nominal como a intereses. Por lo tanto, según se vayan atendiendo los pagos se convertirán en ingresos por quitas de deuda adicionales a los correspondientes a la quita asociada al principal de la deuda.

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2016

(En miles de euros)

ACTIVO	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	72.882	77.349	(5,8%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	236.287	280.095	(15,6%)
Otros	46.835	24.648	90,0%
Total activo corriente	283.122	304.743	(7,1%)
TOTAL ACTIVO	356.004	382.092	(6,8%)

ACTIVO	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	113.258	105.389	7,5%
Intereses minoritarios	83	325	(74,5%)
Total patrimonio neto	113.341	105.714	7,2%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	13.784	21.724	(36,5%)
Otros	6.661	8.268	(19,4%)
Total pasivo no corriente	20.445	29.992	(31,8%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	192.000	212.427	(9,6%)
Otros	30.218	33.959	(11,0%)
Total pasivo corriente	222.218	246.386	(9,8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	356.004	382.092	(6,8%)

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo no corriente: (-4,4 millones de euros)

En este epígrafe se recogen dos efectos de signo contrario:

Otros activos no corrientes (-23,4 millones de euros): Reducción que es consecuencia del traspaso del saldo de la cuenta representativa del anticipo entregado a cuenta para adquisición de participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L., empresa mixta a través de la que estaba previsto el desarrollo del sector UE-2 de Port Saplaya en Alboraya. Este importe ha pasado a ser una cuenta a cobrar, como consecuencia de la sentencia judicial decretada en diciembre de 2016 y condenatoria para la parte receptora de esas cantidades (EGUSA). El Grupo ha traspasado ese importe al epígrafe de Deudores del activo corriente (dentro del epígrafe Otros del activo corriente del Balance de Situación, importe que explica la variación que se produce en dicho epígrafe en relación con 31 de diciembre de 2015), donde se han registrado, adicionalmente, los intereses a favor de Grupo Quabit que también quedan recogidos en la sentencia.

Activos por impuesto diferido (+ 19,8 millones de euros): Consecuencia de la activación de créditos fiscales por importe de 20 millones de euros. El Grupo tiene pendientes de activar créditos fiscales por un importe total de 168,2 millones de euros.

El resto de epígrafes del activo no corriente no presenta variaciones significativas.

Activo corriente: (-21,6 millones de euros)

Existencias (-43,8 millones de euros): Como consecuencia de la baja del coste de las ventas del periodo que superan los costes de las nuevas inversiones derivadas de las adquisiciones de suelos (Boadilla y Aguas Vivas) y la activación de costes de las promociones iniciadas en 2016. El efecto de corrección valorativa del deterioro por la valoración realizada a 31 de diciembre de 2016 ha sido ligeramente positivo.

Otros (+22,2 millones de euros): incremento debido en su mayor parte al reconocimiento de la cuenta a cobrar de EGUSA (ver explicación de reducción en *otros activos no corrientes*)

Patrimonio neto: (+ 7,6 millones de euros): Como consecuencia de los resultados del año.

Evolución del capital social

En la siguiente tabla se recoge la variación, en el año 2016, del capital social escriturado:

<i>(Importes en euros)</i>	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2016: escriturado	2.506.359.624	0,01	25.063.596	56.537.274
Ampliación de capital 16/12/2015 pendiente de escriturar (i)	19.487.180	0,01	194.872	1.348.512
Saldo a 1 de enero de 2016:	2.525.846.804		25.258.468	57.885.786
Reducción de capital 12/05/16 (ii)	(804)	0,01	(8)	-
Contra-split 12/05/16 - amortización acciones antiguas (ii)	(2.525.846.000)	0,01	(25.258.460)	-
Contra-split 12/05/16 - acciones nuevas en circulación (ii)	50.516.920	0,50	25.258.460	-
Ampliación de capital 06-07-2016 (iii)	2.524.418	0,50	1.262.209	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016: escriturado	53.041.338	0,50	26.520.669	57.885.786

- (i) Inscripción de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015. El importe, tanto de capital social como de la prima de emisión fueron recogidos en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2015 como importes no escriturados. Esta ampliación de capital se realizó en el marco de la línea de capital suscrita el 21 de mayo de 2013 por la Sociedad Dominante con GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF"). Con posterioridad GEM fue sustituido por GEM Capital Investment ("GEM CI). El suscriptor de la totalidad de las acciones fue GEM CI. El plazo de vigencia de la línea de capital concluyó el 19 de agosto de 2016, habiendo quedado sin efectos desde dicha fecha.
- (ii) Contra-split acordado en la Junta General de Accionistas del 14 de abril de 2016. Con fecha 12 de mayo de 2016, Quabit realizó una reducción de capital de 8,04 euros mediante la amortización de 804 acciones titularidad de la Sociedad ajustando el número de acciones en circulación en el mercado secundario en 2.525.846.000 acciones. En el mismo acto, se formalizó la agrupación de acciones (contra-split) en la proporción de 1 acción nueva por cada 50 antiguas, resultando de este canje 50.516.920 nuevas acciones por valor nominal de 0,50 euros cada una de ellas.
- (iii) Ampliación de capital liberada contra reservas: El Consejo de Administración acordó el 06 de julio de 2016 la ejecución de un aumento de capital con cargo a reservas en virtud de lo acordado por la Junta General de Accionistas del 14 de abril de 2016. Tras el periodo de negociación de derechos y de las operaciones de liquidación de órdenes, en fecha 2 de agosto de 2016, la Sociedad otorgó la escritura de aumento de capital resultante de esta operación, que ha supuesto un aumento de capital de 1.262.209 euros mediante la emisión de 2.524.418 nuevas acciones.

Tras las modificaciones anteriores el capital social de Quabit se sitúa en 26.520.669 euros, representado por 53.041.338 acciones totalmente suscritas y desembolsadas, y con valor nominal de 0,50 euros cada una.

Movimientos de la autocartera

En la siguiente tabla se recogen los movimientos de la autocartera durante el año 2016

	Número de Acciones		
	Autocartera	Contrato de liquidez	Total Acciones
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2015	928.441	-	928.441
-Alta de contrato de liquidez el 27 de enero de 2016	-	3.500.000	3.500.000
-Compras realizadas	-	6.702.939	6.702.939
-Ventas realizadas	-	(6.552.939)	(6.552.939)
-Reducción de capital 12/05/2016	(804)	-	(804)
Sub-total cuenta de acciones propias a 9 de mayo de 2016	927.637	3.650.000	4.577.637
-Contra-split 12/05/2016 - amortización acciones antiguas	(927.637)	(3.650.000)	(4.577.637)
-Contra-split 12/05/2016 - Acciones nuevas en circulación	18.552	73.000	91.552
-Alta por adquisición de fracciones de acciones resultantes de la ejecución del contra-split	4.496	-	4.496
-Alta por suscripción de acciones en la ampliación de capital liberada	1.152	3.500	4.652
-Compras realizadas	-	1.510.540	1.510.540
-Ventas realizadas	-	(1.460.517)	(1.460.517)
Total acciones propias a 31 de diciembre de 2016	24.200	126.523	150.723

Las operaciones realizadas en el año 2016 y anteriores sobre acciones propias, se enmarcaron en la ejecución, por parte del Consejo de Administración, de las autorizaciones otorgadas por la Junta General de Accionistas para realizar este tipo de operaciones.

Quabit firmó en enero de 2016 un Contrato de Liquidez con la entidad Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (posteriormente sustituido por Renta 4 Banco, S.A.) al objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de Quabit. El contrato comenzó con una vigencia de un año, prorrogable anualmente (se ha producido dicha prórroga por un año más de vigencia) y el importe de inicio del contrato de liquidez era de 152.472 euros y 3.500.000 títulos (equivalentes a 70.000 títulos tras el contra-split).

Quabit publicó tres hechos relevantes, el 27 de abril, el 27 de julio y el 27 de octubre de 2016 con información relativa a las operaciones realizadas durante los tres primeros trimestres de funcionamiento de dicho contrato. Posteriormente, el 27 de enero de 2017 ha publicado un nuevo hecho relevante con los datos del cuarto trimestre de vigencia del contrato.

Deuda con entidades de crédito:

A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016 comparada con la de cierre del ejercicio 2015:

(En miles de Euros)	31/12/2016 (no auditado)	31/12/2015 (auditado)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	13.784	21.724	(36,5%)
Deudas con entidades de crédito corriente	192.000	212.427	(9,6%)
TOTAL DEUDA BRUTA	205.784	234.151	(12,1%)
Tesorería y Equivalentes	(4.854)	(8.561)	(43,3%)
TOTAL DEUDA NETA	200.930	225.590	(10,9%)

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. Gran parte de la financiación del Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, y por tanto su deuda asociada debe registrarse dentro de la deuda corriente, independientemente de cuál sea su vencimiento. Esta

clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

La deuda bruta bancaria se ha reducido en 28,4 millones de euros. Los movimientos de la deuda durante el año 2016 se recogen en el siguiente cuadro:

(En miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2015	234.151
Disposiciones	7.589
Amortizaciones de vencimientos	(3.868)
Cancelaciones por quitas de deuda	(8.379)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(19.925)
Intereses devengados	3.081
Ajustes pasivo a valor razonable	(6.865)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	205.784

Disposiciones

La mayor parte de las disposiciones corresponden a importes otorgados por una entidad financiera, en virtud de un préstamo promotor de una promoción prácticamente entregada en su totalidad a 31 de diciembre de 2016 y a dos préstamos de suelo para dos promociones a desarrollar en Madrid y Barcelona.

Amortización de vencimientos

- 250.000 euros a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), relativos al acuerdo firmado en el año 2015 correspondiente al vencimiento ordinario del año 2016.
- 3.300.000 euros del pago de la totalidad de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado una quita de capital e intereses.
- 48.798 euros del pago parcial de una póliza de crédito de una entidad financiera, con la que se ha negociado la novación de su vencimiento hasta el año 2018.
- 268.772 euros del pago por vencimientos correspondientes a la financiación de una inversión inmobiliaria en Guadalajara.

Cancelación por quitas de deuda

- Capital e intereses de una póliza de crédito por importe de 4.620.116 euros, vencido y pagado íntegramente en el año 2016.
- Capital e intereses de SAREB por 477.342 euros, correspondientes al pago detallado con anterioridad.
- Capital e intereses de préstamos promotores de viviendas situadas en Madrid, Guadalajara y Zaragoza, con acuerdos comerciales firmados con SAREB y otras entidades financieras 3.281.436 euros.

Cancelación por ventas y daciones en pago

Aquí se incluye la dación en pago correspondiente a una operación realizada con una entidad financiera por importe de 11.150.034 euros, y las cancelaciones relativas a ventas a clientes finales de viviendas ubicadas en Madrid, Guadalajara, Castellón y Zaragoza por importe de 8.774.944 euros.

Ajuste pasivo a valor razonable

El ajuste del pasivo a valor razonable por importe de 6.864.825 euros, se debe al acuerdo de limitación de recurso con varias entidades financieras que permite a Quabit el pago de la deuda, mediante la entrega de los activos concretos que garantizan la misma. A 31 de diciembre de 2016 se ha recalculado la diferencia entre el valor razonable de los activos que garantizan la deuda y el coste amortizado, de la que ha resultado una variación de 6.865 miles de euros que se ha registrado como ingreso financiero en la Cuenta de Resultados Consolidada.

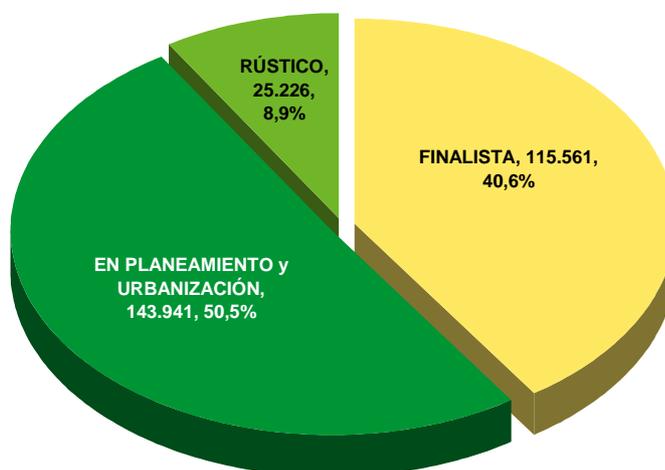
1.4.- Áreas de Negocio

1.4.1.- Gestión de Suelo

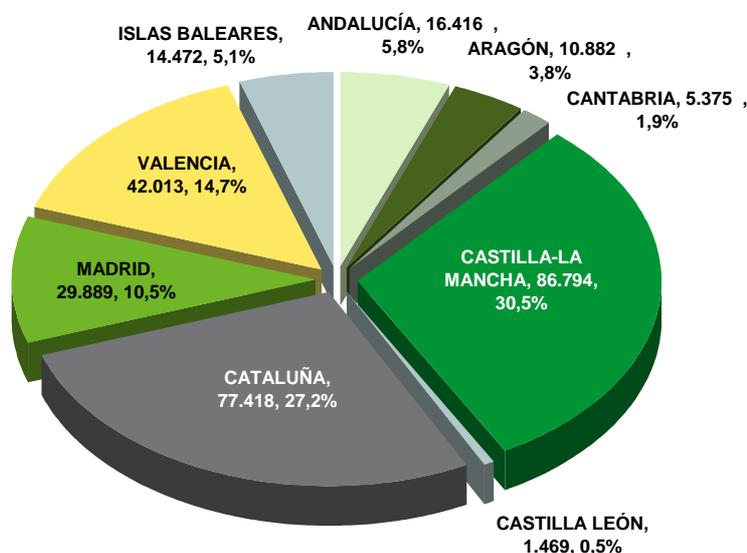
Cartera de Suelo

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") ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2016. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2016, 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 0,47 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2016, de 285 millones de euros. 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:

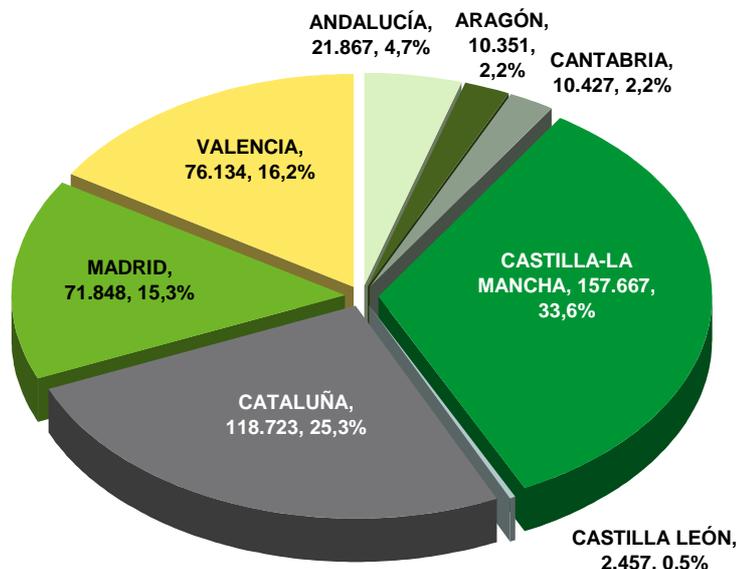
**GRADO DE AVANCE URBANÍSTICO POR VALORACIÓN
(Miles de €)**



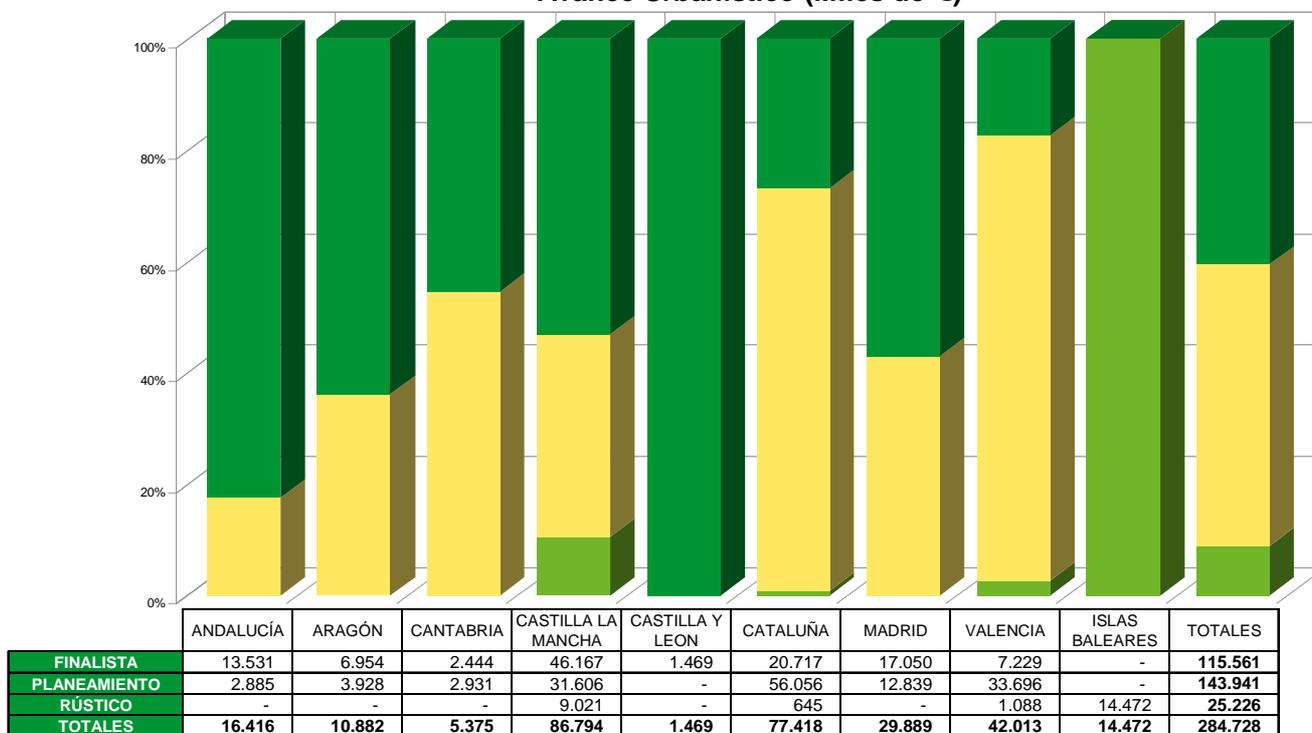
DISTRIBUCIÓN CARTERA SUELO (Miles de €)



DISTRIBUCIÓN CARTERA SUELO (m2t)



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



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 2016 que corresponde a dichos suelos:

Concepto	Millones de euros
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	39,7
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	54,9

Movimientos de la cartera de suelo

Compras de suelo

El 1 de abril de 2016 se otorgó escritura pública de compraventa de la parcela integrante de la actuación de dotación ADF 6 Calle Vallefranco, en Boadilla del Monte (Madrid), con una edificabilidad total del ámbito de 5.705 metros cuadrados para 12 viviendas unifamiliares. Con la firma de esta escritura, este suelo señalado en un contrato de compraventa en diciembre de 2014, pasa a formar parte de la cartera de suelo del Grupo Quabit.

El 20 de junio de 2016 se otorgó escritura de compra de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Residencial Aguas Vivas, S.L. propietaria de un suelo en la parcela RC-17 del sector Aguas Vivas en Guadalajara capital, con una edificabilidad total de 11.945 metros cuadrados para la promoción de 116 viviendas en altura.

Puesta en carga

En el cuarto trimestre de 2016 comenzó la obra de la promoción Quabit Aguas Vivas, por lo que el valor de mercado que se le había otorgado a la parcela donde se va a emplazar la promoción, 3,3 millones de euros, se ha traspasado por completo a *obra en curso*, desapareciendo de la cartera de suelo finalista.

Bajas en la cartera de suelo

Durante el año 2016 se han producido bajas en la cartera de suelo como consecuencia de operaciones de venta y de avance en los procesos de liquidación de sociedades en las que el Grupo Quabit participa.

En el año 2016, Quabit realizó dos operaciones de venta de suelo; Un suelo de uso industrial localizado en Terrasa (Barcelona), con un importe de venta de 3,0 millones de euros correspondiente a una edificabilidad de 21.074 m²; y tres fincas con una superficie total de 6.109 m² localizadas en el Sector Llevant en Polinyà, Barcelona, con un importe total de venta de 0,7 millones de euros.

Estas ventas se enmarcan en el planteamiento de Quabit de realizar ventas selectivas de suelo de uso industrial y terciario, sobre todo en la zona de Cataluña.

En cuanto a la baja durante el proceso de liquidación de sociedades se produce fundamentalmente por la entrega de activos a acreedores por parte de la sociedad Nova Panorámica, S.L. Esta entrega de activos no ha tenido ningún efecto patrimonial en Grupo Quabit dado que la participación en dicha sociedad está deteriorada en su totalidad.

Avances en gestión de suelo

El Grupo cuenta actualmente con activos en suelo libres de cargas por un valor contable de 106.812 miles de euros. Esos activos se encuentran en distintas fases de desarrollo urbanístico y en distintas áreas geográficas. Sobre esta cartera de suelo, Quabit ha actuado de la siguiente forma durante el año 2016:

- Suelo finalista: Se han comenzado a desarrollar promociones de viviendas de distinta tipología en cuatro de las parcelas finalistas de la cartera, cuyas características se detallan a continuación:

<i>(En miles de euros)</i>	Valor de mercado a 31/12/16	M ² Techo
Bahía de Casares Casares	8.983 €	11.159
Sector Hoechst Sant Feliú de Llobregat	9.477 €	6.118
SP04 (C1) Guadalajara	2.042 €	4.200
Las Lomas Boadilla del Monte	3.156 €	5.705
Total	23.658 €	27.182

- Suelo pendiente de gestión urbanística: Tras un análisis del estado de planeamiento de los activos de la cartera, se está reactivando el proceso de conversión en suelo finalista, mediante el impulso de planeamiento en aquellos suelos en los que Quabit tenga un porcentaje de propiedad relevante dentro de ámbitos con superficies y estructura de propiedad que faciliten su desarrollo y que sean áreas con mayor potencial de demanda a corto plazo.
- Suelos en ejecución de obras de urbanización: Se han seleccionado las actuaciones para la reactivación de la ejecución de las obras de urbanización.

Tras este análisis y selección se han iniciado actuaciones para el desarrollo de 8 suelos ubicados en las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Santander e Islas Baleares, manteniendo diversas reuniones con otros propietarios de los ámbitos y con Administraciones.

1.4.2.- Promoción Residencial

Evolución del stock de vivienda terminada

La evolución del stock de vivienda terminada en el año 2016 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2015 (unidades)	197
Viviendas terminadas en el 2016 (Unidades)	56
Viviendas entregadas en el 2016 (Unidades)	(234)
Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2016 (unidades)	19

La entrada de 56 viviendas en el stock de vivienda terminada en el año 2016 corresponde a la promoción Los Tilos III en Zaragoza capital. Las obras de esta promoción se terminaron en abril de 2016 y, a finales de dicho mes se comenzó a escriturar la entrega de viviendas reservadas y la promoción estaba prácticamente entregada en su totalidad (a falta de entrega de una vivienda que ha sido entregada en enero de 2017) a 31 de diciembre de 2016.

En el primer trimestre de 2016 se firmó una operación de dación en pago con una entidad financiera en la que se transmitieron 150 viviendas, siendo 149 de la promoción Palacio de Cárdenas de Ocaña – Toledo, y 1 unidad de la promoción D-1 SP-04 Las Cañas de Guadalajara.

De las 84 unidades restantes entregadas en el 2016, 55 viviendas corresponden a la promoción Tilos III en Zaragoza; 5 unidades a la promoción El Bercial, en Getafe (Madrid); 8 unidades a la promoción Novalmenara de Playa de Almenara en Castellón; 15 unidades a la promoción S-2 de Parque las Cañas de Guadalajara y 1 unidad a la promoción Torre Hércules en A Coruña.

A continuación se detalla el stock de viviendas por tipología y ubicación geográfica:

Stock por tipo de vivienda		
31-dic-16		
	Unidades	%
1ª residencia	19	100,00%
2ª residencia	0	0,00%
TOTAL	19	100,00%

Stock por Comunidad Autónoma		
31-dic-16		
	Unidades	%
Aragón	1	5,26%
Castilla-La Mancha	10	52,63%
Madrid	8	42,11%
TOTAL	19	100,00%

De las 19 unidades que componen el stock, 1 corresponde a una vivienda de la promoción Los Tilos III en Zaragoza, 10 a la promoción S-2 en Guadalajara (Castilla La Mancha), 1 unidad a Vallecas y 7 a Villaverde, ambas en la Comunidad de Madrid.

Nuevas promociones 2016

Grupo Quabit ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas durante 2016, repartidas en 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales y con una amplia gama de precios.

En el mes de septiembre 2016 Grupo Quabit inició las obras de una de esas nuevas promociones residenciales. Se trata de "Quabit Aguas Vivas", en Guadalajara. Este nuevo complejo residencial está formado por 116 viviendas de VPO de 2, 3 y 4 dormitorios, con piscina, zonas verdes y área de juegos infantiles, a cinco minutos del centro de Guadalajara. La urbanización se completa además con locales comerciales. Esta promoción está financiada por La Caixa y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2018. A 31 de diciembre de 2016 se han conseguido reservas por el 80% de las viviendas de la promoción

Adicionalmente, las otras promociones que se están comercializando en la actualidad son; Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit Sant Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (en dos fases de viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga).

Así, la nueva cartera comercial de Quabit está compuesta por viviendas desde 89 miles de euros a 1,3 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol. Todas ellas cuentan con el préstamo promotor para financiar los costes de la promoción.

En la siguiente tabla se resumen los datos básicos de las 5 nuevas promociones.

NUEVAS PROMOCIONES	Nº VIVS.	PREVENTAS	INICIO OBRAS	FACTURACIÓN (Miles de €)
Las Lomas. MADRID	12	7	mar-17	14.217
Sant Feliu. BARCELONA	63	27	mar-17	18.018
Casares Golf. MÁLAGA	89	10	abr-17	23.044
Las Cañas. GUADALAJARA	24	18	feb-17	6.287
Aguas Vivas GUADALAJARA	116	93	sep-16	15.802
TOTAL	304	155	2016-17	77.368

Facturación estimada. En alguna de las promociones se está realizando una corrección al alza de los precios de venta como consecuencia de la buena aceptación concretada en el ritmo de ventas

Cartera de preventas

La evolución de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el año 2016, de stock de producto terminado y de nuevas promociones, hasta 31 de diciembre, ha sido la siguiente:

	Unidades
Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2015	26
Preventas del periodo	367
Escrituras del periodo	(234)
Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2016	159

De los 159 compromisos de compra de vivienda formalizados a 31 de diciembre de 2016, 155 corresponden a las nuevas promociones puestas en comercialización durante 2016 y cuatro a promociones pertenecientes al stock terminado del Grupo. A fecha de emisión de este informe, dos de estos cuatro compromisos se han materializado en escrituras.

1.4.3.- Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 31 de diciembre de 2016 es del 100%.

1.5.- Otra información

1.5.1.- Evolución Bursátil

Quabit Inmobiliaria, S.A. forma parte del índice Ibex Small Cap y del índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid, y la evolución de estos índices durante el período fue la siguiente:

- - el índice nacional Ibex Small Cap cerró a 30 de diciembre de 2016 en 5.006,20 puntos y ha aumentado en el período en un 8,87%
- - el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid cerró a 30 de diciembre de 2016 en 561,08 puntos, disminuyendo en un 1,57%

La evolución del Ibex-35 durante el período fue negativa, con una disminución de un 8,01%. A 30 de diciembre de 2016 el Ibex-35 cerró en 8.779,40 puntos.

La información bursátil sobre La Sociedad en cuanto a títulos y cotización se ha homogeneizado considerando el contra-split (una acción por cada 50) hecho efectivo el 12 de mayo de 2016. Para ello la cotización referida a fechas anteriores se ha multiplicado por 50 y el número de títulos negociados con anterioridad se ha dividido entre 50.

La cotización de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha evolucionado desde los 2,5 euros (importe ajustado) a 31 de diciembre de 2015 hasta los 1,93 euros a 30 de diciembre de 2016, lo que representa una disminución del 22,8% durante dicho periodo.

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

Índices	30/12/2016	31/12/2015	Var. % 2016
Ibex 35 (España)	9.352,10	9.544,20	(2,01%)
Servicios Financieros e Inmobiliarios	561,08	570,03	(1,57%)
Ibex Small Cap	5.006,20	4.598,30	8,87 %

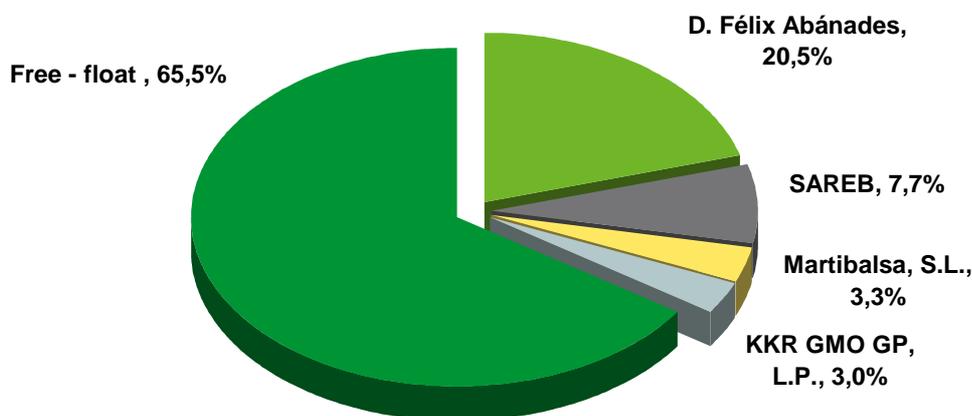
Fuente: Infobolsa

Evolución Bursátil de 31/12/2015 a 30/12/2016	(Valores ajustados al contra-split)
Cotización al cierre 31/12/2015 (€/acción)	2,500
Cotización al cierre 30/12/2016 (€/acción)	1,930
% Variación	(22,80%)
Capitalización bursátil al cierre a 30/12/2016 (€)	102.369.782
Cotización máx.cierre (€/acción)	2,3334
Cotización mín.cierre (€/acción)	1,3048
Cotización media ponderada (€/acción)	1,9657
Volumen medio diario de contratación (títulos)	432.684
Títulos negociados en el periodo	111.199.791
Volumen medio diario de contratación (€)	850.524
Efectivo negociado en el periodo (€)	218.584.630
Número total de acciones a 30/12/2016	53.041.338

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

1.5.2.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la fecha de 31 de diciembre de 2016:



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 Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) hasta la publicación de esta Declaración Intermedia y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha. A los efectos de cómputo, se han homogeneizado los títulos de los accionistas significativos que no tienen publicado su posición final en acciones y derechos de votos según la nueva composición del capital social tras el resultado del contra-split realizado por la Sociedad el 12 de mayo de 2016. Todos los datos referidos a títulos que aparecen a continuación se refieren, por tanto, a títulos equivalentes resultantes del contra-split.

En 2016, el accionista significativo KKR GMO GP Limited ha comunicado a la CNMV tres notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas: el 13 de octubre de 2016, el 28 de noviembre, y el 22 de diciembre, todas ellas informando sobre la transmisión de derechos de voto por la venta de un total de 1.148.296 acciones de Quabit. De acuerdo con dichas notificaciones, a 31 de diciembre de 2016 el porcentaje de participación de este accionista es del 2,97% (a 31 de diciembre de 2015 era de un 5,44%).

D. Félix Abánades ha emitido tres notificaciones durante este periodo. La notificación más reciente, fue con fecha 20 de septiembre, informando sobre la suscripción de 517.935 derechos de votos como resultado de haber acudido a la ampliación de capital social liberada en el porcentaje de participación que ostentaba antes del registro de la misma, es decir, en un 20,506%. En fecha 19 de enero comunicó la transmisión de derechos de voto de 267.504 acciones por parte de Grupo Rayet, S.A.U., modificándose la participación de D. Félix Abánades de 21,2% a 20,5%, y en la notificación del 7 de marzo se comunicó la transmisión de 1.000.000 acciones a una sociedad propiedad 100% de D. Félix Abánades, aumentando su participación indirecta y disminuyendo su participación directa en el mismo porcentaje. A fecha de 31 de diciembre de 2016, la participación indirecta era de 19,1% y la directa de 1,4%.

Con fecha 12 de febrero de 2016, SAREB envió a la CNMV una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la adquisición de 3.870.967 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 7,7% de las acciones en circulación. Esta adquisición procede de la ejecución de prenda sobre este número de acciones, que el accionista Martibalsa, S.L., tenía pignoradas por la garantía de un préstamo.

Con fecha 16 de marzo de 2016, D. Juan José Galiano (con participación indirecta en la Sociedad a través de la sociedad Martibalsa, S.L.), remitió a la CNMV una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunica que la disminución del umbral del 5% se realiza en atención a la variación porcentual de los derechos de voto ostentados por el sujeto obligado como consecuencia de la ejecución por parte de la SAREB de una prenda constituida sobre 3.870.967 acciones titularidad de Martibalsa, S.L. Tras esta notificación, la participación del accionista Martibalsa, S.L. pasa del 11,0 % al 3,3%.

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 Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

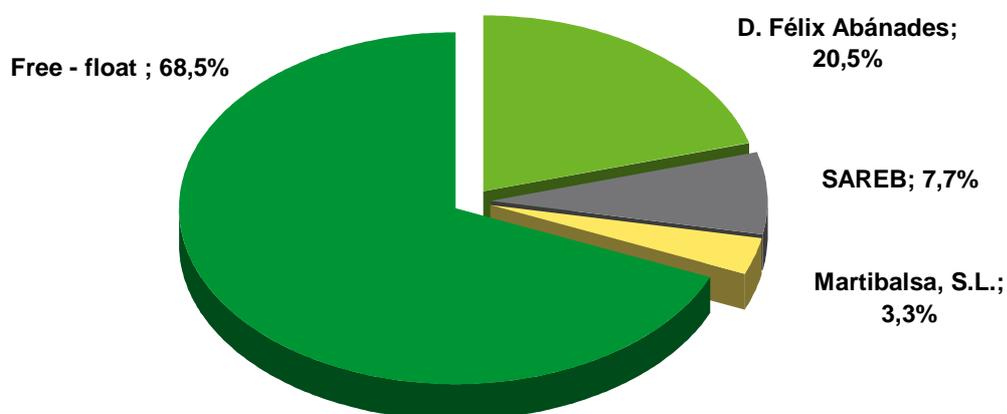
No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2016.

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Participaciones significativas

Durante el periodo entre el cierre del ejercicio y la publicación de este informe, el accionista KKR GMO GP Limited ha emitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores dos notificaciones de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas, los días 30 de enero y 2 de febrero, por las que se informaba de la transmisión de un total de 1.086.400 acciones de Quabit Inmobiliaria S.A. El porcentaje participación de este accionista ha pasado a ser del 0,93% (2,97% a 31 de diciembre de 2016).

Tras estas operaciones la participación de KKR GMO GP Limited, anteriormente accionista significativo, se incluye en el Free-Float de la Sociedad. La composición del accionariado a la fecha de formulación de este informe de gestión es la siguiente:



3.- 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 Consolidados a 31 de diciembre de 2016.