



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS
ENERO SEPTIEMBRE 2019



1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	3
1.1- Hechos significativos del periodo	3
1.2 Principales magnitudes	7
1.2.1. Magnitudes económico-financieras	7
1.2.2. Magnitudes operativas	7
1.3 Estados financieros	9
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2019	9
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2019	10
1.4 Áreas de negocio	14
1.4.1. Promoción residencial	14
1.4.2. Gestión de suelo	15
1.5 Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza	19
1.5.1. Evolución de la acción	19
1.5.2. Accionariado	19
1.6 Órganos de Gobierno	20
NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO	21

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1-HECHOS SIGNIFICATIVOS DEL PERIODO

ACTIVIDAD PROMOTORA

- Durante los nueve primeros meses de 2019 Grupo Quabit ha puesto en marcha 8 promociones con un total de 466 viviendas. A 30 de septiembre de 2019 el Grupo tiene en gestión 59 promociones con un total de 4.245 viviendas y un importe estimado de facturación de 940 millones de euros. La cartera de promociones, su estado y su distribución geográfica se detallan en el apartado 1.4.1 de este Informe.
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) a 30 de septiembre de 2019 es de 1.601 viviendas (un 54,4% más que la cartera a 30 de septiembre de 2018) por un importe total de facturación de 318 millones de euros.
- Hasta 30 de septiembre de 2019 11 promociones por un total de 885 viviendas han pasado a fase de obra. Los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan, a 30 de septiembre de 2019, 2.180 viviendas y 479 millones de euros de facturación prevista.
- Hasta 30 de septiembre de 2019 se han entregado 62 viviendas. Con estas entregas se ha completado la entrega de 3 de las 4 promociones finalizadas en 2018 y de la totalidad del stock de viviendas procedente de promociones anteriores a 2015 (2 viviendas).

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

Hasta el 30 de septiembre de 2019 el Grupo ha invertido 10,0 millones de euros y ha comprometido inversiones por otros 12,0 millones de euros. Estas operaciones corresponden a:

- Compras de suelo con una edificabilidad de 99.645 metros cuadrados de techo (m²t) con potencial de desarrollar más de 900 viviendas. Los suelos están ubicados en el Corredor del Henares, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana y la Costa del Sol.
- Un edificio en Guadalajara para rehabilitar con 60 viviendas y 5.919 metros cuadrados.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

El Grupo ha formalizado hasta 30 de septiembre de 2019 dos nuevas operaciones de financiación para el desarrollo del Plan de Negocio:

- Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% y que devengará un cupón anual del 8,25%. El vencimiento está fijado para abril de 2023. Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos.
- Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado una nueva línea de financiación por importe de 13,8 millones de euros. El objetivo de los fondos es continuar con la política activa de expansión y desarrollo del negocio promotor de Quabit. El tipo de interés inicial a aplicar será del 7,875% anual, con un tipo medio anual del 9,375%. El vencimiento está fijado para abril de 2023.

Adicionalmente a estas operaciones, se han dispuesto 33,7 millones de euros de préstamos promotor de proyectos en fase de obra o finalizados en el año.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO

El 16 de mayo de 2019 el Grupo publicó la actualización de su Plan de Negocio 2018-2022. Las principales estimaciones recogidas en esta actualización del Plan son:

- Entregas de viviendas: 7.200-7.600
- Facturación: 1.700-1.800 millones de euros
- Previsión de que el año 2020 sea el primer ejercicio completo con beneficios operativos, que serán recurrentes a partir de ese año.

INTERNALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

El Grupo ha internalizado la actividad de construcción mediante la compra del 82,95% de Rayet Construcción, filial de sociedades del grupo Rayet.

Fundamento estratégico de la operación:

- Asegurar los plazos de construcción.
- Asegurar el mínimo impacto posible de la inflación de costes de construcción.
- Avanzar en el proceso de industrialización del proceso de construcción.

Sinergias: Está prevista la obtención de sinergias de 30-35 millones de euros:

- Incorporación de márgenes de las obras de construcción que realice la filial para el Grupo.
- Reducción adicional de plazos y costes de construcción.

Importe y desarrollo de la transacción:

- La transacción se ha completado el 7 de octubre de 2019.
- El precio de la adquisición del 82,95% de Rayet Construcción ha sido de 14,4 millones de euros.
- El pago se realiza de la siguiente forma: (i) 5,4 millones de euros mediante compensación de determinadas posiciones deudoras; (ii) 2,7 millones de euros en efectivo y (iii) 6,3 millones de euros mediante la entrega de 3.164.946 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A., valoradas a efectos de canje en 2,00 euros/acción.

La aprobación de la operación ha estado sujeta a un informe de Fairness Opinion y a una Due Diligence sobre Rayet Construcción. Ambos trabajos han sido llevados a cabo por BDO Auditores, S.L.P.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

- Con fecha 19 de junio de 2019 el Grupo comunicó mediante Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) la aprobación por parte del Consejo de Administración de un programa de recompra de acciones propias 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 destinará preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A.
- El programa de recompra supondrá la adquisición por Quabit de un máximo de 4.500.000 acciones propias, representativas del 3%, aproximadamente, del capital social de Quabit y por un importe monetario máximo asignado de 6.500 miles de euros.

El programa de recompra permanecerá vigente hasta 31 de diciembre de 2019 y su gestión está confiada a la sociedad de valores Gestión de Patrimonios Mobiliarios Sociedad de Valores, S.A. Hasta 30 de septiembre de 2019 se han adquirido 1.434.449 acciones dentro de este programa de recompra.

GESTIÓN DE COOPERATIVAS. QUABIT STYLE

En Octubre de 2019 Quabit ha lanzado una nueva gestora de cooperativas para promociones de vivienda nueva.

- Viviendas dirigidas a un cliente objetivo con poder adquisitivo medio-alto.
- La previsión es alcanzar velocidad de crucero en dos o tres años con la gestión de unas 500 viviendas anuales, con un valor de venta de 175 millones de euros.
- La gestora centrará su actividad en municipios de Madrid. Actualmente se están gestionando contactos en Alcobendas, San Sebastián de Los Reyes, Alcorcón, Getafe, Móstoles, Alcalá de Henares, Coslada, Rivas, Torrejón de Ardoz y Boadilla del Monte.
- Desde 26 de octubre hasta 10 de noviembre de 2019 se han recibido 746 contactos de personas interesadas en cooperativas en estas zonas.

RESULTADOS ACUMULADOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(en miles de euros)	30/09/2019	30/09/2018	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	24.939	15.227	63,8%
Aprovisionamientos	(16.955)	(8.503)	99,4%
Otros ingresos de explotación	862	16.906	(94,9%)
Variación de las provisiones de tráfico	3.006	(3.657)	182,2%
Gastos de personal y otros gastos	(21.778)	(19.743)	10,3%
EBITDA (*)	(9.926)	229	(4.434,5%)
Resultado Financiero	(3.384)	(4.067)	16,8%
Resultado Antes de Impuestos	(14.213)	(3.988)	(256,4%)
Resultado Neto	(5.713)	1.057	(640,5%)
- Atribuible Sociedad Dominante	(5.632)	1.108	(608,3%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(81)	(51)	(58,8%)

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

- La cifra de negocio recoge el efecto del mayor precio medio de las 62 viviendas entregadas en 2019 en relación con el de las 109 viviendas entregadas en 2018.
- El EBITDA acumulado a 30 de septiembre de 2019 recoge el margen positivo de las entregas de viviendas del ejercicio minorado por los gastos de estructura y los gastos comerciales asociados a la actividad promotora que, en su mayor parte corresponden a promociones que se están desarrollando (es decir, no a las entregadas en este año). Las diferencias en el EBITDA con respecto al mismo periodo del año anterior se explican principalmente por la partida de "Otros ingresos de Explotación" que recoge en el año 2018 unos Ingresos por cancelaciones de deuda por importe de 15,1 millones de euros. Los ingresos por este concepto en 2019 ascienden a 0,5 millones de euros.

Los EBITDA y los Resultados Antes de Impuestos (RAI) comparables, eliminando el efecto de los descuentos de deuda correspondientes al mismo periodo del ejercicio 2018 serían los siguientes:

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2019	30/09/2018	Variación
EBITDA (*)	(9.926)	229	(4.434,5%)
Ajustes			
Otros Ingresos de explotación por quitas de deuda	469	15.105	(96,9%)
EBITDA Ajustado (*)	(10.395)	(14.876)	30,12%
Resultado Antes de Impuestos Ajustado	(14.682)	(19.093)	23,10%

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

- Es decir, desde un punto de vista operativo hay una mejora en el EBITDA consecuencia del mayor volumen de actividad. El progresivo incremento de ésta y el progresivo mayor valor del margen bruto hace que éste vaya absorbiendo en mayor medida los costes de estructura y los asociados a los lanzamientos de nuevas promociones.
- El Resultado financiero mejora al ser menor en 2019 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 2019 se produce un efecto positivo en Resultado financiero por un importe de 756 miles de euros como consecuencia de una operación de dación en pago para cancelación de deuda reestructurada en 2013.
- Por lo tanto, aunque el Resultado Antes de Impuestos (RAI) acumulado a 30 de septiembre de 2019 es negativo, mejora en un 23,10% en términos comparables con respecto al RAI del mismo periodo de 2018. Los resultados asociados a la actividad (EBITDA comparable) presentan una tendencia de mejora que se hará más pronunciada en el último trimestre del año, en el que se concentrarán las entregas del año y, por tanto, la cifra de negocio y el margen bruto.

1.2-PRINCIPALES MAGNITUDES

1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

Deuda neta financiera consolidada

(en miles de euros)	30/09/2019	31/12/2018	Variación
Deuda financiera no corriente	19.127	5.945	221,7%
Deuda financiera corriente	277.608	211.749	31,1%
TOTAL DEUDA BRUTA	296.735	217.694	36,3%
Activos líquidos (*)	(30.974)	(24.120)	28,4%
TOTAL DEUDA NETA (*)	265.761	193.574	37,3%

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

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. Los vencimientos de la deuda se detallan en el apartado 1.3.2 de esta declaración Intermedia.

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(en miles de euros)	30/09/2019	30/09/2018	Variación
Inversión en Existencias	(95.138)	(95.260)	0,1%
Resto de Flujos de efectivo de explotación	41.958	30.926	35,7%
FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN	(53.180)	(64.334)	17,3%
FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN	(3.562)	(9.605)	62,9%
FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN	63.584	69.218	(8,1%)
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	21.132	37.156	(43,1%)
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	27.974	32.435	(13,8%)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO	6.842	(4.721)	244,9%

1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS

Cartera de pedidos y stock

Promoción Residencial (unidades)	30/09/2019	30/09/2018	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	587	673	(12,8%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	62	109	(43,1%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.601	1.037	54,4%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	5	44	(88,6%)

(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 €)	30/09/2019	30/09/2018	Variación
Promoción residencial	23.751	15.023	58,1%
Gestión de suelo	1.158	185	N.A.
Otros	30	19	-
TOTAL	24.939	15.227	63,8%

Valor de mercado de los activos (GAV) (*)

(En miles de euros)	30/09/2019 (estimado)	31/12/2018	31/12/2017
Suelo	343.177	395.830	351.894
Obras en curso	227.680	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	696	696	862
Stock	3.959	20.461	6.254
Total valor de activos	575.512	506.129	399.268

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

1.3-ESTADOS FINANCIEROS

1.3.1.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

<i>(en miles de €)</i>	30/09/2019	30/09/2018	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	24.939	15.227	63,8%
Aprovisionamientos	(16.955)	(8.504)	99,4%
Otros ingresos de explotación	862	16.906	(94,9%)
Variación de las provisiones de tráfico	3.006	(3.657)	182,2%
Gastos de personal	(6.277)	(5.342)	17,5%
Amortización	(898)	(121)	642,1%
Otros gastos de explotación	(15.501)	(14.399)	7,7%
Resultados por venta de inmovilizado	-	(2)	100,0%
Resultado de explotación	(10.824)	108	(10.122,2%)
EBITDA (*)	(9.926)	229	(4.434,5%)
Resultado financiero neto	(3.384)	(4.067)	16,8%
Resultado de inversiones en asociadas	(5)	(29)	82,8%
Resultados antes de impuestos	(14.213)	(3.988)	(256,4%)
Impuestos	8.500	5.045	68,5%
Resultado neto	(5.713)	1.057	(640,5%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(5.632)	1.108	(608,3%)
Intereses minoritarios	(81)	(51)	(58,8%)

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

1.3.2.- BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(en miles de €)

ACTIVO	30/09/2019	31/12/2018	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	82.258	73.349	12,1%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	513.867	426.525	20,5%
Otros activos corrientes	55.445	56.782	(2,4%)
Tesorería y activos líquidos	30.974	24.120	28,4%
Total activo corriente	600.286	507.427	18,3%
TOTAL ACTIVO	682.544	580.776	17,5%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2019	31/12/2018	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	284.671	291.794	(2,4%)
Intereses minoritarios	4.153	4.024	3,2%
Total patrimonio neto	288.824	295.818	(2,4%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deuda financiera no corriente	19.127	5.945	221,7%
Otros	14.887	12.273	21,3%
Total pasivo no corriente	34.014	18.218	86,7%
PASIVO CORRIENTE:			
Deuda Financiera corriente	277.608	211.749	31,1%
Otros	82.098	54.991	49,3%
Total pasivo corriente	359.706	266.740	34,9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	682.544	580.776	17,5%

Las principales variaciones son las siguientes:

Activo no corriente (+8,9 millones de euros):

Incremento debido, fundamentalmente, a la activación de crédito fiscal por importe de 8,5 millones de euros. El Grupo cuenta con créditos a aplicar en futuras declaraciones de impuesto de sociedades por un valor equivalente a una cuota de 194 millones de euros. El Grupo tiene activado en su Balance Consolidado un importe de 59,5 millones de euros.

Activo corriente (+92,9 millones de euros)

- Existencias (+87,3 millones de euros)

El incremento se produce como efecto neto de, por un lado, el aumento de la inversión en suelo y en obra en curso y, por otro, la disminución por la baja del coste de las viviendas entregadas en el periodo y el suelo vendido. La evolución de las distintas partidas de Existencias es la siguiente:

<i>(En miles de Euros)</i>	30/09/2019	31/12/2018	Variación
Suelo	293.787	327.941	(10,4%)
Promoción en curso	214.818	80.149	168,0%
Promociones terminadas	3.192	17.004	(81,2%)
Anticipos a proveedores	1.251	612	104,4%
Otras	819	819	-
Valor neto contable	513.867	426.525	20,5%

- Otros activos corrientes (-1,3 millones de euros)

Disminución debida a la reducción en el saldo de administraciones públicas deudoras (-9,5 mil €), consecuencia de la recuperación de IVA soportado en la compra de suelos, que se ve parcialmente compensada por el aumento del saldo de deudores y otros activos (+8,2 mill. €) como consecuencia del aumento de la actividad.

- Tesorería y activos líquidos (+6,9 millones de euros)

Aumento en el saldo de caja en 6,8 millones de euros.

Patrimonio Neto

La evolución del Patrimonio neto es la siguiente:

(En miles de euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2018	295.818
Total resultado global del periodo	(5.713)
Operaciones de autocartera	(1.354)
Emisión de otros instrumentos financieros	72
Aportaciones de socios minoritarios	1
Saldo a 30 de septiembre de 2019	288.824

El saldo de acciones propias a 30 de septiembre de 2019 asciende a 7.123 miles de euros habiéndose incrementado durante el periodo en 1.830 miles de euros. El Grupo tiene 4.832.233 acciones (3,25% del capital social) en autocartera a 30 de septiembre de 2019.

Pasivo. Deuda financiera

La deuda financiera supone el 75,4% del total de pasivos del grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda financiera bruta a 30 de septiembre de 2019 comparada con la de 31 de diciembre de 2018:

<i>(en miles de euros)</i>	30/09/2019	31/12/2018	Variación
Deuda financiera no corriente	19.127	5.945	221,7%
Deuda financiera corriente	277.608	211.749	31,1%
TOTAL DEUDA BRUTA	296.735	217.694	36,3%

A continuación se recoge el detalle de la estructura de la deuda bancaria a 30 de septiembre de 2019 con su previsión de vencimientos:

<i>Miles de euros</i>	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Deuda con recurso (*)	65	14.354	14.554	49.324	32.338	110.635
Deuda a atender según calendario de pagos	65	13.134	14.554	49.324	-	77.077
Obligaciones simples	-	700	-	-	19.386	20.086
Préstamo con otras entidades financieras	-	520	-	-	12.952	13.472
Deuda sin recurso (**)	35.422	88.265	39.771	22.642	-	186.100
Deuda a atender según calendario de pagos	1.128	-	-	-	-	1.128
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	886	-	-	-	-	886
Deuda a cancelar por la venta de los activos	18.536	15.175	-	-	-	33.711
Préstamo Alpin Equities (i)	7.283	6.175	-	-	-	13.458
Línea Avenue I (ii)	7.589	66.915	-	-	-	74.504
Línea Avenue II (ii)	-	-	39.771	-	-	39.771
Taconic (iii)	-	-	-	22.642	-	22.642
Total	35.487	102.619	54.325	71.966	32.338	296.735

(i) Préstamo concedido por fondos gestionados por Alpin Equities

(ii) Líneas de financiación para compras de suelo otorgadas por fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P. ("Avenue")

(iii) Línea de financiación para compra de suelo firmada con Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A.

(*) Deuda con recurso: Deuda de la que Quabit Inmobiliaria, S.A. tiene responsabilidad patrimonial universal

(**) Deuda sin recurso: Deuda en la que la responsabilidad queda limitada a los activos que la garantizan.

A continuación, se presenta el movimiento de la deuda financiera bruta habido en el periodo:

(En miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2018	217.694
Disposiciones préstamo promotor	33.719
Disposiciones línea Taconic	11.608
Disposiciones otros préstamos	13.750
Emisión de obligaciones simples	20.000
Ajuste deuda a coste amortizado	(205)
Amortizaciones de vencimientos	(2.393)
Cancelaciones por quitas de deuda	(469)
Cancelación por ventas	(11.021)
Intereses devengados	15.829
Cancelación deuda a valor razonable	(1.777)
Saldo a 30 de septiembre de 2019	296.735

Disposiciones préstamo promotor: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso y de IVA. En este último caso se financia parcialmente el IVA pagado en operaciones de compra de suelo. La deuda asociada a la financiación del IVA se cancelará al mismo tiempo que la Hacienda Pública proceda a su devolución y las disposiciones de préstamo promotor se cancelarán con la entrega de las viviendas.

Disposiciones Línea Taconic: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2019 de la línea de financiación de hasta 50 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Taconic.

Disposiciones de otra financiación: Disposición de la totalidad de los fondos (Nominal sin comisiones) realizada en el año 2019 del préstamo otorgado con fecha 10 de abril de 2019 por importe de 13,8 millones de euros por Resultados Enero-Septiembre 2019

fondos de inversión internacionales.

Emisión de Obligaciones simples: Con fecha 4 de abril de 2019 se ha cerrado una emisión de obligaciones simples por un importe total de 20 millones de euros emitidas al 99% y que devengará un cupón anual del 8,25%.

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

Amortizaciones de vencimientos

- Pagos en atención al calendario de pagos acordados con entidades financieras y cancelaciones de préstamos para financiar el IVA de las compras de suelo al mismo tiempo que la Hacienda Pública ha procedido a su devolución.

Cancelaciones por descuento de deuda

- Capital e intereses por un importe de 469 miles de euros por los descuentos en deuda aplicados en la venta de stock de producto terminado.

Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a producto terminado (préstamo promotor), coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos.

Cancelaciones de deuda a valor razonable

- Con fecha 15 de febrero de 2019 se firmó una operación de dación en pago para cancelación de deuda reestructurada en 2013 que estaba registrada por el Grupo como deuda a pagar con la entrega de activos en garantía como consecuencia de acuerdos de reestructuración del endeudamiento firmados en 2013 en virtud de los cuales Quabit firmó cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras.

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.

A continuación se incluye un resumen de situación de las promociones a 30 de septiembre de 2019, indicando la fase en la que se encuentran, las unidades pendientes de entrega, y la situación comercial a esa fecha. Las viviendas con obras terminadas en ejercicios anteriores se detallan en una única línea de Stock.

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas cartera de promociones	Facturación estimada (miles de €) (*)	Nº de viviendas cartera de preventas
	1	MÁLAGA	4	939	4
		STOCK ANTERIOR A 2019	1	498	1
PROMOCIONES TERMINADAS Y EN ESCRITURACIÓN	1		5	1.437	5
	10	GUADALAJARA	845	153.690	497
	7	MADRID	559	118.135	404
	11	MÁLAGA	685	165.479	448
	1	MENORCA	50	30.060	7
	1	ZARAGOZA	36	10.061	36
PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN	30		2.175	477.425	1.392
	4	GUADALAJARA	433	75.934	58
	5	MADRID	322	88.249	97
	4	MÁLAGA	451	116.593	42
	1	VALENCIA	59	11.233	7
PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN	14		1.265	292.009	204
	1	MÁLAGA	25	4.300	-
	1	MENORCA	25	13.493	-
PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN	2		50	17.793	-
	6	GUADALAJARA	523	97.899	-
	2	MADRID	75	12.069	-
	2	MÁLAGA	52	25.513	-
	2	VALENCIA	100	16.286	-
PROMOCIONES EN DISEÑO	12		750	151.766	-
TOTAL	59		4.245	940.428	1.601

(*) La facturación estimada incluye locales y garajes y trasteros adicionales.

CARTERA DE PREVENTAS

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en los nueve meses transcurridos de 2019 ha sido la siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2018	1.076
Preventas netas del periodo	587
Escrituras del periodo	(62)
Cartera de preventas a 30 de septiembre de 2019	1.601

El importe de venta total de estas 1.601 unidades de la cartera es de 317.887 miles de euros.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TERMINADA

La evolución del stock de vivienda terminada hasta 30 de septiembre de 2019 ha sido la siguiente:

Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2018 (unidades)	38
Viviendas terminadas en 2019 (unidades)	29
Viviendas entregadas en 2019 (unidades)	(62)
Stock de viviendas a 30 de septiembre de 2019 (unidades)	5

Las viviendas terminadas en 2019 son las 29 de la promoción Casares Golf 1ª fase en Casares (Málaga), de la que se han entregado 25 viviendas hasta 30 de septiembre de 2019. Con las otras 37 entregas se ha liquidado la totalidad del stock (2 unidades) previo al arranque del Plan de Negocio del Grupo y queda una única vivienda de las 215 que se terminaron en 2018, correspondientes a 4 promociones.

1.4.2.- GESTIÓN DE SUELO

CARTERA DE SUELO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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 804,9 miles de m²t más suelo rústico por un total de 5.352 miles de metros cuadrados de superficie. El valor de mercado estimado de esta cartera de suelo (sobre la base de la valoración a 31 de diciembre de 2018 más los costes incurridos en inversiones) es de 343,2 millones de euros.

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.



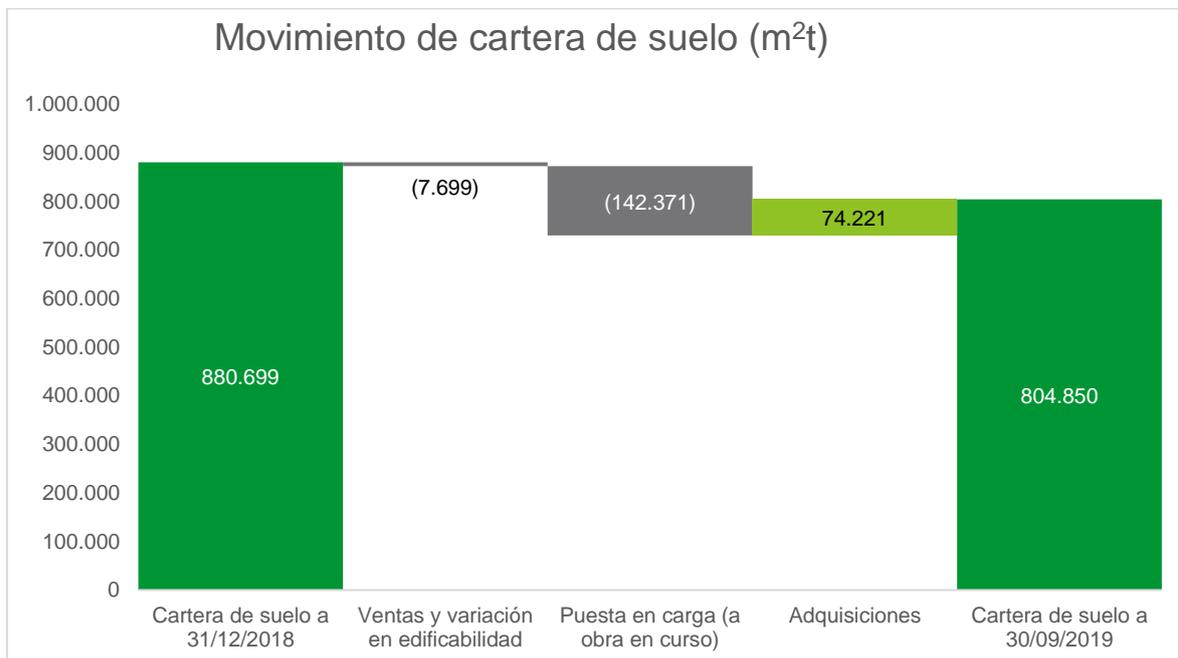
De esta edificabilidad, 239,6 miles de m²t corresponden a suelo en el que se están desarrollando promociones de las que se recogen en la tabla de promociones en ejecución incluida en el apartado 1.4.1. (en comercialización, precomercialización y diseño). Por lo tanto, 565,2 miles de m²t están disponibles 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 2018 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	29,0
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	9,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,3
Total derechos sobre suelo	50,0

La edificabilidad total asociada a estos derechos es de 95.636 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 32.702 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión de propiedad).

MOVIMIENTOS DE LA CARTERA DE SUELO HASTA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019



- Ventas y variaciones en edificabilidad: Corresponden a bajas de edificabilidad por venta de suelo de Grupo Quabit y por venta de participaciones en sociedades con suelo en propiedad.
- Puesta en carga (a obra en curso): Hasta 30 de septiembre de 2019 se ha dado de baja de la cartera de suelo, por un total de 142.371 m²t, la edificabilidad correspondiente a las 11 promociones (885 viviendas) en las que se han iniciado obras de edificación.
- Adquisiciones: Durante el año 2019 se han realizado inversiones en suelo por un total de 10,0 millones de euros. En la siguiente tabla se resumen las operaciones:

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m ² t	Viviendas estimadas (unidades)	Facturación estimada (millones de euros)
2	GUADALAJARA	12.463	100	19
1	MADRID	8.520	85	13
1	MALAGA	41.738	380	90
2	VALENCIA	11.500	100	16
6		74.221	665	138

Adicionalmente se han comprometido adquisiciones de suelos por un importe de inversión de 6,4 millones de euros mediante la firma de contratos de compraventa pendientes de traspaso de propiedad. A continuación se dan los datos de estas operaciones:

Nº de operaciones	Provincia	Edificabilidad m ² t	Viviendas estimadas (unidades)	Estimación facturación (millones de euros)
3	GUADALAJARA	19.344	190	31
1	MADRID	6.080	60	10
4		25.424	250	41

1.5- ACCIONARIADO, EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN Y MERCADOS EN LOS QUE COTIZA

1.5.1.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de Quabit Inmobiliaria, S.A. ha evolucionado desde 1,30 euros a 30 de diciembre de 2018 hasta 0,805 euros a 30 de septiembre de 2019, lo que representa una disminución del 38,1% durante dicho periodo.

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

Evolución Bursátil de 31/12/2018 a 30/09/2019	
Cotización al cierre 31/12/2018 (€/acción)	1,30
Cotización al cierre 30/09/2019 (€/acción)	0,805
% Variación	(38,1%)
Capitalización bursátil al cierre a 30/09/2019(€)	119.754.773
Cotización máx. cierre (€/acción)	1,512
Cotización mín. cierre (€/acción)	0,797
Cotización media ponderada (€/acción)	1,095
Volumen medio diario de contratación (títulos)	254.666
Títulos negociados en el periodo	48.641.132
Volumen medio diario de contratación (€)	278.914
Efectivo negociado en el periodo (€)	53.272.570
Número total de acciones a 30/09/2019	148.763.693

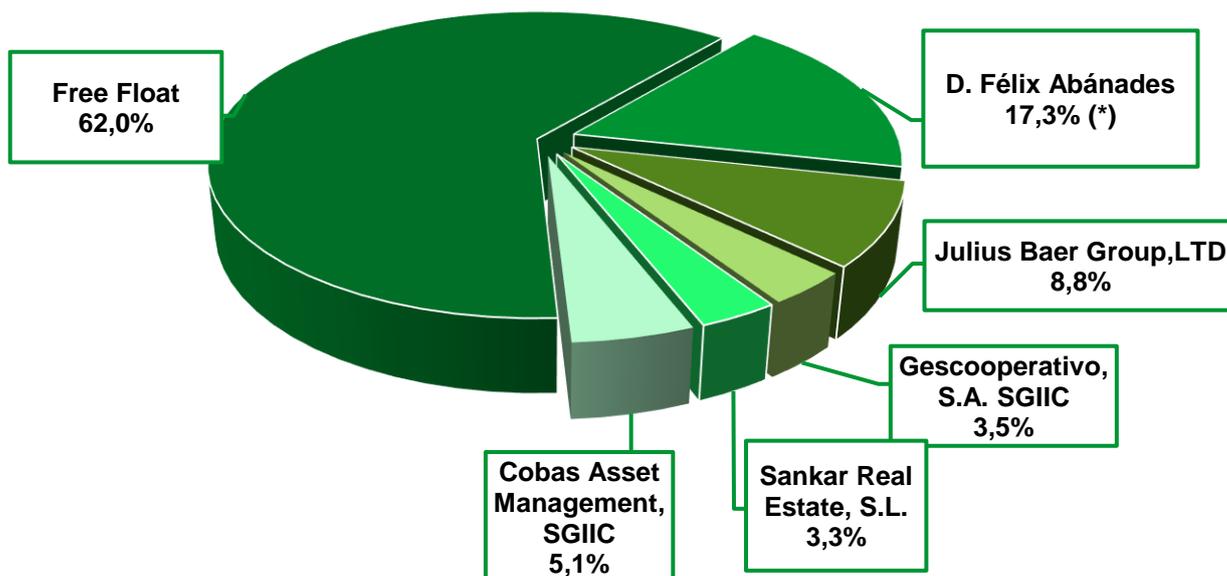
Fuente: Refinitiv (Reuters)

(1) Incluye las operaciones realizadas en mercado. No incluye aplicaciones fuera de mercado

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

1.5.2.- ACCIONARIADO

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



(*)D. Félix Abánades ostenta un 1,832% adicional a través de instrumentos financieros (0,840% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 19,146%.

Los porcentajes de participación del gráfico anterior se obtienen del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) vigentes a 30 de septiembre de 2019.

Con posterioridad a 30 de septiembre de 2019 se han publicado nuevas notificaciones sobre derechos de voto e instrumentos financieros, de forma que, a la fecha de publicación de esta Declaración Intermedia, se han modificado algunos porcentajes de los recogidos en el gráfico anterior, que quedan con los siguientes valores:

- D. Félix Abánades López: 18,476% más 1,832% a través de instrumentos financieros, lo que supone una posición agregada de 20,308%.
- Julius Baer Group: 8,740%.

1.6- ÓRGANOS DE GOBIERNO

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de esta declaración intermedia es la que se detalla a continuación:

Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría	Comisión de Nombramientos, y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero Delegado	n.a.	n.a.
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	Presidente	Vocal
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal	Presidenta
D. Miguel Ángel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2019.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

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

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

Ratios y magnitudes de estructura financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados	
		Descripción	(En miles de euros)
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	30/09/2019 30/09/2018
		Amortización	(10.824) 108
		EBITDA	898 121
			(9.926) 229
EBITDA ajustado	EBITDA descontando los ingresos por descuentos de deuda	EBITDA	30/09/2019 30/09/2018
		Descuentos de deuda	(9.926) 229
		EBITDA ajustado	(469) (15.105)
			(10.395) (14.876)
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente	Deuda Financiera - No corriente	30/09/2019 31/12/2018
		Deuda Financiera - Corriente	19.127 5.945
		Deuda financiera bruta	277.608 211.749
			296.735 217.694
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos activos líquidos	Deuda financiera bruta	30/09/2019 31/12/2018
		Activos líquidos	296.735 217.694
		Deuda financiera neta	(30.974) (24.120)
			265.761 193.574
Activos líquidos	Activos de liquidez inmediata	Efectivo y otros activos líquidos	30/09/2019 31/12/2018
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	27.974 21.132
		Activos líquidos	3.000 2.988
			30.974 24.120
GAV consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.	

	<p>activos inmobiliarios (existencias, inversiones inmobiliarias y edificaciones o terrenos del inmovilizado material) propiedad de QUABIT y sus sociedades dependientes y de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta que cuentan con activos inmobiliarios. El valor de mercado se obtiene de informes de valoradores independientes y excluye los costes de transacción. A 30 de junio de 2019 el GAV se ha estimado con la base del valor de mercado a 31 de diciembre de 2018 más el CAPEX (sin considerar los intereses capitalizados) menos el valor de mercado de los activos vendidos</p>
<p>Loan to value</p> <p>Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera neta y el GAV consolidado.</p>	<p>Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.</p>
<p>NAV</p> <p>Net Assets Value (NAV): Es el resultado del Patrimonio atribuible a los accionistas de la sociedad dominante del Grupo QUABIT más el importe de plusvalías tácitas de los activos de las sociedades dependientes del Grupo Consolidado y las plusvalías tácitas de las participaciones en negocios conjuntos, asociadas y activos financieros disponibles para la venta.</p>	<p>Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.</p>

Gross Assets Value (GAV) (En miles de euros)	Estimado (*) 30.09.2019	Real 31.12.2018	Real 31.12.2017
<i>Suelo en sociedades consolidadas por integración global</i>	326.823	378.455	334.459
<i>Suelo en sociedades participadas</i>	16.354	17.375	17.435
Total suelo	343.177	395.830	351.894
Obra en curso	227.680	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	696	696	862
Stock	3.959	20.461	6.254
Total valor de mercado de los activos (1)	575.512	506.129	399.268
Deuda financiera bruta	296.736	217.694	254.928
Efectivo y otros activos líquidos	(30.974)	(24.120)	(37.156)
Deuda financiera neta (2)	265.762	193.574	217.772
LTV (2)/(1)	46,2%	38,2%	54,5%

Net Assets Value (NAV) (En miles de euros)	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	284.671	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas en activos:	66.520	69.172	40.477
NAV consolidado	351.191	360.966	263.690
Efecto fiscal plusvalías	(16.630)	(17.293)	(10.119)
NNAV consolidado	334.561	343.673	253.571

(*) GAV estimado partiendo del valor de mercado a 31 de diciembre de 2018 sumándole los costes incurridos distintos de los financieros y restando el valor de mercado de los activos vendidos. El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de sus activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2018. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de diciembre de 2018, (tomando en el caso de las sociedades participadas no integradas por consolidación global los metros y el valor en función del porcentaje de participación en las mismas), quedó valorada en 395,8 millones de euros. Éste es el valor de partida sobre el que se ha hecho la estimación del valor a 30 de septiembre de 2019.