

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de junio de 2020

Nota	Pág.
Balance de situación consolidado	3
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	9
1 Introducción e información general corporativa	9
2 Bases de presentación	9
3 Información financiera por segmentos	11
4 Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	14
5 Activos financieros	14
6 Existencias	15
7 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16
8 Efectivo y equivalentes al efectivo	17
9 Patrimonio Neto	18
10 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21
11 Recursos ajenos	21
12 Administraciones públicas	23
13 Impuestos diferidos	24
14 Provisiones para riesgos y gastos	24
15 Garantías	25
16 Ingresos y gastos de explotación	25
17 Ingresos y gastos financieros	27
18 Ganancias por acción	27
19 Saldos y transacciones con partes vinculadas	28
20 Contingencias	31
21 Hechos posteriores	32
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	36
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	38
Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	39
Anexo IV – Uniones Temporales de empresas (UTES)	40

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

(En Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2020 (No auditado)	31/12/2019 (Auditado)	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activos intangibles		20.735.157	21.083.768	(348.611)
Inmovilizado material		2.076.540	2.155.374	(78.834)
Activo por derecho de uso		1.247.846	934.241	313.605
Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	4	2.809.232	2.814.103	(4.871)
Activos financieros no corrientes	5	5.492.353	5.366.067	126.286
Activos por impuestos diferidos	13	61.610.459	61.829.427	(218.968)
Total activo no corriente		93.971.587	94.182.980	(211.393)
ACTIVO CORRIENTE:				
Existencias	6	503.820.266	551.579.905	(47.759.639)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	41.319.138	42.844.659	(1.525.521)
Activos financieros corrientes	5	12.646.902	15.198.646	(2.551.744)
Administraciones Públicas deudoras	12	1.478.239	2.524.297	(1.046.058)
Otros activos corrientes	7	2.912.189	2.649.398	262.791
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	24.471.587	22.977.616	1.493.971
Total activo corriente		586.648.321	637.774.521	(51.126.200)
TOTAL ACTIVO		680.619.908	731.957.501	(51.337.593)

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS
 (En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	30/06/2020 (No auditado)	31/12/2019 (Auditado)	Variación
PATRIMONIO NETO:				
Capital social	9.1	74.381.847	74.381.847	-
Prima de emisión de acciones	9.1	179.717.193	179.717.193	-
Acciones propias	9.1	(4.534.153)	(4.534.153)	-
Otros instrumentos de patrimonio	9.2	862.001	859.250	2.751
Reservas indisponibles		7.942.031	7.942.031	-
Otras reservas		22.704.688	31.843.676	(9.138.988)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante		(49.862.236)	(9.138.988)	(40.723.248)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		231.211.371	281.070.856	(49.859.485)
Intereses minoritarios	9.3	4.418.382	4.803.127	(384.745)
Total patrimonio neto		235.629.753	285.873.983	(50.244.230)
PASIVO NO CORRIENTE:				
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		-	19.872	(19.872)
Deudas con entidades de crédito	11.1	13.119.014	13.007.141	111.873
Pasivos financieros no corrientes	11.2	11.428.758	11.017.802	410.956
Pasivos por impuestos diferidos	13	2.192.904	2.237.372	(44.468)
Provisiones para riesgos y gastos	14	3.537.641	3.493.421	44.220
Total pasivo no corriente		30.278.317	29.775.608	502.709
PASIVO CORRIENTE:				
Deudas con entidades de crédito	11.1	316.449.992	311.388.987	5.061.005
Pasivos financieros corrientes	11.2	2.621.600	2.708.556	(86.956)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	46.649.402	52.409.276	(5.759.874)
Anticipos de clientes	6	42.669.975	43.283.527	(613.552)
Administraciones Públicas acreedoras	12	1.897.108	1.569.464	327.644
Otros pasivos corrientes	14	4.423.761	4.948.100	(524.339)
Total pasivo corriente		414.711.838	416.307.910	(1.596.072)
TOTAL PASIVO		444.990.155	446.083.518	(1.093.363)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		680.619.908	731.957.501	(51.337.593)

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS
 (En Euros)

	Nota	30/06/2020 (No auditado)	30/06/2019 (No auditado)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	16	73.150.300	19.374.646	53.775.654
Aprovisionamientos		(65.958.153)	(11.545.557)	(54.412.596)
Otros ingresos de explotación	16	652.228	851.243	(199.015)
Variación de las provisiones de tráfico	16	(34.451.100)	2.070.378	(36.521.478)
Gastos de personal	16	(6.602.993)	(4.049.698)	(2.553.295)
Amortización		(962.945)	(603.057)	(359.888)
Otros gastos de explotación	16	(12.211.818)	(11.986.824)	(224.994)
Resultados por venta de inmovilizado		(826)	-	(826)
Resultado de explotación		(46.385.307)	(5.888.869)	(40.496.438)
Ingresos financieros	17	9.815.124	9.036.166	778.958
Gastos financieros	17	(13.625.914)	(11.604.510)	(2.021.404)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		128.487	755.713	(627.226)
Resultado financiero neto		(3.682.303)	(1.812.631)	(1.869.672)
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4	(4.871)	(704)	(4.167)
Resultados antes de impuestos		(50.072.481)	(7.702.204)	(42.370.277)
Impuestos		(174.500)	8.500.000	(8.674.500)
Resultado neto		(50.246.981)	797.796	(51.044.777)
Atribuible a:				
Accionistas de la Sociedad Dominante	9	(49.862.236)	850.484	(50.712.720)
Intereses minoritarios		(384.745)	(52.688)	(332.057)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)				
Básicas	18	(0,343)	0,006	
Diluidas	18	(0,326)	0,006	

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS A (En Euros)

	30/06/2020 (No auditado)			30/06/2019 (No auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	(49.862.236)	(384.745)	(50.246.981)	850.484	(52.688)	797.796
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	(49.862.236)	(384.745)	(50.246.981)	850.484	(52.688)	797.796

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES A 30 DE JUNIO DE 2020



	Capital Social (Nota 9.1)	Prima de emisión de acciones (Nota 9.1)	Acciones Propias (Nota 9.1)	Reservas Indisponibles	Otras Reservas	Otros Instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios (Nota 9.5)	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Auditado)	74.381.847	179.717.193	(5.292.531)	5.908.232	29.399.424	864.535	6.815.364	4.024.346	295.818.410
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	850.484	(52.688)	797.796
Aplicación de resultado	-	-	-	-	6.815.364	-	(6.815.364)	-	-
Operaciones de autocartera (Nota 9.1)	-	-	(2.271.014)	-	-	-	-	-	(2.271.014)
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	156.033	-	-	(155.019)	1.014
Otros instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	-	-	-	-	-	47.915	-	-	47.915
Saldos al 30 de junio de 2019 (No Auditado)	74.381.847	179.717.193	(7.563.545)	5.908.232	36.370.821	912.450	850.484	3.816.639	294.394.121
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	(9.989.472)	(39.586)	(10.029.058)
Aplicación de resultado	-	-	-	2.033.799	(2.033.799)	-	-	-	-
Operaciones de autocartera (Nota 9.1)	-	-	3.029.392	-	(2.129.636)	-	-	-	899.756
Aportaciones de socios minoritarios	-	-	-	-	(363.710)	-	-	1.026.074	662.364
Otros instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	-	-	-	-	-	(53.200)	-	-	(53.200)
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	74.381.847	179.717.193	(4.534.153)	7.942.031	31.843.676	859.250	(9.138.988)	4.803.127	285.873.983
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	(49.862.236)	(384.745)	(50.246.981)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	(9.138.988)	-	9.138.988	-	-
Otros instrumentos de Patrimonio	-	-	-	-	-	2.751	-	-	2.751
Saldos al 30 de junio de 2020 (No Auditado)	74.381.847	179.717.193	(4.534.153)	7.942.031	22.704.688	862.001	(49.862.236)	4.418.382	235.629.753

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA LOS PERIODOS TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

	Notas	30/06/2020 (No auditado)	30/06/2019 (No auditado)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(50.072.481)	(7.702.204)
Ajustes al resultado:			
Amortización y deterioro de activos no corrientes		496.808	603.057
Deterioro de activos y variación de provisiones		34.451.100	(2.070.378)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(17.109)	(419.683)
Resultado financiero neto	17	3.682.304	1.812.631
Resultado neto por venta de activos no corrientes		826	-
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	9	4.871	704
Resultado ajustado		(11.453.682)	(7.775.873)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	12	1.373.701	7.692.871
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		1.373.701	7.692.871
Existencias y pagos anticipados	6	23.040.366	(43.676.030)
De cuentas a cobrar y depósitos	7	1.262.729	(2.948.074)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	6 y 10	(6.853.553)	20.772.858
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		17.449.542	(25.851.246)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		7.369.562	(25.934.248)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Activos financieros	7	(188.002)	(961.193)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(70.189)	(874.909)
Activos financieros y otras desinversiones	7	2.656.651	1.776.828
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		2.398.460	(59.274)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>			
Intereses pagados		(1.144.429)	(2.437.258)
Amortización financiación con entidades de crédito	11	(48.929.629)	(13.951.587)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	11	41.800.072	58.877.255
Amortización de otra financiación	11	(65)	-
Obtención de otra financiación	11	-	1.327.632
Operaciones de autocartera	9	-	(2.271.014)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(8.274.051)	41.545.028
<u>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>		1.493.971	15.551.506
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	8	22.977.616	21.131.847
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	8	24.471.587	36.683.353

Las notas y los Anexos adjuntos son partes integrantes de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

1. Introducción e Información general corporativa

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Quabit) a 30 de junio de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al primer semestre de 2020.

Las acciones representativas del capital social de Quabit Inmobiliaria, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid y Valencia, desde el 24 de mayo de 2006.

A efectos de la preparación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, se entiende que existe un grupo cuando la Sociedad Dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los Acuerdos Conjuntos que, desde el 1 de enero de 2014 se integran por el método de la participación. Con anterioridad a esa fecha se integraban por el método de integración proporcional.

En el Anexo IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de las Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

Los cambios en el perímetro de consolidación que se han producido durante el primer semestre de 2020 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

a) Altas en el perímetro de consolidación:

No se han producido altas en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2020.

b) Bajas en el perímetro de consolidación

Rayet Construcción Valencia, S.L.U.: Con fecha 27 de enero de 2020 se han vendido las participaciones que el grupo mantenía sobre esta Sociedad y se ha dado de baja en el perímetro de consolidación. Esta sociedad se incorporó al grupo con la adquisición en 2019 de Quabit Construcción, S.A. y no tenía actividad.

2. Bases de presentación

2.1. Normativa contable aplicada

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo del semestre terminado el 30 de junio de 2020 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Quabit correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 26 de febrero de 2020 de acuerdo con lo establecido por las

Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas Cuentas Anuales Consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2019, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 30 de julio de 2020.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2020 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 30 de junio de 2020.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 16 de septiembre de 2020.

2.2. Principios de consolidación

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

2.3 Entrada en vigor de nuevas normas contables

Nuevas normas vigentes

El Grupo ha aplicado en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados las nuevas normas aplicables por primera vez en este ejercicio, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas de ejercicios anteriores.

Normas emitidas no vigentes

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación Consolidado, de la Cuenta de Resultados Consolidada, del Estado de Resultado Global Consolidado, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado, así como en las notas a los Estados Financieros adjuntos, además de las cifras a 30 de junio de 2020 las correspondientes a 31 de diciembre de 2019, para el Balance de Situación y el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y las de 30 de junio de 2019 para los otros Estados Financieros.

2.5. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019, salvo en lo que se refiere a la estimación del valor de mercado de las Existencias. Como consecuencia de la crisis provocada por el COVID 19, se han realizado estimaciones internas sobre el impacto que dicha crisis tiene sobre el valor de mercado de determinados activos recogidos en el epígrafe de Existencias del Balance de Situación Consolidado. Dichas estimaciones se han realizado sobre los suelos en fase de planeamiento, que se considera que son los que recogen el mayor impacto en valoración.

3. Información Financiera por segmentos

El Grupo clasifica activos y operaciones de acuerdo a su actividad y servicios, incluyendo los ingresos y resultados de cada actividad directamente atribuibles, de las sociedades que se consolidan por el método de integración global, y puesta en equivalencia. Los activos y pasivos siguen las mismas normas de asignación de los ingresos y gastos de cada actividad.

A 30 de junio de 2020 el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

A. Gestión de suelo. Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta. Los ingresos de esta actividad corresponden a ventas de suelo o a ingresos como agente urbanizador.

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Adicionalmente, se incluirán aquí los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción hasta el momento en que adquieran entidad propia para ser analizadas en un segmento separado.

C. Construcción. Incluye las actividades de construcción tanto para las promociones del grupo como para clientes externos. La actividad constructora se desarrolla en obras de edificación, obras de urbanización y, en menor medida, obra civil. En el primer semestre del año 2019 no aparecen datos en este segmento dado que la adquisición de la sociedad Quabit Construcción, S.A. se produjo en el segundo semestre del año 2019.

D. Unidad Corporativa. Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo, y entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio y los ingresos por refacturaciones se atribuyen a una unidad corporativa.

E. Ajustes entre segmentos: En esta columna se recogen los ajustes entre segmentos (Construcción con suelo y promoción). Los ajustes corresponden a: (i) en Resultados, a las transacciones realizadas entre el segmento de construcción y los de promoción y suelo y (ii) en el Balance, los saldos mantenidos entre segmentos.

Los resultados para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, y los balances consolidados por segmentos a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2020

CONCEPTO	A	B	C	D	AJUSTES ENTRE SEGMENTOS	TOTAL
Ingresos ordinarios	-	69.002.158	19.607.357	17.251	(15.476.466)	73.150.300
Resultado de explotación	(40.800.778)	2.493.415	491.359	(7.437.838)	(1.131.466)	(46.385.308)
Resultado financiero neto	(313.083)	(626.405)	(278.081)	(2.464.734)	-	(3.682.303)
Resultado de inversiones en asociadas	(4.871)	-	-	-	-	(4.871)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(41.118.732)	1.867.010	213.278	(9.902.572)	(1.131.466)	(50.072.482)

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2019

CONCEPTO	A	B	C	D	AJUSTES ENTRE SEGMENTOS	TOTAL
Ingresos ordinarios	1.158.232	18.211.704	-	4.710	-	19.374.646
Resultado de explotación	(351.365)	1.691.945	-	(7.229.449)	-	(5.888.869)
Resultado financiero neto	(344.672)	(388.672)	-	(1.079.287)	-	(1.812.631)
Resultado de inversiones en asociadas	(704)	-	-	-	-	(704)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(696.741)	1.303.273	-	(8.308.736)	-	(7.702.204)

La totalidad de las transacciones de los periodos terminados a 30 de junio de 2020 y 2019, se realizaron dentro del territorio nacional.

No se han realizado transacciones entre segmentos en estos periodos.

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2020

CONCEPTO	A	B	C	D	AJUSTES ENTRE SEGMENTOS	TOTAL
BALANCE						
Inmovilizado material y activos intangibles	11.522.153	-	52.459	12.484.931	-	24.059.543
Existencias	267.086.625	236.706.641	27.000	-	-	503.820.266
Resto	34.360.220	5.494.376	25.117.595	105.598.046	(16.313.423)	154.256.814
TOTAL ACTIVO	312.968.998	242.201.017	25.197.054	118.082.977	(16.313.423)	682.136.623
Pasivos del segmento	186.429.726	203.881.934	21.753.501	49.238.416	(16.313.423)	444.990.154
TOTAL PASIVO	186.429.726	203.881.934	21.753.501	49.238.416	(16.313.423)	444.990.154

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONCEPTO	A	B	C	D	AJUSTES ENTRE SEGMENTOS	TOTAL
BALANCE						
Inmovilizado material y activos intangibles	11.522.153	-	80.170	12.571.060	-	24.173.383
Existencias	305.939.936	245.612.969	27.000	-	-	551.579.905
Resto	35.740.206	5.204.527	21.714.119	105.188.477	(11.643.116)	156.204.213
TOTAL ACTIVO	353.202.295	250.817.496	21.821.289	117.759.537	(11.643.116)	731.957.501
Pasivos del segmento	198.952.592	197.677.768	18.591.014	42.505.260	(11.643.116)	446.083.518
TOTAL PASIVO	198.952.592	197.677.768	18.591.014	42.505.260	(11.643.116)	446.083.518

4. Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos

En los Anexos II y III a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas y acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

Los movimientos habidos en el primer semestre de 2020 comparados con los del ejercicio 2019 son los siguientes:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	2.814.103	2.820.678
Participación en el resultado	(4.871)	(6.575)
Saldo final	2.809.232	2.814.103

El detalle de la inversión según su naturaleza es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Inversión en asociadas	608.800	611.137
Inversión en acuerdos conjuntos	2.200.432	2.202.966
	2.809.232	2.814.103

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 5 miles de euros (una pérdida de 1 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio 2019), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Inversión en asociadas	(2.337)	(555)
Inversión en acuerdos conjuntos	(2.534)	(149)
	(4.871)	(704)

En el primer semestre de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de 75 participaciones de Landscape Larcovi, S.L. que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasó del 50% a 31 de diciembre de 2018, al 37,5% actual. La Sociedad Dominante tenía provisionada la participación y los créditos otorgados a dicha compañía y no se ha producido ningún impacto negativo adicional en la cuenta de resultados.

Tanto las sociedades asociadas como los acuerdos conjuntos del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

Las sociedades que presentan individualmente un valor razonable positivo a 30 de junio de 2020, con un importe global de 2.809 miles de euros son: las sociedades asociadas Alboraya Marina Nova, S.L. y Masía de Montesano, S.L., y los acuerdos conjuntos Programas de Actuaciones de Baleares, S.L. y Landscape Corsán, S.L. A 31 de diciembre de 2019 estas mismas sociedades presentaban un valor razonable positivo por importe de 2.814 miles de euros.

5. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Activo no corriente</u>	<u>Activo corriente</u>	<u>Activo no corriente</u>	<u>Activo corriente</u>
Activos financieros a Valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	1.127.918	1.831.520	1.127.918	2.738.631
Activos financieros a Coste amortizado	4.364.435	10.815.382	4.238.149	12.460.015
	5.492.353	12.646.902	5.366.067	15.198.646

El saldo de Activos financieros corrientes a Valor Razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se corresponde con el saldo de tesorería en activos financieros corrientes con disponibilidad inmediata y activos financieros para negociar de acuerdo con la política de gestión de tesorería del Grupo. Los cambios en el valor razonable de estos activos financieros se han registrado en el Resultado financiero de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

La disminución del saldo de Activos corrientes a Coste amortizado se corresponde con la cancelación de las imposiciones a plazo fijo de los anticipos de clientes asociados a las entregas realizadas en el ejercicio.

La totalidad de los activos financieros corrientes tienen un vencimiento no superior a doce meses.

6. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
Suelo	400.643.437	402.224.339
Promoción en curso	197.373.708	227.944.458
Promociones terminadas	54.841.767	34.553.226
Anticipos a proveedores	9.015.596	12.093.608
Otras	1.172.954	1.172.954
Coste	663.047.462	677.988.585
Suelo	(140.404.015)	(100.317.179)
Promoción en curso	(2.436.249)	(15.900.647)
Promociones terminadas	(7.180.146)	(984.068)
Anticipos a proveedores	(8.034.654)	(8.034.654)
Otras	(1.172.132)	(1.172.132)
Deterioro	(159.227.196)	(126.408.680)
Valor neto contable	503.820.266	551.579.905

Parte de las existencias tienen constituidas garantías hipotecarias para garantizar la deuda bancaria, desglosada en la Nota 11 (préstamos bilaterales, promotor y suelo).

El coste de promoción en curso corresponde al coste de suelo y los gastos incurridos en la ejecución de 26 promociones con un total de 1.834 viviendas en diferente grado de avance de las obras.

El coste de promociones terminadas corresponde a 168 viviendas, de las cuales 120 corresponden a 7 promociones terminadas en el año 2020 y las restantes 46 a promociones terminadas en el año 2019.

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 981 miles de euros (4.059 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Los compromisos de desembolsos pendientes para la parte de los anticipos que corresponde a compra de suelos (709 miles de euros) asciende a 2.822 miles de euros.

El valor neto contable de las existencias recoge correcciones valorativas considerando su valor de mercado.

El valor de mercado fue determinada a 31 de diciembre de 2019 sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. BDO Auditores, S.L. llevó a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración 31 de diciembre de 2019. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El Grupo ha registrado en el primer semestre de 2020 una provisión por deterioro de suelo por un importe total de 40.125 miles de euros. La mayor parte de este importe, 37.600 miles de euros, corresponde a la estimación interna

realizada por el Grupo, siguiendo la metodología utilizada por los valoradores externos, para recoger el impacto de los efectos de la crisis provocada por la pandemia del COVID 19. Esta provisión afecta, principalmente, a la cartera de suelo en planeamiento, al ser el suelo que precisa de mayor esfuerzo inversor y de un horizonte temporal de realización más prolongado, lo que hace que su valor razonable sea más sensible a la previsible retracción de la demanda.

Durante el primer semestre de 2020 se han capitalizado 9.732 miles de euros de gastos financieros (9.013 miles de euros durante el primer semestre de 2019).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 presenta la siguiente composición:

	30/06/2020	31/12/2019
Anticipo en promociones	42.496.531	43.110.083
Anticipo en venta de terrenos	136.600	136.600
Otros	36.844	36.844
Total	42.669.975	43.283.527

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 30 de junio de 2020 que ascienden a 310.674 miles de euros (333.642 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 42.633 miles de euros (43.247 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Del importe de compromisos de ventas a 31 de diciembre de 2019, 65.861 miles de euros se han registrado como ingresos ordinarios en el ejercicio 2020 (16.805 miles de euros en el mismo periodo de 2019 por anticipos registrados a 31 de diciembre de 2018).

La dirección espera que el 78,4% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 30 de junio de 2020 se complete durante los ejercicios 2020 y 2021 (el 98% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 31 de diciembre de 2019), mientras que el 21,6% restante se espera completar en 2022 y siguientes (el 2% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 31 de diciembre de 2019).

El cumplimiento de las obligaciones de ejecución asociadas a anticipos de clientes se estima en un periodo de entre 18 y 24 meses desde la firma del contrato privado de compraventa hasta la entrega de los inmuebles terminados.

Del saldo de anticipos en promociones, 6.104 miles de euros están pendientes de cobro (6.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) cuyos vencimientos están distribuidos en el tiempo hasta el momento de entrega de las promociones (ver nota 7). La variación del saldo pendiente de cobro del ejercicio 2020 recoge el impacto neto de los cobros registrados y la emisión de nuevos recibos de anticipos en promociones pendientes de cobro.

Los saldos de anticipos de clientes cobrados están garantizados mediante pólizas de avales o seguros contratadas por el Grupo.

7. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos del epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
Cientes, empresas vinculadas (Nota 19)	937.954	1.091.516
Cientes	15.464.943	16.465.275
Cientes pendientes de certificar	-	371.974
Deudores varios	25.781.955	25.781.608
Cientes de dudoso cobro	8.381.962	8.381.962
Deterioro de cuentas a cobrar	(9.247.676)	(9.247.676)
	41.319.138	42.844.659

El saldo de Deudores varios se corresponde principalmente, a los importes adeudados por la Empresa de Gestión Urbanística y Servicios de Alboraya, S.L. a la sociedad del grupo Quabit Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. Estos importes se refieren tanto al principal de la deuda, 23.435 miles de euros, como a los intereses devengados, 2.342 miles de euros, cifras que coinciden con las expresadas en la sentencia nº 535/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. El Grupo ha registrado este derecho de cobro como activo corriente dado que muy previsiblemente su materialización se realizará en el corto plazo mediante la entrega de suelo, que se clasificará como activo corriente en el balance de situación de la sociedad filial, en el epígrafe de existencias de ciclo largo.

En la Nota 29 Contingencias de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 se detalla la situación del procedimiento judicial. Este importe se encuentra garantizado con garantía hipotecaria sobre un suelo propiedad de EGUSA ubicado en el sector UE-2 de Alboraya, cuyo valor de mercado es superior al importe registrado con saldo deudor con EGUSA.

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

El saldo de clientes recoge 3.174 miles de euros a 30 de junio de 2020 (3.174 a 31 de diciembre de 2019) correspondiente a contratos de construcción por obras de urbanización de terrenos. Del importe restante, 6.104 miles de euros (6.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) corresponden al saldo de anticipos de clientes pendientes de cobro (ver nota 6).

El saldo de otros activos corrientes del balance de situación por importe de 2.912 miles de euros (2.649 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) se corresponde con gastos anticipados para obtener contratos con clientes y que se registrarán en la cuenta de resultados cuando se reconozcan los ingresos.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo a 30 de junio de 2020 de 24.472 miles de euros de Tesorería y equivalentes (22.978 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) comprende los saldos de efectivo y depósitos con vencimiento inferior a 3 meses.

A 30 de junio de 2020, 8.554 miles de euros no están disponibles (10.783 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). De ellos, 8.421 miles de euros están asociados a anticipos de clientes y 133 miles de euros han sido pignoralados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos hipotecarios.

9. Patrimonio

9.1. Capital social y prima de emisión

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	30/06/2020		31/12/2019	
	Capital social	Prima de emisión	Capital social	Prima de emisión
Capital social escriturado	74.381.847	179.717.193	74.381.847	179.717.193
	74.381.847	179.717.193	74.381.847	179.717.193

No se han producido movimientos en el capital social escriturado y la prima de emisión durante el primer semestre del año 2020 siendo la composición del capital social la siguiente:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo a 30 de junio de 2020	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193

Participaciones significativas

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante, los siguientes accionistas:

	30/06/2020			31/12/2019		
	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total
D.Félix Abánades López	18,48%	1,83%	20,31%	18,48%	1,83%	20,31%

De acuerdo con el Registro de Participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a 30 de junio de 2020, la única participación superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad es la que ostenta D. Félix Abánades López, directa e indirectamente a través de las sociedades Restablo Inversiones, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A.U. El total de participaciones es del 18,476% sobre el capital social escriturado de la Sociedad. El 1,832% de instrumentos financieros corresponde a pactos de recompra de acciones (0,840%) y plan de incentivos (0,992%).

Los porcentajes de participación anteriores 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 y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a la fecha de referencia.

Acciones propias

No se han realizado operaciones en el primer semestre de 2020. En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera del grupo:

	nº acciones Autocartera
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793
-Compras anteriores a programa de recompra	1.478.991
-Adquisiciones dentro del programa de recompra	1.711.886
- Incorporación cartera indirecta	435.315
-Baja por pago en acciones	(3.164.946)
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2019	3.380.039
-Compras anteriores a programa de recompra	-
-Adquisiciones dentro del programa de recompra	-
-Baja por pago en acciones	-
Total acciones propias al 30 de junio de 2020	3.380.039

A 30 de junio de 2020, el coste de las acciones propias asciende a 4.534.153 euros (4.534.153 euros a 31 de diciembre de 2019).

Con fecha 19 de junio de 2019 el Grupo comunicó mediante hecho relevante a la CNMV la aprobación por parte del Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones propias (en adelante "Programa de recompra") con la finalidad de atender el plan de incentivos aprobado por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2017, teniendo en cuenta que la autocartera existente a la fecha de publicación del hecho relevante se destinaría preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A.. El programa de recompra tenía establecido la adquisición por Quabit de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de la Sociedad y por un importe monetario máximo asignado de 6.500 miles de euros.

El programa de recompra permaneció vigente hasta 31 de diciembre de 2019 y su gestión ha estado confiada a la sociedad de valores Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A.

En ejecución del Programa de Recompra, durante el periodo comprendido entre el 19 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019, se realizaron compras de 1.711.886 acciones por un importe total de 1.681.643 euros.

El 7 de octubre de 2019 la Sociedad adquirió el 82,95% de las acciones de Quabit Construcción, S.A. (anteriormente Rayet Construcción, S.A.). Parte del pago de dicha adquisición se realizó mediante la entrega a los vendedores de 3.164.946 acciones. Como consecuencia de dicha adquisición la Sociedad tomó una participación indirecta de 435.315 acciones de las que Quabit Construcción, S.A. era titular a esa misma fecha.

Las acciones en poder de la Sociedad a 30 de junio de 2020, añadiendo a las acciones de titularidad propia aquellas que son titularidad de Quabit Construcción, S.A., representan un 2,27% del capital social (un 2,27 % a 31 de diciembre de 2019). Este porcentaje está por debajo, por tanto, del límite máximo de tenencia de acciones propias del 10% del capital social para las sociedades que cotizan en bolsa.

9.2. Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante asciende a 240.632 miles de euros a 30 de junio de 2020 (285.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

9.3. Otros instrumentos de Patrimonio Neto

El Grupo emitió 7.526.058 warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por Avenue Europe International Management L.P. (en adelante Avenue) en contraprestación adicional a la financiación obtenida por el Grupo al amparo de las líneas de financiación concedidas por dichos fondos en diciembre de 2016 y 2017, correspondiendo 4.697.989 en contraprestación de la línea concedida por los fondos gestionado por Avenue en diciembre de 2016 (Avenue I) y 2.828.069 en contraprestación de la línea concedida en diciembre de 2017 (Avenue II).

La ejecutabilidad de estos warrants está condicionada a distintos tramos de disposición de fondos de cada una de las líneas de forma que a 30 de junio de 2020 al igual que a 31 de diciembre de 2019 todos los warrants eran ejecutables al estar las líneas dispuestas en su totalidad.

Cada warrant da derecho a su titular a suscribir una acción nueva con desembolso en efectivo de un precio de conversión. El precio de conversión está sujeto a mecanismo anti-dilución para ampliaciones de capital y emisión de deuda. Tras la última ampliación de capital realizada con fecha 24 de mayo de 2018 los precios ajustados son los siguientes: (i) en los dos primeros años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 2,9357 euros/acción y (ii) en los dos últimos años del acuerdo el precio medio de suscripción sería de 3,3874 euros/acción.

A 30 de junio de 2020 al igual que a 31 de diciembre de 2019 hay registrados 824 miles de euros que se corresponde con el valor razonable de los warrants ejecutables dentro del epígrafe 'Otros instrumentos de patrimonio', con contrapartida en el coste amortizado de la deuda.

9.4. Sistemas retributivos vinculados a la acción

Con fecha 28 de junio de 2018 el Consejo de Administración de Quabit aprobó un plan de incentivos (Aprobado por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2017) para el periodo 2018-2022 consistente en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante al Presidente y Consejero Delegado, y otros 17 ejecutivos y empleados clave de la Dirección, con carácter gratuito y en distintas fechas de devengo y entrega efectiva. La Sociedad Dominante comunicó en julio de 2018 a los beneficiarios del plan de incentivos su inclusión en el mismo.

El número máximo de acciones a entregar a los beneficiarios del plan a 31 de diciembre de 2019 era de 4.059.591 acciones. De acuerdo con la condición del plan aprobado, la cantidad inicial podría ser ampliada en caso de incorporación de nuevos beneficiarios siempre hasta en un 25% adicional de acciones de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2020, el número de acciones que podrán ser objeto de entrega a los beneficiarios del plan de incentivos supondrá, como máximo, un total de 3.795.617 acciones, que representa un 2,55% del capital social actual de la Sociedad Dominante.

La entrega está condicionada al cumplimiento de dos métricas de negocio vinculadas al cumplimiento del EBITDA acumulado y la rentabilidad total para el accionista (Total Shareholder Return) acumulada para la acción de Quabit, para los ejercicios 2018 a 2022, así como a que los beneficiarios mantengan la condición de directivos o empleados del Grupo en las fechas de devengo y entrega efectiva de acciones.

La Sociedad Dominante ha registrado de acuerdo con su devengo los gastos de personal asociados a este plan en la cuenta de resultados adjunta con contrapartida Patrimonio Neto por un importe de 38 miles de euros desde la comunicación efectiva del Plan de Incentivos a sus empleados hasta 30 de junio de 2020. Esta estimación ha sido realizada considerando ciertas hipótesis y supuestos, así como también la asistencia prestada por un experto independiente.

9.5. Intereses minoritarios

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en los intereses minoritarios que se han producido en el año 2020:

	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	4.803.127	4.024.346
Adquiridos en combinaciones de negocios	-	661.267
Variación % participación Socios Minoritarios	-	209.788
Resultado atribuido a Socios Minoritarios	(384.745)	(92.274)
Saldo final	4.418.382	4.803.127

La composición de los intereses minoritarios a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
Iberactivos Inmobiliarios, S.L.	224.374	215.636
Subgrupo Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	3.591.101	3.782.494
Quabit Construcción, S.A.	486.343	688.423
Resto Sociedades	116.564	116.574
	4.418.382	4.803.127

Con fecha 24 de junio de 2020 se firmaron los documentos del acuerdo de renegociación de condiciones alcanzado con los fondos gestionados por Avenue, entre los términos más relevantes de este acuerdo se contempla la adquisición por parte de Quabit de la participación en capital que los fondos habían aportado en forma de capital en el marco de la línea 2 en la filial Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (Ver nota 21 Hechos posteriores).

10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Se incluye a continuación el detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30/06/2020	31/12/2019
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	280.651	178.455
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>46.368.752</u>	<u>52.230.821</u>
Total	46.649.402	52.409.276

A 30 de junio de 2020, del saldo de “Deudas con partes vinculadas”, 281 miles de euros (178 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) se corresponden con importes pendientes de pago por servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (Ver nota 19).

11. Recursos ajenos

11.1. Deuda con entidades de crédito

El desglose de la deuda financiera del Grupo a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

11.1.1 Composición de la deuda

A continuación, se detalla la composición de la deuda con entidades de crédito:

	30/06/2020			31/12/2019		
	Corriente	No Corriente	TOTAL	Corriente	No Corriente	TOTAL
Deuda con recurso	103.396.411	13.119.014	116.515.425	101.165.767	13.007.141	114.172.908
Deuda a atender según calendario de pagos	77.682.383	-	77.682.383	77.386.881	-	77.386.881
Obligaciones simples	19.882.895	-	19.882.895	20.638.026	-	20.638.026
Préstamo con otras entidades financieras	5.831.133	13.119.014	18.950.147	3.140.860	13.007.141	16.148.001
Deuda sin recurso	213.053.581	-	213.053.581	210.223.220	-	210.223.220
Deuda a atender según calendario de pagos	445.739	-	445.739	445.739	-	445.739
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	-	-	-	425.799	-	425.799
Préstamo promotor	54.882.894	-	54.882.894	56.742.935	-	56.742.935
Préstamo Alpin Equities	15.177.285	-	15.177.285	14.035.352	-	14.035.352
Línea Avenue I	69.546.673	-	69.546.673	74.864.647	-	74.864.647
Línea Avenue II	43.147.565	-	43.147.565	41.016.186	-	41.016.186
Línea Avenue III	5.532.831	-	5.532.831	-	-	-
Línea Taconic	24.320.595	-	24.320.595	22.692.562	-	22.692.562
	316.449.992	13.119.014	329.569.006	311.388.987	13.007.141	324.396.128

11.1.2 Movimientos de la deuda financiera

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2020:

<i>Importes en miles de euros</i>	30/06/2020
Saldo Inicial 31 de diciembre de 2019	324.396
Disposiciones Préstamo promotor	33.188
Disposiciones Avenue III	5.359
Disposiciones otros préstamos	3.543
Ajuste deuda a coste amortizado	465
Amortizaciones de vencimientos	(3.762)
Cancelación por ventas	(45.167)
Intereses devengados	11.549
Saldo Final 30 de junio de 2020	329.569

Movimientos año 2020

Disposiciones

- Disposiciones préstamo promotor: corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso. La deuda asociada a las disposiciones de préstamo promotor se cancelará con la entrega de las viviendas. Del importe dispuesto, 7.583 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.
- Disposiciones Avenue III: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2020 de la línea de crédito concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue"). Esta línea se firmó el 27 de diciembre de 2019.
- Disposiciones de otros préstamos: Disposiciones de fondos con otras entidades financieras realizadas en el año 2020 en relación con la actividad de construcción.

Ajustes de la deuda a Coste amortizado

- Los ajustes de la deuda a coste amortizado se corresponden principalmente al efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de descontar del nominal dispuesto las comisiones cargadas y costes asociados a la obtención de la financiación y el efecto de las ya devengadas.
- Adicionalmente se incluye en este concepto el interés efectivo devengado como consecuencia de registrar a coste amortizado la emisión de warrants asociados a las líneas de financiación Avenue I y Avenue II (Ver nota 9.3).

Amortizaciones de vencimientos

- Recoge los pagos en atención al calendario de pagos acordado con entidades financieras, cancelaciones de préstamos con otras entidades financieras y el pago del cupón anual asociado a la emisión de obligaciones.

Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a producto terminado, coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 45.167 miles de euros de los cuales, 35.045 miles de euros corresponden a préstamo promotor y 10.122 miles de euros corresponden a la línea Avenue I.

Intereses devengados

- Recoge el registro de intereses nominales devengados hasta el 30 de junio de 2020.

- Por otro lado, recoge el efecto de registrar el interés efectivo devengado como consecuencia del registro a 31 de diciembre de 2018 el efecto de la reestimación de los flujos de pago asociados a los acuerdos vigentes de reestructuración de deudas con entidades financieras.

Información adicional sobre deuda bancaria

La totalidad de estos saldos, tanto a largo como a corto plazo, están denominados en euros.

11.2 Otras deudas no comerciales

El desglose de otras deudas no comerciales del Grupo a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30/06/2020		31/12/2019	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 19)	184.679	-	184.679	-
Créditos de terceros	-	10.691.252	-	10.680.791
Pasivos por Arrendamientos con partes vinculadas (Nota 19)	6.750	67.500	13.500	67.500
Pasivos por Arrendamiento	504.599	668.997	584.740	268.501
Depósitos y fianzas	1.925.571	1.010	1.925.637	1.010
Total	2.621.600	11.428.758	2.708.556	11.017.802

Los créditos de terceros incluyen a 30 de junio de 2020 un saldo de 9.972 miles de euros correspondientes a préstamos participativos y otra financiación concedida en el marco de la línea Avenue II, deuda que ha sido incluida en la renegociación de condiciones firmada con los fondos, que ha adquirido vigencia en julio de 2020. En la nota 21 Hechos posteriores se explican los acuerdos alcanzados con los fondos gestionados por Avenue.

12. Administraciones públicas

Se detallan a continuación los saldos con Administraciones públicas a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Deudor	30/06/2020	31/12/2019
	IVA	1.478.080
Retenciones	159	235
	1.478.239	2.524.297
Acreedor	30/06/2020	31/12/2019
	Impuesto sobre las ganancias	152.489
IVA	743.606	797.016
Seguros sociales	487.103	236.820
Retenciones	513.910	383.139
	1.897.108	1.569.464

La minoración en el saldo deudor de IVA es consecuencia del cobro por parte de las distintas filiales del Grupo en el primer semestre de 2020, de los importes que al cierre del ejercicio 2019 adeudaba la Administración en este concepto, como consecuencia de las operaciones de compra de suelo realizadas por el Grupo en el ejercicio anterior.

13. Impuestos diferidos

13.1 Pasivos por impuestos diferidos

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el importe de los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron en los ejercicios 2006 y 2008, y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por la Sociedad Dominante. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos se debe a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el período y al registro de la cancelación de la provisión de deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

13.2 Activos por impuestos diferidos

Del saldo de activos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2020, 59,5 millones de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2019) corresponden a créditos netos a cobrar en futuras liquidaciones de impuesto de sociedades, que corresponden casi en su totalidad a la Sociedad Dominante.

Este importe representa solo una parte de los créditos frente a la Hacienda Pública en concepto de impuesto de sociedades. Los créditos totales, que ascienden a 200 millones de euros, corresponden no solamente a bases imponibles negativas pendientes de compensar sino, también, a otros conceptos de ajustes temporales que están pendientes de registrar.

En la siguiente tabla se detallan los conceptos que componen los créditos fiscales totales de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2020, una vez considerado el impacto de la liquidación del impuesto de sociedades del año 2019.

<i>Importes en millones de euros</i>	30/06/2020
Bases imponibles negativas generadas en el grupo fiscal pendientes de compensar (Nota 21)	603
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	167
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4
Gastos financieros no deducidos grupo fiscal	66
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(2)
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)
Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda	(24)
	801

El potencial reconocimiento de activos por impuestos diferidos por todos los conceptos calculados al tipo impositivo del 25% (aplicable a partir del año 2017 según lo dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades) asciende a 200 millones de euros, de los cuales el Grupo tiene reconocidos en su activo el citado importe de 59,5 millones de euros.

14. Provisiones para riesgos y gastos y otros pasivos corrientes

El detalle de las provisiones y otros pasivos corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, según su naturaleza, es el siguiente:

	30/06/2020		31/12/2019	
	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente	Otros Pasivos Corriente	Provisión de Riesgos y Gastos No Corriente
Según su naturaleza:				
Provisión de litigios y responsabilidades	834.703	3.537.641	834.775	3.493.421
Provisión para otros pasivos	3.589.058	-	4.113.325	-
	4.423.761	3.537.641	4.948.100	3.493.421

14.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

No se han producido movimientos significativos a 30 de junio de 2020 con respecto a 31 de diciembre de 2019 en el epígrafe de "Provisiones de litigios y responsabilidades".

El importe provisionado a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual significativo, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla el Grupo en distintos proyectos.

14.2 Provisión para otros pasivos

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado recoge principalmente los importes provisionados en concepto de obras de urbanización pendientes de realizar, que son a cargo del Grupo, correspondientes a terrenos ya vendidos. La variación de estas provisiones en el periodo se corresponde con provisiones por terminación y grado de avance de obras de construcción.

15. Garantías

Al 30 de junio de 2020 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas ascienden a 56.508 miles de euros (57.318 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas del Grupo	16.798.653	17.105.592
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas asociadas	540.315	540.315
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a terceros	572.732	572.732
Total	17.911.699	18.218.638

La totalidad de las mismas corresponde a pólizas de crédito y préstamo y líneas de avales.

16. Ingresos y Gastos de Explotación

a) Importe neto de la cifra de negocio

Se incluye a continuación el detalle del "Importe Neto de la Cifra de negocio" que se corresponde con los Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes del Grupo a 30 de junio de 2020 y de 2019:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Venta de suelos	-	1.158.232
Venta de edificaciones	68.871.012	18.188.294
Ingresos de obra ejecutada	4.130.891	-
Otros	17.251	4.710
Prestación de servicios	131.146	23.410
	73.150.300	19.374.646

En el ejercicio no se han producido ventas de suelo (1.158 miles de euros en 2019).

El Importe de venta de edificaciones recoge el precio total de venta de las 410 viviendas entregadas en el primer semestre del año (38 viviendas en el mismo periodo del año 2019).

Lo ingresos de obra ejecuta se corresponden a ingresos de la actividad de construcción por ejecución de obras de edificación y certificaciones de urbanización de terrenos a terceros externos al Grupo.

b) Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada se recoge ingresos excepcionales principalmente por resolución de litigios por importe de 651 miles de euros (469 miles de euros en 2019). En 2019 se correspondía principalmente con el importe de las quitas aplicadas en ejecución de los acuerdos con entidades financieras por la quita asociada a venta de activos.

c) Variación de las provisiones de tráfico

En este epígrafe de la cuenta de Resultados consolidada se recogen tanto las correcciones de valor de las existencias como las aplicaciones de las provisiones existentes una vez se han entregado las viviendas.

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Provisión por deterioro de suelos (COVID-19)	(37.600.000)	-
Provisión por pérdidas en ventas	(2.525.000)	-
Aplicación de provisiones de existencias vendidas	5.673.900	2.026.877
Variación de las provisiones de tráfico	-	43.501
	(34.451.100)	2.070.378

La variación por deterioro de suelos (COVID-19) recoge la corrección de valor de determinados suelos derivados de la estimación de valor de existencias realizadas por el Grupo en el contexto económico actual por el impacto de la pandemia provocada por el COVID-19. La valoración estimada realizada por el Grupo ha resultado en una reducción del valor de los activos del Grupo en un importe de 42,0 millones de euros con un impacto de 37,6 millones de euros en la cuenta de resultados por la diferencia en el valor estimado de los activos y el Valor Neto Contable de los mismos.

Por otro lado, se recoge el deterioro por importe de 2,5 millones de euros de determinados suelos sobre los cuales se ha llegado a un acuerdo de venta por un precio inferior al valor neto contable.

Las aplicaciones de provisiones de existencias vendidas recogen la aplicación de deterioros en el ejercicio que fueron registrados en ejercicios anteriores sobre determinados suelos sobre los cuales se han desarrollado promociones de viviendas que han sido entregadas durante el ejercicio.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" del Grupo a 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Servicios profesionales	3.073.613	2.519.801
Otros servicios profesionales	1.193.133	553.892
Publicidad y Propaganda	918.895	1.523.887
Otros tributos	3.961.796	5.857.828
Reparaciones y mantenimiento	103.545	30.139
Primas de seguros	303.001	156.751
Servicios bancarios y similares	1.350.328	1.082.286
Suministros	300.368	80.538
Otros	354.449	181.702
Arrendamientos	652.690	-
	12.211.818	11.986.824

El incremento en este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada está asociado fundamentalmente al incremento en la actividad del Grupo. Parte de los gastos recogidos en este epígrafe (honorarios de arquitectos, licencias de obra, impuestos sobre la construcción entre otros) son conceptos activables en existencias como coste

de los proyectos en curso. Adicionalmente incluye la mayor parte de los gastos comerciales de las promociones, así como el gasto de arrendamiento de maquinaria y herramientas de obra que no son activables bajo NIIF 16.

e) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Sueldos y salarios	4.624.467	2.750.217
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.056.481	504.346
Retribuciones al Consejo de Administración (nota 19)	772.035	673.286
Retribución al personal en instrumentos de patrimonio (Nota 9.4)	2.752	47.915
Otros gastos sociales	147.258	73.934
	6.602.993	4.049.698

17. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos a 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 19)	12.208	-
Otros ingresos financieros	9.802.916	9.036.166
	9.815.124	9.036.166

Los ingresos financieros a 30 de junio de 2020 y 2019 incluyen principalmente los importes procedentes de la activación de gastos financieros relacionados con las promociones en curso.

A continuación, se detalla el desglose de los gastos financieros a 30 de junio de 2020 y 2019:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Intereses de préstamos y créditos bancarios	13.453.927	11.593.418
Otros gastos financieros	171.987	11.092
Total coste de endeudamiento	13.625.914	11.604.510

Los gastos financieros se incrementan en relación con el primer semestre de 2019, como consecuencia del mayor endeudamiento con préstamos suelo y promotor para el desarrollo de la actividad del Grupo.

18. Ganancias por acción

(a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 9.1).

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(49.862.236)	850.484
Número medio ponderado de acciones en circulación	145.383.654	144.932.634
Resultado básico por acción (euros)	(0,343)	0,006

(b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. A 30 de junio de 2020 al igual que a 30 de junio de 2019 existe un efecto por las acciones ordinarias potenciales asociadas a los warrants

ejecutables que darían a los titulares derecho a suscribir 7.526.058 nuevas acciones (ver nota 9.3). Las pérdidas diluidas por acción serían 0,326 euros/acción considerando este efecto (ganancias de 0,006 euros/acción a 30 de junio de 2019).

19. Saldos y transacciones con partes vinculadas

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, este último se reserva la plena competencia para la aprobación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de las operaciones que la Sociedad Dominante o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo Grupo o con personas a ellos vinculadas. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Sólo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

- 1º que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- 2º que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y
- 3º que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la Sociedad.

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en esta nota.

Saldos con empresas vinculadas a 30 de junio de 2020

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 5)	3.967.686	-	-	-	3.967.686
Activos financieros corrientes (Nota 5)	683.969	39.644.453	437.894	-	40.766.316
Anticipo a proveedores (Nota 6)	209.876	-	-	-	209.876
Deudores comerciales (Nota 7)	937.954	-	-	-	937.954
	5.799.485	39.644.453	437.894	-	45.881.832
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	30.711	83.218	77.500	-	191.429
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	760.000	760.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	280.651	-	-	-	280.651
	311.362	83.218	77.500	760.000	1.232.080

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2019

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes (Nota 5)	4.088.785	-	-	-	4.088.785
Activos financieros corrientes (Nota 5)	601.950	39.645.529	437.894	-	40.685.373
Anticipo a proveedores (Nota 6)	546.847	-	-	-	546.847
Deudores comerciales (Nota 7)	1.091.516	-	-	-	1.091.516
	6.329.098	39.645.529	437.894	-	46.412.521
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	37.461	83.218	77.500	-	198.179
Remuneraciones pendientes Consejo Administración	-	-	-	600.000	600.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	178.455	-	-	-	178.455
	215.916	83.218	77.500	600.000	976.634

Saldos con partes vinculadas

Los importes que se recogen en los cuadros de saldos son importes nominales, antes de considerar correcciones por deterioro.

Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes

Activos Financieros Corrientes y No Corrientes:

La mayor parte de este saldo, 2.821 miles de euros, corresponde al saldo de la cuenta financiera mantenida con sociedades del Grupo Rayet y que tiene su origen en el importe a cobrar de acuerdo con la sentencia de febrero de 2016 que admitía la salida del concurso de acreedores de Grupo Rayet, S.A.U.

Por otro lado, 1.060 miles de euros se corresponden con el principal y 129 miles de euros de intereses de un préstamo concedido por Quabit Construcción, S.A. a Rayet Medioambiente, S.L. con anterioridad a la adquisición de combinación de negocios de 7 de octubre de 2019.

Por último, 555 miles de euros se corresponden con el saldo de la cuenta corriente de Quabit Construcción, S.A. con la UTE I-15 Constructora (50% Quabit Construcción, S.A. -50% Grupo Rayet, S.A.U.) por las aportaciones a la UTE para sufragar los gastos de ejecución de los trabajos de urbanización en el ámbito de actuación I-15 de la localidad de Alovera (Guadalajara).

Deudores comerciales:

El saldo de deudores comerciales se corresponde principalmente con trabajos realizados por Rayet Construcción, S.A. a través de la UTE I-15 Constructora (50% Quabit Construcción, S.A.- 50% Grupo Rayet, S.A.U.) a la UTE I-15 Promotora en el ámbito de actuación I-15 de la localidad de Alovera (Guadalajara) que están pendientes de cobro.

Anticipos a proveedores:

El saldo de anticipos a proveedores se corresponde con pagos anticipados de derramas de urbanización a la UTE I-15 Promotora (50% Grupo Rayet-50% Rayet Medioambiente, S.L.) en el ámbito de actuación I-15 de la localidad de Alovera (Guadalajara).

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:

Incluye los saldos derivados de las facturas pendientes de pago, correspondientes fundamentalmente, a servicios prestados por empresas dependientes del Grupo Rayet, S.A.U.

A continuación, se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el primer semestre de 2020 y de 2019:

30 de junio de 2020

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Empresas del grupo	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	1.702.814	-	-	-	1.702.814
<i>Aprovisionamientos</i>	1.361.897	-	-	-	1.361.897
<i>Otros gastos de explotación (Nota 16)</i>	300.175	-	-	-	300.175
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	40.742	-	-	-	40.742
Ingresos financieros (Nota 17)	12.208	-	-	-	12.208
Remuneraciones devengadas por el consejo de administración	-	-	-	772.035	772.035
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	857.969	857.969

30 de junio de 2019

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE s	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	15.973.156	-	-	-	15.973.156
<i>Aprovisionamientos</i>	15.944.287	-	-	-	15.944.287
<i>Otros gastos de explotación (Nota 16)</i>	25.015	-	-	-	25.015
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	3.854	-	-	-	3.854
Remuneraciones satisfechas al consejo de administración	-	-	-	793.286	793.286
Remuneraciones satisfechas al personal de dirección	-	-	-	773.990	773.990

Transacciones con partes vinculadas año 2020

Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes

- Aprovisionamientos: Del importe total recogido en este apartado, 1.322 miles de euros corresponden a la adquisición de un suelo en la localidad de Alovera (Guadalajara) para la promoción de nuevas viviendas el cual se encontraba señalizado a 31 de diciembre de 2019 y 9 miles de euros corresponden a certificaciones de urbanización de terrenos en la localidad de Alovera (Guadalajara).
- Otros gastos de explotación: Corresponde a servicios informáticos, de publicidad y limpieza de oficinas prestados por empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.
- Adquisición de inmovilizado: Corresponde a la adquisición de equipos informáticos y casetas de ventas a empresas dependientes de Grupo Rayet, S.A.U.

Compromisos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades dependientes a 30 de junio de 2020

Las sociedades del Grupo tienen suscritos diversos contratos con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U.:

- Contratos de prestación de servicios informáticos y de limpieza de oficinas con sociedades pertenecientes al accionista Grupo Rayet, S.A.U., por un importe total comprometido de 169 miles de euros.
- En diciembre de 2012 la Sociedad Dominante constituyó una hipoteca unilateral sobre fincas sitas en la provincia de Guadalajara, garantizando un importe total de 306 miles de euros, como consecuencia de la designación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de activos que garantizan el 19,89% de determinadas deudas de la UTE I-15. Dicho porcentaje le correspondía a Quabit Inmobiliaria, S.A. según su cuota de participación con anterioridad a su salida de la referida UTE I-15.

Retribución al Consejo de Administración y personal de Dirección

La retribución al Consejo de Administración recoge el importe satisfecho en el año y la provisión registrada de la retribución variable.

El Grupo ha registrado en el primer semestre del ejercicio por importe de 2 miles de euros el gasto asociado al Plan de Incentivos para el periodo 2018-2022 consistente en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante al Presidente y Consejero Delegado, y otros 14 ejecutivos y empleados clave de la Dirección, con carácter gratuito y en distintas fechas de devengo y entrega efectiva. El importe acumulado asciende a 37 miles euros desde su aprobación.

20. Contingencias

No se han producido variaciones significativas en relación con las contingencias comentadas en la Nota 29 de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2019.

21. Hechos posteriores

ACUERDO CON FONDOS GESTIONADOS POR AVENUE

El 24 de junio de 2020 se firmaron los documentos del acuerdo de renegociación de condiciones alcanzado con los fondos gestionados por Avenue. Los términos más relevantes de este acuerdo son los siguientes:

- El importe total renegociado en el acuerdo es de 135 millones de euros (123,2 millones de euros de deuda senior y 11,8 millones de euros derivados de la adquisición por parte de Quabit del capital y préstamo participativo propiedad de los fondos asesorados por Avenue en las inversiones de la Línea 2 por importe de 11,8 millones de euros que habían sido aportados por dichos fondos).
- Se aplaza el vencimiento final de pago hasta diciembre de 2022, para adaptarlo a un escenario previsiblemente más conservador de desarrollo de las promociones.
- Se reduce el tipo de interés aplicable a la financiación a un 9% (frente al 16% vigente en la Línea 1 y el 12% en las Líneas 2 y 3). Esta reducción del tipo de interés se irá consolidando en la medida en que se vaya atendiendo el calendario de pagos fijado en el acuerdo.
- Se acuerda la capitalización de 25 millones de euros de deuda actual, mediante la emisión de acciones Clase B sin voto que darán derecho a sus titulares a recibir un dividendo preferente de 0,03 euros/acción.
- Se pacta la liberación de las garantías sobre determinados suelos.
- Se asume el compromiso de modificación de las condiciones de ejecución de los warrants sobre acciones de Quabit ya concedidos a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, extendiendo el plazo de ejercicio a 3 años desde el día 24 de junio y estableciendo nuevos precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%, dejando sin efecto el compromiso de emisión de warrants adicionales concedidos con ocasión de la Línea 3. Con ello, los warrants emitidos a los fondos asesorados por Avenue les permitirían alcanzar hasta un máximo del 5,06% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.

Dado que varios puntos del acuerdo firmado estaban sujetos a condición suspensiva de la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas del aumento de capital por compensación de créditos, el acuerdo en su globalidad ha ganado su eficacia el 30 de julio de 2020, fecha en que quedó aprobado dicho aumento de capital.

A continuación, se presenta un análisis de las diferencias entre el importe de los acuerdos alcanzados con Avenue a 24 de junio de 2020 y los saldos contables de la deuda a 30 de junio de 2020.

	Importe Acuerdos	Cancelaciones de deuda (1)	Ajuste coste amortizado (2)	Ajuste Valor contable intereses minoritarios (3)	Otros (4)	Saldo Contable deuda a 30/06/2020
Deuda con entidades de crédito	121.052	(2.000)	(825)	-	-	118.227
Otros pasivos financieros	10.024	-	-	-	(52)	9.972
Intereses minoritarios	3.923	-	-	(332)	-	3.591
Acciones Clase B	-	-	-	-	-	-
Total	135.000	(2.000)	(825)	(332)	(52)	131.791

(1) Cancelaciones de deuda realizadas desde la firma de los acuerdos hasta el 30 de junio de 2020.

(2) Ajuste coste amortizado por el efecto neto de contabilizar las comisiones cargadas y las ya devengadas. (Ver nota 11.2)

(3) Ajuste del valor contable de intereses minoritarios por la diferencia entre el Valor contable del % de participación de los fondos en el Patrimonio Neto del subgrupo Global Quabit Desarrollos inmobiliarios, S.L. y el importe aportado inicialmente (Ver nota 9.5)

(4) Otros: por la diferencia entre el valor contable de los préstamos participativos (7.855 miles de euros) y el precio de adquisición de los mismos por parte de Quabit acordado con los fondos.

EMISIÓN DE ACCIONES CLASE B

La Junta General de Accionistas de 30 de julio de 2020 acordó un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B. Con la aprobación de este punto se dio cumplimiento a la condición suspensiva a la que estaba sujeto el acuerdo firmado con los fondos gestionados con Avenue para la plena eficacia del mismo.

Las acciones Clase B no tienen derecho de voto y dan derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión.

Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por acción.

Se otorgó una opción de compra de las acciones Clase B a favor de Quabit. La Opción de Compra podrá ser ejercitada por la Sociedad en una sola vez y respecto de la totalidad de las Acciones Clase B, por el precio y dentro de las siguientes ventanas temporales descritas a continuación que se indican para cada una de ellas:

- (i) durante los 12 meses siguientes a la emisión de las Acciones Clase B, por la cantidad mayor de entre (a) el precio de emisión de las Acciones Clase B más el 20% de interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción, y (b) la cantidad equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,20;
- (ii) desde el mes 13 al mes 24, ambos incluidos, contados desde la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente al 120% del Precio de Emisión más el 25% del interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción; y
- (iii) durante el mes 37 siguiente a la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,95 y, siempre y cuando el tenedor no haya ejercitado el derecho a convertir las Acciones Clase B en acciones ordinarias de la Sociedad.

En la medida en que se ejercite la Opción de Compra, la Sociedad procederá a la amortización de las Acciones Clase B. La existencia de la Opción de Compra y su ejercicio por la Sociedad no implicará dilución alguna para los accionistas que, en el momento del ejercicio de la Opción de Compra, sean titulares de acciones de la Sociedad.

El tenedor de las acciones Clase B tiene el derecho de convertir cada acción Clase B en una acción Clase A:

- (i) El Primer Derecho de Conversión podrá ejercitarse en cualquier momento desde el día en que se cumpla el segundo aniversario de la emisión y desembolso de las Acciones Clase B, y durante el plazo de un año
- (ii) El Segundo Derecho de Conversión se podrá ejercitar en cualquier momento a partir del segundo mes siguiente a la finalización del Primer Periodo de Conversión.

El derecho de conversión deberá realizarse en relación con la totalidad de las acciones Clase B, no siendo posible ejercerlo parcialmente.

ACUERDO CON SAREB

El 29 de julio de 2020 se firmó un acuerdo de dación en pago de activos con SAREB. Los términos más relevantes del acuerdo son los siguientes:

- Pago en especie de un total de 19.970 miles de euros de la deuda pendiente con SAREB mediante la entrega de determinados suelos sitios en Es Mercadal, Menorca, propiedad de la sociedad filial Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.
- El importe total del endeudamiento a cancelar se aplicará en 10.000 miles de euros al pago de la amortización ordinaria de 2020, en la suma de 1.913 miles de euros al pago de las amortizaciones anticipadas obligatorias de 2020, y en la suma de 8.057 miles de euros al pago parcial de la amortización ordinaria de 2021.
- Con ello, el saldo pendiente con SAREB se reduce de 76.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 a 56.793 miles de euros a fecha de hoy, pagaderos conforme al siguiente calendario de amortizaciones ordinarias:

Fecha de vencimiento	Importe de amortización (miles de euros)
31 de julio de 2021	5.030
31 de julio de 2022	51.763
Total	56.793

- Se asume el compromiso de emisión a favor de SAREB de warrants sobre acciones de Quabit, con un plazo de ejercicio a 3 años desde el día en que se cumplan las condiciones suspensivas que se indican a continuación, y con precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%. Los warrants emitidos a SAREB le permitirían alcanzar hasta un máximo del 1% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.
- La operación se ha sometido a condición suspensiva de la liberación de cargas y gravámenes afectantes a los suelos y de la efectiva inscripción de los suelos a nombre de SAREB. Dicha condición se ha materializado el 6 de agosto de 2020, por lo que el acuerdo ha ganado plena eficacia.

VENCIMIENTOS DE DEUDA

Como consecuencia de los acuerdos firmados con los fondos gestionados con Avenue y SAREB:

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

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perimetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Auditada	Sociedad titular de la Participada
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,31%		c	(i)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%		c	(i)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Bulwin Investments, S.A.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Sup-R6, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(ii)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid		92,04%	c	(iv)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100,00%		b	(i)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(iii)
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	90,01%		b	(i)
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid		90,01%	c	(v)

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Auditada	Sociedad titular de la Participada
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid		90,01%	c	(v)
Quabit Bonaire, S.L.	Madrid		59,59%	c	(x)
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid		90,01%	c	(v)
Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	100,00%		b	(i)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
Panglao Investments, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vi)
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Finance, S.A.	Madrid	100,00%		c	(i)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(vii)
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid		100,00%	c	(viii)
Quabit Construcción, S.A.	Madrid	82,95%		c	(i)
Rayet Construcción Internacional, S.R.L.	Rumanía		82,95%	c	(ix)
Rayet Construcción Panamá, S.L.U.	Panamá		82,95%	c	(ix)
Style Living Gestión, S.L.U.	Madrid	100,00%		c	(i)

Supuesto por el que consolida:

- Se auditan las Cuentas Anuales Consolidadas del subgrupo por el Auditor principal del grupo.
- Se auditan las Cuentas Anuales Individuales por el Auditor principal del grupo.
- La sociedad no tiene obligación de auditarse.

Actividad:

La actividad de las sociedades dependientes es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Sociedad titular de la participación

- Quabit Inmobiliaria, S.A.
- Quabit Quality Homes, S.L.U.
- Global Quabit, S.L.U.
- Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.
- Global Desarrollos Inmobiliarios, S.L.
- Quabit Freehold Properties, S.L.U.
- Quabit Finance, S.L.U.
- Quabit Finance Assets, S.L.U.
- Quabit Construcción, S.A.
- Quabit Alovera, S.L.U.

Anexo II

Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación
		Directa	Indirecta (*)		
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	50,00%	a	(ii)
Masía de Montesano, S.L.	Barcelona	33,33%	-	a	(i)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L. (**)	Castellón	40,00%	-	a	(i)

(*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación.

(**) Sociedad en proceso de liquidación

Supuesto por el que consolida:

a. Una o varias sociedades del Grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones

Sociedad titular de la participación:

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.

Actividad:

La actividad de las sociedades asociadas es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Cotización en Bolsa

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa

Anexo III

Acuerdos conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Supuesto por el que consolida
Landscape Corsán, S.L.	Madrid	50,00%	a
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	37,50%	a
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	50,00%	a

Supuesto por el que consolida:

a. Los acuerdos conjuntos han sido clasificados como negocios conjuntos según lo indicado en la NIIF 11, y se contabilizan por el método de puesta en equivalencia.

Actividad

La actividad de los acuerdos conjuntos es la promoción de viviendas y la gestión y urbanización de suelo.

Cotización en Bolsa:

Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa.

Anexo IV

Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad	Auditor
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	100,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,10%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Egumar Gestión, S.L.- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. RONDA SUROESTE DE TOLEDO (Quabit Construcción, S.A.- Constructora San José, S.A.**	Guadalajara	50,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. CONEXIÓN POLIGONOS (Rayet Construcción, S.A.- Sacyr, S.A.)	Guadalajara	50,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. I-15 CONSTRUCTORA (Quabit Construcción, S.A.- Grupo Rayet, S.A.U.)	Guadalajara	50,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. EDAR MINGLAILLA (Quabit Construcción, S.A. - Socamex, S.A.)	Guadalajara	50,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. TOBARRA (Quabit Construcción, S.A.-Saico, S.A. Intagua de Construcción	Guadalajara	50,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. CARRETERAS SIGÜENZA (Quabit Construcción, S.A.- Valoriza, S.A.)	Guadalajara	67,00%	Reparación y conservación	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. COPRINSA (Quabit Construcción, S.A.-Coprinsa, S.A.)	Guadalajara	40,00%	Construcción de viviendas	No auditado por no estar obligado a ello

(*) Los socios aprobaron disolver la UTE Los Valles el 6 de marzo de 2014. A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios condensados consolidados la UTE está en proceso de liquidación.

(**) A fecha de formulación de estos Estados Financieros intermedios condensados consolidados la UTE está liquidada.



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS ENERO JUNIO 2020



1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	3
1.1- Hechos significativos del periodo	3
1.2 Principales magnitudes	8
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	8
1.2.2. Magnitudes operativas	9
1.3 Estados financieros	10
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2020	10
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2020	11
1.4 Áreas de negocio	13
1.4.1. Promoción residencial	13
1.4.2. Gestión de suelo	15
2. HECHOS POSTERIORES	17
3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2020	20
NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO	21

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

MARCO DE LA ACTIVIDAD. COVID 19

La pandemia provocada por el COVID 19 ha determinado un marco económico mundial dramáticamente diferente al anterior a marzo de 2020, difícilmente previsible antes de esa fecha y que se ha concretado en una caída del 18,5% en el PIB español en el primer semestre del año. Por ello se hace necesario hacer una reflexión sobre los impactos de esta crisis y las medidas tomadas por el Grupo para afrontarla, con carácter previo al análisis de los principales parámetros de la actividad del semestre.

- Quabit ha estado monitorizando la situación y diseñando protocolos de actuación adaptados a las recomendaciones del Ministerio de Sanidad y autoridades competentes en España, con la voluntad de trabajar por la salud y el bienestar de todos y para tratar de minimizar los efectos de la crisis en el negocio del Grupo. Se han tomado medidas preventivas especiales para asegurar las condiciones del trabajo presencial y se ha promovido el teletrabajo como medida de prevención y para facilitar la conciliación familiar.
- El Grupo ha tomado medidas comerciales adaptadas a la situación, centrando sus esfuerzos en la comercialización online implementando nuevas herramientas como la opción de pre-reservas online o el servicio de videollamadas. Adicionalmente, se ha apoyado en un nuevo sistema de firma telemática de documentos con plena validez legal para tratar de normalizar las firmas de contratos y escrituraciones de la situación excepcional vivida durante el estado de alarma. Asimismo, se han otorgado a los clientes aplazamientos de pago de cuotas de contratos de venta.
- Se han tomado medidas encaminadas a la adecuación de los gastos operativos a la nueva situación:
 - Los miembros del Consejo de Administración han acordado una reducción del 20% de su salario bruto.
 - Con fecha 7 de mayo se ha hecho efectivo un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE) por causas productivas a consecuencia de la pandemia. Este expediente afectó en su fase inicial a, aproximadamente, el 66% de la plantilla del negocio de promoción. 38 personas redujeron su jornada laboral entre un 50% y un 60% y 22 al 100%. El ERTE tiene duración prevista hasta el 31 de diciembre de 2020.
 - Se han reducido los gastos de estructura del Grupo y se continuará con la política de reducción en el segundo semestre.
- Se han renegociado las condiciones de las financiaciones de los dos principales acreedores financieros. Durante el mes de junio se fijaron nuevas condiciones de las líneas otorgadas por diversos fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. (“Avenue”) y en el mes de julio se han concretado las condiciones en las que se atenderán los vencimientos de 2020 y 2021 de la financiación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). En el apartado 3 de este Informe de Gestión se detallan los acuerdos alcanzados que supone reducir los vencimientos de los años 2020 y 2021 en 60,8 millones de euros, así como cancelar deuda de SAREB con vencimiento en 2020 y 2021 por un importe de 19,9 millones de euros.

- Se han paralizado algunos proyectos de promociones cuyo lanzamiento comercial estaba previsto para el año 2020. Asimismo, se han paralizado 4 obras de edificación con ritmos bajos de comercialización que no permiten todavía la obtención de la financiación a través de préstamo promotor.
- A todo ello hay que añadir los retrasos en las tramitaciones administrativas y en los ritmos de ejecución de obras del resto de las promociones, que ha supuesto un retraso de unos 3 meses sobre la planificación prevista, si bien se ha recuperado parcialmente en los meses posteriores al decaimiento del estado de alarma.
- Asimismo, se ha ralentizado el ritmo de adquisición de suelo, que se ha limitado a perfeccionar parte de las operaciones que estaban comprometidas a 31 de diciembre de 2019, por un total de 14.347 m²t.
- La actividad de construcción del Grupo también se ha visto afectada por los condicionantes del estado de alarma, lo que ha supuesto un retraso de unos 2,5 meses en la ejecución de obras que equivale a una reducción de, aproximadamente, el 30% sobre la producción inicial prevista.
- Se ha realizado una primera evaluación de los impactos en las principales magnitudes de los estados financieros. En un primer estadio de este análisis, se ha procedido a registrar, a 31 de marzo de 2020, una provisión de deterioro de la cartera de suelo por un importe de 37,6 millones de euros. Esta provisión afecta, principalmente, a la cartera de suelo en planeamiento, al ser el suelo que precisa de mayor esfuerzo inversor y de un horizonte temporal de realización más prolongado, lo que hace que su valor razonable sea más sensible a la previsible retracción de la demanda. El Grupo ha hecho una estimación interna, considerando el efecto de esa retracción de la demanda, en las variables clave de la valoración de mercado de dichos activos (tasa de retorno exigido y plazo de realización).
- Todo esto afectará, sin duda, a las expectativas de negocio de, al menos, los dos o 3 próximos años. El Grupo está revisando sus previsiones para un periodo de 5 años, a la vista de los comportamientos que desarrolle la demanda en los próximos meses, de forma que se cuente con un Plan de Negocio acorde con la realidad resultante de los efectos provocados por esta crisis y una vez que se tenga un escenario con menor incertidumbre sanitaria.

ACTIVIDAD PROMOTORA

- A 30 de junio de 2020 el Grupo tiene en gestión 52 promociones con un total de 3.636 viviendas y un importe estimado de facturación de 804,7 millones de euros. La cartera de proyectos, su estado y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.
- Las preventas netas han quedado afectadas por la crisis del COVID 19 y han alcanzado las 223 unidades, lo que ha supuesto una disminución del 42,1% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) a 30 de junio de 2020 es de 1.498 viviendas (un 5,3% más que la cartera a 30 de junio de 2019) por un importe total de facturación de 310,1 millones de euros.
- Durante el 1S 2020 se ha obtenido licencia de obras para 5 promociones con un total de 286 viviendas.

- Durante el 1S 2020 han pasado a fase de entrega 398 viviendas y otras 187 se encontraban a 30 de junio en trámites de obtención de la Licencia de Primera ocupación (LPO) Los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan a 30 de junio de 2020, 1.959 viviendas y 448,7 millones de euros de facturación prevista.
- Pese a las dificultades asociadas a la limitación de movimientos durante gran parte del 1S 2020, se han entregado 410 viviendas (un 978,9% más que en el mismo periodo del año pasado).

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

- La certificación de obra total de la actividad de Construcción ha ascendido a 19,6 millones de euros. De este importe, la facturación a terceros, que es la que se integra en la cifra de negocio de la Cuenta de Resultados Consolidada, ha ascendido a 4.131 miles de euros.
- Durante el 1S 2020 Quabit Construcción ha asumido 5 obras que estaban siendo ejecutadas por constructoras externas. La internalización del proceso de construcción ha permitido reaccionar de forma rápida y a bajo sobrecoste a los problemas que se estaban produciendo en estas obras.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

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

EMISIÓN DE ACCIONES CLASE B

Uno de los puntos aprobados en la Junta General de Accionistas se refería a la autorización de un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B. Con la aprobación de este punto se dio cumplimiento a la condición suspensiva a la que estaba sujeto el acuerdo firmado con los fondos gestionados con Avenue para la plena eficacia del mismo. En el apartado 2 de este Informe se detallan las características de las acciones Clase B.

NOMBRAMIENTO DE NUEVOS CONSEJEROS

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

RESULTADOS DEL 1S 2020

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(en miles de euros)	1S 2020	1S 2019	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	73.150	19.375	277,5%
EBITDA (*)	(7.822)	(5.285)	(48,0%)
Resultado de explotación	(46.385)	(5.888)	(687,8%)
Resultado Financiero	(3.682)	(1.813)	(103,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(50.072)	(7.702)	(550,1%)
Resultado Neto	(50.247)	798	(6.396,6%)
- Atribuible Sociedad Dominante	(49.862)	850	(5.966,1%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(385)	(52)	(640,4%)

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

- El incremento de la cifra de negocio se debe a:
 - Incremento del 278,9% en la cifra de negocio de promoción residencial (69.002 miles de euros en 1S 2020 frente a 18.212 miles de euros en 1S 2019). Se han entregado 410 viviendas (vs 38 unidades en 1S 2019), si bien de un precio medio inferior (168,3 miles €/unidad en 1S 2020 frente a 509,9 miles €/unidad en 1S 2019). El precio medio de 2019 era especialmente atípico por la entrega de la mayor parte de una promoción residencial de chalets unifamiliares con precio muy superior a la media de las promociones desarrolladas por Quabit.
 - Aportación de la actividad de construcción, que no estaba incorporada al Grupo en el 1S 2019 por un importe (ventas externas al Grupo) de 4.131 miles €.
- El EBITDA empeora en un 48,0% en relación con el 1S 2019. Si bien ha aumentado el volumen de las entregas, éstas corresponden a promociones que aportan un menor margen bruto porcentual que las entregadas en 2019 debido, fundamentalmente, a las tensiones en los costes de construcción y los mayores gastos financieros por el retraso en los plazos de gestión de los proyectos, derivados de la crisis COVID 19. Como consecuencia de ello, no mejora el nivel de cobertura de los gastos generales. Este efecto se debería ir corrigiendo en el segundo semestre por el doble impacto de la mejora en margen bruto porcentual y de las medidas de reducción de los gastos de estructura.
- El Resultado de Explotación del 1S 2020 se ve impactado negativamente por la provisión de deterioro del valor de suelos por un importe total de 40.125 miles de euros, la mayor parte (37.600 miles de euros) ya registrada en marzo de 2020 como consecuencia de la estimación de la corrección de valor de suelos en planeamiento, que son los que mayor impacto reciben por las incertidumbres derivadas de la crisis del COVID 19.

- El Resultado financiero empeora al ser mayor en 1S 2020 el importe de la deuda no asociada a proyectos (el coste de la deuda asociada a proyectos se activa en el valor de las existencias). Asimismo, en el 1S 2019 se registró un efecto positivo no recurrente en Resultado financiero por un importe de 756 miles de euros como consecuencia de una operación de dación en pago para cancelación de deuda restructurada en 2013.
- Con todo ello, el Resultado Antes de Impuestos (RAI) del 1S 2020 empeora en 42.370 miles de euros en relación con el RAI del 1S 2019. Dejando fuera el efecto de las provisiones de deterioro por efecto del COVID registrada en 2020, el RAI 1S 2020 empeoraría en 4.770 miles de euros en relación con el del mismo periodo de 2019.

FLUJOS DE CAJA

(en miles de euros)	1S 2020	1S 2019	Variación
Inversión en Existencias	(46.186)	(61.784)	(25,2%)
Resto de Flujos de efectivo de explotación	53.556	35.849	49,4%
FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN	7.370	(25.935)	128,4%
FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN	2.398	(59)	4164,4%
FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN	(8.274)	41.546	(119,9%)
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	22.978	21.132	73,6%
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	24.472	36.684	4,1%
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO	1.494	15.552	(90,4%)

El mayor volumen de actividad ha permitido generar flujos de caja de explotación y ha permitido la recuperación de depósitos retenidos relacionados con las promociones entregadas (flujo positivo de financiación) y el repago de deuda. Por otra parte, las disposiciones de préstamo promotor (33.188 miles de euros) están dando un nivel de cobertura del 72% de la inversión en Existencias que corresponde, en su mayor parte, a los costes de las promociones que están ejecutándose.

1.2-PRINCIPALES MAGNITUDES

1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

Deuda neta financiera consolidada

<i>(en miles de euros)</i>	30/06/2020	31/12/2019	Variación
Deuda financiera no corriente	13.119	13.007	0,9%
Deuda financiera corriente	316.450	311.389	1,6%
TOTAL DEUDA BRUTA	329.569	324.396	1,6%
Activos líquidos (*)	(26.215)	(25.400)	3,2%
TOTAL DEUDA NETA (*)	303.354	298.996	1,5%

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

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

1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS

Promoción residencial. Cartera de pedidos, entregas y stock

Promoción Residencial (unidades)	30/06/2020	30/06/2019	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	223	385	(42,1%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	410	38	978,9%
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.498	1.423	5,3%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	168	29	479,3%

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

(2) Escrituras del periodo: Entregas de viviendas.

(3) Cartera de preventas: Reservas y contratos de viviendas a entregar en el futuro (tanto de obra terminada como de promociones en comercialización) a una fecha determinada.

(4) Stock de viviendas terminadas: Viviendas terminadas (con o sin reserva o contrato).

Detalle de la cifra de negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocio (en miles de €)	1S 2020	1S 2019	Variación
Promoción residencial	69.002	18.212	278,9%
Gestión de suelo	-	1.158	(100,0%)
Construcción. Obra ejecutada	4.131	-	n.a.
Otros	17	5	240,0%
TOTAL	73.150	19.375	277,5%

1.3-ESTADOS FINANCIEROS

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

<i>(en miles de €)</i>	1S 2020	1S 2019	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	73.150	19.375	277,5%
Aprovisionamientos	(65.958)	(11.546)	471,3%
Otros ingresos de explotación	652	851	(23,4%)
Variación de las provisiones de tráfico	(34.451)	2.070	(1.764,3%)
Gastos de personal	(6.603)	(4.050)	63,0%
Amortización	(963)	(603)	59,7%
Otros gastos de explotación	(12.211)	(11.985)	1,9%
Resultado de explotación	(46.385)	(5.888)	(687,8%)
EBITDA	(7.822)	(5.285)	(48,0%)
Resultado financiero neto	(3.682)	(1.813)	(103,1%)
Resultado de inversiones en asociadas	(5)	(1)	(400,0%)
Resultados antes de impuestos	(50.072)	(7.702)	(550,1%)
Impuestos	(175)	8.500	102,1%
Resultado neto	(50.247)	798	(6.396,6%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(49.862)	850	(5.966,1%)
Intereses minoritarios	(385)	(52)	(640,4%)

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

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

(en miles de €)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	93.972	94.183	(0,2%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	503.820	551.580	(8,7%)
Otros	56.613	60.795	(6,9%)
Activos líquidos	26.215	25.400	3,2%
Total activo corriente	586.648	637.775	(8,0%)
TOTAL ACTIVO	680.620	731.958	(7,0%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	231.211	281.071	(17,7%)
Intereses minoritarios	4.419	4.803	(8,0%)
Total patrimonio neto	235.630	285.874	(17,6%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deuda financiera no corriente	13.119	13.007	0,9%
Otros	17.159	16.769	2,3%
Total pasivo no corriente	30.278	29.776	1,7%
PASIVO CORRIENTE:			
Deuda Financiera corriente	316.450	311.389	1,6%
Otros	98.262	104.919	(6,3%)
Total pasivo corriente	414.712	416.308	(0,4%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	680.620	731.958	(7,0%)

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo corriente (-51,1 millones de euros)

El grueso de la variación (-47,8 millones de euros) se produce en Existencias. La variación en este epígrafe se explica fundamentalmente por la provisión de deterioro de suelos registrada en el primer semestre del año (40,1 millones de euros). La mayor parte del deterioro (37,6 millones de euros) se registró en marzo de 2020 por la reestimación del valor de los suelos en planeamiento, en la medida en que serán los más afectados por la crisis provocada por la pandemia del COVID-19. La diferencia en la valoración de mercado es de 42,0 millones de euros con un efecto contable de deterioro de los citados 37,6 millones de euros.

En la siguiente tabla se desglosan los conceptos de Existencias y su variación en relación con 31 de diciembre de 2019.

<i>(En miles de euros)</i>	30/06/2020	31/12/2019	Variación
Suelo	260.239	301.907	(13,8%)
Promoción en curso	194.937	212.044	(8,1%)
Promociones terminadas	47.662	33.569	42,0%
Anticipos a proveedores	981	4.059	(75,8%)
Otras	1	1	-
Total valor neto contable	503.820	551.580	(8,7%)

Patrimonio Neto (-50,2 millones de euros)

La reducción deriva del resultado del ejercicio

Pasivo. Deuda financiera

La deuda financiera supone el 74,1% del total de pasivos del grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2020 comparada con la de 31 de diciembre de 2019:

<i>(en miles de euros)</i>	30/06/2020	31/12/2019	Variación
Deuda financiera no corriente	13.119	13.007	0,9%
Deuda financiera corriente	316.450	311.389	1,6%
TOTAL DEUDA BRUTA	329.569	324.396	1,6%

Movimientos del año

En la siguiente tabla se detallan los movimientos de la deuda financiera en el primer semestre del año.

<i>(En miles de Euros)</i>	
Saldo a 31 de diciembre de 2019	324.396
Disposiciones préstamo promotor	33.188
Disposiciones fondos	5.359
Disposiciones otros préstamos	3.543
Ajuste deuda a coste amortizado	37
Amortizaciones de vencimientos	(3.335)
Cancelación por ventas	(45.167)
Intereses devengados	11.549
Saldo a 30 de junio de 2020	329.569

En el apartado 2 de este Informe de Gestión se detallan las condiciones de las renegociaciones que se han firmado con dos acreedores financieros y que han entrado en vigor con posterioridad a 30 de junio de 2020.

1.4-ÁREAS DE NEGOCIO

1.4.1.- PROMOCIÓN RESIDENCIAL

PROMOCIONES EN EJECUCIÓN

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

- Promociones terminadas: Terminada la obra de edificación.
- En construcción: Licencia de obra obtenida.
- 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.

En la siguiente tabla se detalla la situación de las promociones activas a 30 de junio de 2020.

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas cartera de promociones	Facturación estimada (miles de €)	Nº de viviendas cartera de preventas
	1	GUADALAJARA	8	1.538	2
	2	MADRID	7	3.512	6
	2	MÁLAGA	101	24.636	79
	1	ZARAGOZA	6	3.433	6
		STOCK ANTERIOR A 2020	46	9.167	14
PROMOCIONES TERMINADAS Y EN ESCRITURACIÓN	6		168	42.287	107
	7	GUADALAJARA	507	97.536	290
	8	MADRID	630	142.050	501
	8	MÁLAGA	485	116.435	338
	1	MENORCA	50	30.060	8
	2	VALENCIA	119	20.293	52
PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN	26		1.791	406.374	1.189
	4	GUADALAJARA	350	62.945	101
	2	MADRID	164	47.386	59
	4	MÁLAGA	238	59.549	42
PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN	10		752	169.880	202
	1	GUADALAJARA	83	12.642	0
	2	MÁLAGA	150	40.975	0
	1	VALENCIA	40	7.130	0
PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN	4		273	60.747	0
	5	GUADALAJARA	559	104.746	0
	1	MÁLAGA	93	20.710	0
PROMOCIONES EN DISEÑO	6		652	125.456	0
TOTAL	52		3.636	804.744	1.498

Evolución de la cartera de proyectos

La puesta en marcha y el nivel de avance de los proyectos en ejecución en el 1S 2020 ha estado condicionado por la situación creada por la pandemia del COVID 19. El Grupo ha paralizado algunas obras y ha retrasado algunos de los lanzamientos que estaban previstos en el año, con la finalidad de aplicar los recursos a aquellos

proyectos con mayor proximidad y visibilidad a corto plazo. Con ello deben destacarse los siguientes aspectos en relación con la evolución de la cartera de proyectos en el 1S 2020:

- El número total de viviendas en marcha (3.636 viviendas) es inferior al existente a 31 de diciembre de 2019 (4.158 viviendas). La selección de proyectos ha supuesto que no se hayan reemplazado las 410 viviendas entregadas en el año.
- La cartera comercial pendiente de venta (viviendas en entrega, en construcción y en comercialización menos la cartera de preventas) se ha reducido (1.213 viviendas a 30 de junio de 2020 frente a 1.723 a 31 de diciembre de 2019), quebrándose la línea ascendente que venía manteniéndose hasta el cuarto trimestre de 2019.
- Se han parado las obras de construcción de aquellas promociones que no tenían un nivel suficiente de preventas que permitiera obtener la financiación vía préstamo promotor. Esto ha afectado a 4 promociones de las incluidas en las promociones en construcción de la tabla anterior. Los datos principales de estas 4 obras son los siguientes:

Número de viviendas	Facturación prevista	Cartera de preventas	
		Unidades	Importe (Miles de €)
185	56.693	30	7.946

CARTERA DE PREVENTAS

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el primer semestre de 2020 ha sido el siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2019	1.685
Preventas netas del periodo	223
Escrituras del periodo	(410)
Cartera de preventas a 30 de junio de 2020	1.498

El importe de venta total de estas 1.498 unidades de la cartera es de 310,1 millones de euros y el 87,0% corresponde a promociones que están en fase de obra o entrega.

Las preventas netas del periodo han disminuido un 41,6% en relación con el 1S 2019. Esta reducción tiene varios elementos a considerar:

- Se produce una incidencia clara por la irrupción de la crisis sanitaria. La tendencia positiva de preventas en los dos primeros meses (+6%) se revirtió en marzo (-74%). Aunque tras la finalización del estado de alarma se ha constatado una recuperación de los niveles de preventas, ésta no ha sido suficiente para recuperar la caída anterior.
- No se han producido prácticamente resoluciones de contratos de compraventa.
- La paralización de algunos proyectos de los previstos para lanzar en el año 2020 ha ralentizado la reposición de la cartera comercial (se ha pasado de una cartera comercial de 1.723 viviendas a 31 de diciembre de 2019 a 1.213 a 30 de junio de 2020)

Las entregas del periodo han aumentado un 978,9 % en relación con el 1S 2019. Pese a la situación vivida en estos 6 primeros meses, se ha conseguido acabar obras, obtener las LPO y materializar la entrega de 410 unidades.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TERMINADA

La evolución del stock de vivienda terminada en el primer semestre de 2020 ha sido la siguiente:

Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2019 (unidades)	180
Viviendas terminadas en el periodo	398
Viviendas entregadas en el periodo	(410)
Stock de viviendas a 30 de junio de 2020 (unidades)	168

Las 398 viviendas terminadas en el periodo corresponden a promociones ubicadas en: Málaga (142); Comunidad de Madrid (96); Guadalajara (66); Costa del Sol (58) y Zaragoza (36).

Adicionalmente a estas 398 viviendas, otras 187 viviendas estaban, a 30 de junio de 2020, en trámite de obtención de LPO. A la fecha de formulación de este Informe de Gestión, se han obtenido licencias para 112 viviendas.

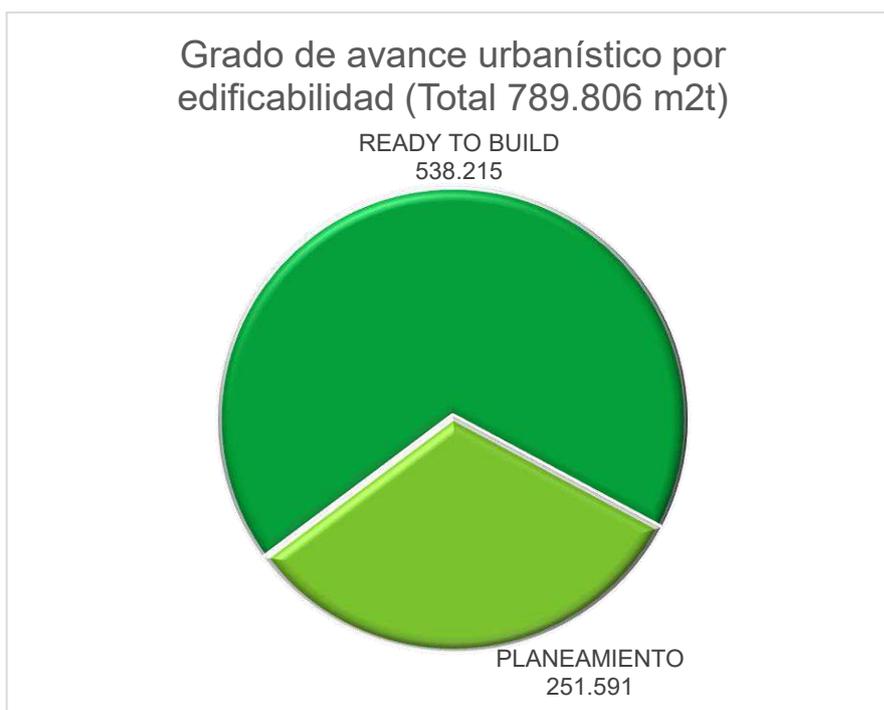
1.4.2.- GESTIÓN DE SUELO

CARTERA DE SUELO

El Grupo cuenta con una cartera de suelo (tomando en el caso de las sociedades participadas no integradas por consolidación global los metros en función del porcentaje de participación en las mismas), con una edificabilidad de 789,8 miles de m²t más suelo rústico por un total de 5.352 miles de metros cuadrados de superficie.

En el siguiente gráfico se detalla la distribución de la edificabilidad atendiendo a la siguiente clasificación según su grado de avance urbanístico:

- Suelo en planeamiento y/o urbanización: suelos en que los instrumentos de planeamiento se encuentran en tramitación/aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.
- Suelo ready to build: Suelos en los que se pueden realizar los trámites para la obtención de licencia de edificación e inicio de obras.



De esta edificabilidad, 206,2 miles de m²t corresponden a suelo en el que se están desarrollando promociones de las que se recogen en la tabla de promociones en ejecución incluida en el apartado 1.4.1.(en comercialización,

precomercialización y diseño). Por lo tanto, 583,6 miles de m²t están disponibles para futuros desarrollos o para venta.

Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento. En la tabla siguiente se resumen estos derechos y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 que corresponde a los suelos:

Concepto	Millones de euros
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	31,8
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	3,6
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,5
Total derechos sobre suelo	50,0

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

MOVIMIENTOS DE LA CARTERA DE SUELO EN 1S 2020

- Puesta en carga (a obra en curso): Durante el 1S 2020 se ha dado de baja de la cartera de suelo, por un total de 32.810 m²t, la edificabilidad correspondiente a las 5 promociones (286 viviendas en la Comunidad de Madrid y Valencia) para las que se ha obtenido la Licencia de obra en el 1S 2020.
- Adquisiciones: El Grupo ha decidido congelar temporalmente las nuevas inversiones en suelo. Durante el 1S 2020 se han incorporado a la cartera suelos con una edificabilidad de 14.347 m²t . La práctica totalidad de estas adquisiciones estaba comprometida a 31 de diciembre de 2019.

2. HECHOS POSTERIORES

ACUERDO CON FONDOS GESTIONADOS POR AVENUE EUROPE INTERNATIONAL MANAGEMENT, L.P. (“Avenue”)

El 24 de junio de 2020 se firmaron los documentos del acuerdo de renegociación de condiciones alcanzado con los fondos gestionados por Avenue. Los términos más relevantes de este acuerdo son los siguientes:

- El importe total renegociado en el acuerdo es de 135 millones de euros (123,2 millones de € de deuda senior y 11,8 millones derivados de la adquisición por parte de Quabit del capital y préstamo participativo propiedad de los fondos asesorados por Avenue en las inversiones de la Línea 2 por importe de 11,8 millones de euros que habían sido aportados por dichos fondos).
- Se aplaza el vencimiento final de pago hasta diciembre de 2022, para adaptarlo a un escenario previsiblemente más conservador de desarrollo de las promociones.
- Se reduce el tipo de interés aplicable a la financiación a un 9% (frente al 16% vigente en la Línea 1 y el 12% en las Líneas 2 y 3). Esta reducción del tipo de interés se irá consolidando en la medida en que se vaya atendiendo el calendario de pagos fijado en el acuerdo.
- Se acuerda la capitalización de 25 millones de euros de deuda actual, mediante la emisión de acciones Clase B sin voto que darán derecho a sus titulares a recibir un dividendo preferente de 0,03 euros/acción.
- Se pacta la liberación de las garantías sobre determinados suelos.
- Se asume el compromiso de modificación de las condiciones de ejecución de los warrants sobre acciones de Quabit ya concedidos a favor de dichos fondos asesorados por Avenue, extendiendo el plazo de ejercicio a 3 años desde el día 24 de junio y estableciendo nuevos precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%, dejando sin efecto el compromiso de emisión de warrants adicionales concedidos con ocasión de la Línea 3. Con ello, los warrants emitidos a los fondos asesorados por Avenue les permitirían alcanzar hasta un máximo del 5,06% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.

Dado que varios puntos del acuerdo firmado estaban sujetos a condición suspensiva de la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas del aumento de capital por compensación de créditos, el acuerdo en su globalidad ha ganado su eficacia el 30 de julio de 2020, fecha en que quedó aprobado dicho aumento de capital.

EMISIÓN DE ACCIONES CLASE B

La Junta General de Accionistas de 30 de julio de 2020 acordó un aumento de capital social por compensación de créditos de un máximo de 25.000.000 euros de nominal con la emisión de nuevas acciones sin voto pertenecientes a una nueva clase B. En decisión del día 30 de julio del Consejo de Administración se acordó ejecutar el aumento de capital, con suscripción incompleta, por un valor nominal de 24.793.948,50 euros, mediante la emisión a valor nominal y sin prima de 49.587.897 acciones de clase B. Con la aprobación de este punto se dio cumplimiento a la condición suspensiva a la que estaba sujeto el acuerdo firmado con los fondos gestionados con Avenue para la plena eficacia del mismo.

Las acciones Clase B no tienen derecho de voto y dan derecho a su titular a recibir un dividendo preferente fijo anual equivalente a 0,03 euros por Acción Clase B, siempre que existan beneficios distribuibles. Dicho Dividendo Preferente se pagará con cargo a los beneficios distribuibles de cada ejercicio y corresponderá a todas las Acciones Clase B que estuviesen emitidas a la finalización del ejercicio en cuestión.

Como excepción a la regla anterior, el primer Dividendo Preferente a recibir por el titular de cada Acción Clase B con cargo a los beneficios distribuibles del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, será equivalente a 0,015 euros por acción.

Se otorgó una opción de compra de las acciones Clase B a favor de Quabit. La Opción de Compra podrá ser ejercitada por la Sociedad en una sola vez y respecto de la totalidad de las Acciones Clase B, por el precio y dentro de las siguientes ventanas temporales descritas a continuación que se indican para cada una de ellas:

- (i) durante los 12 meses siguientes a la emisión de las Acciones Clase B, por la cantidad mayor de entre (a) el precio de emisión de las Acciones Clase B más el 20% de interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción, y (b) la cantidad equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,20;
- (ii) desde el mes 13 al mes 24, ambos incluidos, contados desde la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente al 120% del Precio de Emisión más el 25% del interés anual sobre el Precio de Emisión calculado hasta la fecha en que se realice el pago efectivo del precio de la opción; y
- (iii) durante el mes 37 siguiente a la emisión de las Acciones Clase B, por una cantidad que sea equivalente a multiplicar el Precio de Emisión por 1,95 y, siempre y cuando el tenedor no haya ejercitado el derecho a convertir las Acciones Clase B en acciones ordinarias de la Sociedad.

En la medida en que en el momento en que ejercite la Opción de Compra, la Sociedad procederá a la amortización de las Acciones Clase B, la existencia de la Opción de Compra y su ejercicio por la Sociedad no implicará dilución alguna para los accionistas que, en el momento del ejercicio de la Opción de Compra, sean titulares de acciones de la Sociedad.

El tenedor de las acciones Clase B tiene el derecho de convertir cada acción Clase B en una acción Clase A:

- (i) El Primer Derecho de Conversión podrá ejercitarse en cualquier momento desde el día en que se cumpla el segundo aniversario de la emisión y desembolso de las Acciones Clase B, y durante el plazo de un año
- (ii) El Segundo Derecho de Conversión se podrá ejercitar en cualquier momento a partir del segundo mes siguiente a la finalización del Primer Periodo de Conversión.

El derecho de conversión deberá realizarse en relación con la totalidad de las acciones Clase B, no siendo posible ejercerlo parcialmente.

ACUERDO CON SAREB

El 29 de julio de 2020 se firmó un acuerdo de dación en pago de activos con SAREB. Los términos más relevantes del acuerdo son los siguientes:

- Pago en especie de un total de 19.970 miles de euros de la deuda pendiente con SAREB mediante la entrega de determinados suelos sitios en Es Mercadal, Menorca, propiedad de la sociedad filial Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.
- El importe total del endeudamiento a cancelar se aplicará en 10.000 miles de euros al pago de la amortización ordinaria de 2020, en la suma de 1.913 miles de euros al pago de las amortizaciones anticipadas obligatorias de 2020, y en la suma de 8.057 miles de euros al pago parcial de la amortización ordinaria de 2021.
- Con ello, el saldo pendiente con SAREB se reduce de 76.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 a 56.793 miles de euros a fecha de hoy, pagaderos conforme al siguiente calendario de amortizaciones ordinarias:

Fecha de vencimiento	Importe de amortización (miles de €)
31 de julio de 2021	5.030
31 de julio de 2022	51.763
Total	56.793

- Se asume el compromiso de emisión a favor de SAREB de warrants sobre acciones de Quabit, con un plazo de ejercicio a 3 años desde el día en que se cumplan las condiciones suspensivas que se indican a continuación, y con precios de ejercicio de 1,25 €/acción para el 50% y 1,35 €/acción para el restante 50%. Los warrants emitidos a SAREB le permitirían alcanzar hasta un máximo del 1% del capital de Quabit mediante suscripción de nuevas acciones.
- La operación se ha sometido a condición suspensiva de la liberación de cargas y gravámenes afectantes a los suelos y de la efectiva inscripción de los suelos a nombre de SAREB. Dicha condición se ha materializado el 6 de agosto de 2020, por lo que el acuerdo ha ganado plena eficacia.

VENCIMIENTOS DE DEUDA

Como consecuencia de los acuerdos firmados con los fondos gestionados con Avenue y SAREB:

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

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2020

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2019 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.

Dentro de la estructura de riesgos descrita en dicho apartado E del IAGC no estaba contemplado como riesgo con probabilidad alta de ocurrencia el relativo a la situación de pandemia mundial que se ha materializado en el primer trimestre del año 2020 con la irrupción del COVID-19, con sus devastadores efectos en la salud y economía mundiales.

Aunque el Grupo ha tomado medidas mitigantes de los efectos que dicha pandemia ha tenido para su actividad, que se describen en el apartado 1.1 de este informe, considera que los principales riesgos a afrontar en el segundo semestre de 2020 están asociados a la evolución de la pandemia y al escenario de contención o rebrote que tenga la misma en el otoño de 2020.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Informe de Gestión Consolidado elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2017.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Grupo Quabit utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los últimos estados financieros auditados, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios y magnitudes de estructura financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
		Descripción	(En miles de euros)	
			30/06/2020	30/06/2019
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	(46.385)	(5.888)
		Amortización y deterioro inmovilizado	963	603
		Correcciones valorativas de existencias	37.600	-
		EBITDA	(7.822)	(5.285)
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		30/06/2020	31/12/2019
		Deuda Financiera - No corr.	13.119	13.007
		Deuda Financiera - Corriente	316.450	311.389
Deuda financiera bruta		329.569	324.396	
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos activos líquidos		30/06/2020	31/12/2019
		Deuda financiera bruta	329.569	324.396
		Activos líquidos	(26.215)	(25.400)
Deuda financiera neta		303.354	298.996	
Activos líquidos	Activos de liquidez inmediata		30/06/2020	31/12/2019
		Efectivo y otros activos líquidos	24.472	22.978
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	1.743	2.422
Activos líquidos		26.215	25.400	