

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de junio de 2019

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	10
3 Información financiera por segmentos	11
4 Inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos	15
5 Activos financieros	15
6 Existencias	16
7 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18
8 Efectivo y equivalentes al efectivo	18
9 Patrimonio Neto	19
10 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	21
11 Recursos ajenos	22
12 Administraciones públicas	26
13 Impuestos diferidos	27
14 Provisiones para riesgos y gastos	27
15 Garantías	28
16 Ingresos y gastos de explotación	28
17 Ingresos y gastos financieros	29
18 Ganancias por acción	30
19 Saldos y transacciones con partes vinculadas	30
20 Contingencias	34
21 Hechos posteriores	34
Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	35
Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	37
Anexo III – Acuerdos Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	38
Anexo IV – Uniones Temporales de empresas (UTES)	39

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

(En Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2019 (No auditado)	31/12/2018 (Auditado)	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activos intangibles		12.611.135	11.405.984	1.205.151
Inmovilizado material		1.867.041	1.521.979	345.062
Inversiones en asociadas	4	2.819.974	2.820.678	(704)
Activos financieros no corrientes	5	4.145.512	5.204.314	(1.058.802)
Activos por impuestos diferidos	13	60.844.909	52.395.965	8.448.944
Total activo no corriente		82.288.571	73.348.920	8.939.651
ACTIVO CORRIENTE:				
Existencias	6	480.858.541	426.525.140	54.333.401
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	37.934.668	34.921.602	3.013.066
Activos financieros corrientes	5	13.877.373	12.928.873	948.500
Administraciones Públicas deudoras	12	1.872.928	10.901.399	(9.028.471)
Otros activos corrientes		1.438.094	1.018.563	419.531
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	36.683.353	21.131.847	15.551.506
Total activo corriente		572.664.957	507.427.424	65.237.533
TOTAL ACTIVO		654.953.528	580.776.344	74.177.184

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	30/06/2019 (No auditado)	31/12/2018 (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	(7.563.545)	(5.292.531)	(2.271.014)
Otros instrumentos de patrimonio	9.3 y 9.4	912.450	864.535	47.915
Reservas indisponibles		5.908.232	5.908.232	-
Otras reservas		36.370.821	29.399.424	6.971.397
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante		850.484	6.815.364	(5.964.880)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		290.577.482	291.794.064	(1.216.582)
Intereses minoritarios		3.816.639	4.024.346	(207.707)
Total patrimonio neto		294.394.121	295.818.410	(1.424.289)
PASIVO NO CORRIENTE:				
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		19.872	19.872	-
Deudas Financieras	11.1	18.991.769	5.944.799	13.046.970
Otros Pasivos financieros no corrientes	11.2	10.629.177	7.970.500	2.658.677
Pasivos por impuestos diferidos	13	1.622.177	1.673.233	(51.056)
Provisiones para riesgos y gastos	14	2.609.568	2.609.568	-
Total pasivo no corriente		33.872.563	18.217.972	15.654.591
PASIVO CORRIENTE:				
Deudas Financieras	11.1	252.311.375	211.749.286	40.562.089
Otros Pasivos financieros corrientes	11.2	2.924.839	2.977.523	(52.684)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	35.282.804	25.300.956	9.981.848
Anticipos de clientes	6	30.871.553	19.990.302	10.881.251
Administraciones Públicas acreedoras	12	766.490	2.102.090	(1.335.600)
Otros pasivos corrientes	14	4.529.783	4.619.805	(90.022)
Total pasivo corriente		326.686.844	266.739.962	59.946.882
TOTAL PASIVO		360.559.407	284.957.934	75.601.473
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		654.953.528	580.776.344	74.177.184

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

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS
 (En Euros)

	Nota	30/06/2019 (No auditado)	30/06/2018 (No auditado)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	16	19.374.646	9.153.917	10.220.729
Aprovisionamientos		(11.545.557)	(4.199.391)	(7.346.166)
Otros ingresos de explotación	16	851.243	16.074.360	(15.223.117)
Variación de las provisiones de tráfico		2.070.378	(5.163.080)	7.233.458
Gastos de personal	16	(4.049.698)	(3.434.776)	(614.922)
Amortización		(603.057)	(72.464)	(530.593)
Otros gastos de explotación	16	(11.986.824)	(8.703.360)	(3.283.464)
Resultados por venta de inmovilizado		-	(2.321)	2.321
Resultado de explotación		(5.888.869)	3.652.885	(9.541.754)
Ingresos financieros	17	9.036.166	5.737.924	3.298.242
Gastos financieros	17	(11.604.510)	(8.227.454)	(3.377.056)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		755.713	42.000	713.713
Resultado financiero neto		(1.812.631)	(2.447.530)	634.899
Resultado de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4	(704)	(25.882)	25.178
Resultados antes de impuestos		(7.702.204)	1.179.473	(8.881.677)
				-
Impuestos		8.500.000	(36.389)	8.536.389
Resultado neto		797.796	1.143.084	(345.288)
				-
Atribuible a:				-
Accionistas de la Sociedad Dominante		850.484	1.178.408	(327.924)
Intereses minoritarios		(52.688)	(35.324)	(17.364)
Resultado por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)				
Básicas	18	0,006	0,010	(0,004)
Diluidas	18	0,006	0,010	(0,004)

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

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS (Euros)

	30/06/2019 (No auditado)			30/06/2018 (No auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
Resultado neto del ejercicio	850.484	(52.688)	797.796	1.178.408	(35.324)	1.143.084
Otros resultados globales	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	850.484	(52.688)	797.796	1.178.408	(35.324)	1.143.084

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

(En Euros)

	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 y 9.4)	Resultados atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante)	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (Auditado)	55.317.099	129.522.951	(237.318)	4.159.535	19.902.290	215.368	14.333.229	3.243.084	226.456.238
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	1.178.408	(35.324)	1.143.084
Aplicación de resultado	-	-	-	-	14.333.229	-	(14.333.229)	-	-
Ampliación de capital (Nota 9.1)	17.500.000	45.500.000	-	-	(2.877.898)	-	-	-	60.122.102
Operaciones de autocartera (Nota 9.1)	-	-	(1.717.051)	-	43.361	-	-	-	(1.673.690)
Otros instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	-	-	-	-	-	542.811	-	-	542.811
Saldos al 30 de junio de 2018 (No Auditado)	72.817.099	175.022.951	(1.954.369)	4.159.535	31.400.982	758.179	1.178.408	3.207.760	286.590.545
Total resultado global	-	-	-	-	-	-	5.636.956	(1.430)	5.635.526
Aplicación de resultado	-	-	-	1.748.697	(1.748.697)	-	-	-	-
Ampliación de capital (Nota 9.1)	1.564.748	4.694.242	-	-	(252.861)	-	-	-	6.006.129
Operaciones de autocartera (Nota 9.1)	-	-	(3.338.162)	-	-	-	-	-	(3.338.162)
Otros instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	-	-	-	-	-	106.356	-	818.016	924.372
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)
Otros movimientos	-	-	-	-	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

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 2019 Y 2018

	Notas	30/06/2019 (No auditado)	30/06/2018 (No auditado)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	-	(7.702.204)	1.179.473
Ajustes al resultado:			
Amortización y deterioro de activos no corrientes		603.057	72.464
Deterioro de activos y variación de provisiones		(2.070.378)	5.163.080
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(419.683)	(9.789.584)
Resultado financiero neto	17	1.812.631	2.489.530
Resultado neto por venta de activos no corrientes		-	(39.679)
Resultados de participaciones en asociadas y negocios conjuntos	9	704	25.600
Resultado ajustado		(7.775.873)	(899.116)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	12	7.692.871	8.254
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		7.692.871	8.254
Existencias y pagos anticipados	6	(43.676.030)	(44.945.075)
De cuentas a cobrar y depósitos	7	(2.948.074)	(6.939.297)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	6 y 10	20.772.858	13.306.213
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		(25.851.246)	(38.578.159)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(25.934.248)	(39.469.021)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Activos financieros	7	(961.193)	(8.543.455)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(874.909)	(305.393)
Activos financieros y otras desinversiones	7	1.776.828	43.858
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		(59.274)	(8.804.990)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>			
Intereses pagados	-	(2.437.258)	(285.080)
Amortización financiación con entidades de crédito	11	(13.951.587)	(20.314.600)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	11	58.877.255	21.418.538
Amortización de otra financiación	11	-	(49.350)
Obtención de otra financiación	11	1.327.632	-
Ampliación y/o Reducción de capital social	9	-	63.000.000
Operaciones de autocartera	9	(2.271.014)	(1.673.690)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		41.545.028	62.095.818
<u>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	8	21.131.847	37.155.831
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	8	36.683.353	50.977.638

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 2019 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 2019.

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 2019 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

a) Altas en el perímetro de consolidación:

- *Quabit Bonaire, S.L.:* Con fecha 3 de abril de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Alovera, S.L.U. en un 66,20%, que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 90,01%, y por el socio externo (la sociedad vinculada Grupo Rayet, S.A.U.) en un 33,80%

- *Quabit Gregal, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Poniente, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Siroco, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Terral, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Mistral, S.L.U.:* Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su

vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Cierzo, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

- *Quabit Tramontana, S.L.U.*: Con fecha 21 de mayo de 2019 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad Quabit Finance Assets, S.L.U. que a su vez es participada de forma indirecta por la Sociedad Dominante al 100%.

b) Cambios en el porcentaje de participación:

- *Iberactivos Inmobiliarios, S.L.*: Con fecha 15 de febrero de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 98,85% al 86,50%.

- *Landcape Larcovi, S.L.*: Con fecha 15 de febrero de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 50,00% al 37,50%.

- *Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.* Con fecha 15 de febrero de 2019 se llegó a un acuerdo con una entidad financiera para cancelar la deuda con la entrega de las participaciones de esta sociedad que garantizaban la misma, de tal forma que el porcentaje de participación pasa a ser del 99,56% al 99,31%.

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 2019 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 2018.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el día 26 de febrero de 2019 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 2018 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 2018, han sido aprobadas en la Junta General de accionistas celebrada el 27 de junio de 2019.

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2019 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 2019.

Estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 29 de julio de 2019.

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 2018.

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.

- **NIIF 16 – Arrendamientos:** esta norma sustituye a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2019 a la NIC 17. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único para todos los arrendamientos (se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses) y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos.

El Grupo tiene contratos de arrendamiento operativo por las oficinas de representación y su sede central en Madrid, lo que ha supuesto un incremento de activo y pasivo financiero por las obligaciones de pago futuras sin que esto suponga un impacto significativo sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas. El Grupo ha optado por aplicar esta nueva norma de forma retroactiva con ajuste del saldo de apertura de reservas sin que haya supuesto un impacto significativo.

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 2019 las correspondientes a 31 de diciembre de 2018, para el Balance de Situación y el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y las de 30 de junio de 2018 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 2018.

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 2019 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.

B. Promoción. Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Adicionalmente, en este segmento también se incluyen los ingresos generados y los gastos incurridos en la gestión de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción.

C. 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 re-facturaciones, se atribuyen a una unidad corporativa.

Los resultados para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, y los balances consolidados por segmentos a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se detallan a continuación:

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

CONCEPTO	A	B	C	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)

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. RESULTADOS CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2018

CONCEPTO	A	B	C	TOTAL
Ingresos ordinarios	-	9.148.607	5.310	9.153.917
Resultado de explotación	10.861.267	(2.160.347)	(5.048.035)	3.652.885
Resultado financiero neto	(1.076.242)	-	(1.371.288)	(2.447.530)
Resultado de inversiones en asociadas	(25.882)	-	-	(25.882)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.759.143	(2.160.347)	(6.419.323)	1.179.473

La totalidad de las transacciones de los periodos terminados a 30 de junio de 2019 y 2018, 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 2019

CONCEPTO	A	B	C	TOTAL
BALANCE				
Inmovilizado material y activos intangibles	12.080.409	453.500	1.944.267	14.478.176
Existencias	296.615.541	184.243.000	-	480.858.541
Resto	36.923.345	12.156.940	110.536.526	159.616.811
TOTAL ACTIVO	345.619.295	196.853.440	112.480.793	654.953.528
Pasivos del segmento	79.908.711	150.313.777	130.336.919	360.559.407
TOTAL PASIVO	79.908.711	150.313.777	130.336.919	360.559.407

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS. BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONCEPTO	A	B	C	TOTAL
BALANCE				
Inmovilizado material y activos intangibles	12.183.393	413.380	331.190	12.927.963
Existencias	329.372.350	97.152.790	-	426.525.140
Resto	39.916.347	9.143.874	92.263.020	141.323.241
TOTAL ACTIVO	381.472.090	106.710.044	92.594.210	580.776.344
Pasivos del segmento	195.135.867	55.951.268	33.870.799	284.957.934
TOTAL PASIVO	195.135.867	55.951.268	33.870.799	284.957.934

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 2019 comparados con los del ejercicio 2018 son los siguientes:

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	2.820.678	2.847.862
Participación en el resultado	(704)	(27.184)
Saldo final	2.819.974	2.820.678

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

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Inversión en asociadas	616.937	617.492
Inversión en acuerdos conjuntos	2.203.037	2.203.186
	2.819.974	2.820.678

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 el Grupo ha reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada una pérdida total de inversiones en asociadas y acuerdos conjuntos de 1 miles de euros (una pérdida de 26 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio 2018), cuyo detalle se recoge en la siguiente tabla:

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Inversión en asociadas	(555)	(29.160)
Inversión en acuerdos conjuntos	(149)	3.278
	(704)	(25.882)

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 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

Las sociedades que presentan individualmente un valor razonable positivo a 30 de junio de 2019, con un importe global de 2.820 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 2018 estas mismas sociedades presentaban un valor razonable positivo por importe de 2.821 miles de euros.

5. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>		<u>31/12/2018</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	1.021.190	3.036.821	2.042.305	2.987.755
Activos financieros a Coste amortizado	3.124.322	10.840.552	3.162.009	9.941.118
	4.145.512	13.877.373	5.204.314	12.928.873

La disminución en los Activos financieros no corrientes a Valor Razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por un importe de 1.021 miles de euros se debe a la transmisión de participaciones de la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L. para la cancelación de una deuda cuya garantía eran las mismas acciones de la sociedad. Tras esta operación, el Grupo tiene una participación del 3,342% en dicha sociedad (a 31 de diciembre de 2018 la participación era el 6,68%).

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.

Los Activos financieros a coste amortizado recogen un incremento por importe de 900 miles de euros asociados al pago en concepto de arras a Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo Inversiones, S.L.U. por la adquisición del 82,65% de las acciones de la sociedad Rayet Construcción, S.A. (Ver nota 19).

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019	31/12/2018
Suelo	396.931.845	432.176.936
Promoción en curso	190.755.835	96.115.349
Promociones terminadas	11.076.305	19.096.404
Anticipos a proveedores	9.285.412	8.646.758
Otras	1.172.954	1.172.954
Coste	609.222.351	557.208.401
Suelo	(102.386.372)	(104.235.940)
Promoción en curso	(15.393.534)	(15.966.320)
Promociones terminadas	(2.195.546)	(2.092.643)
Anticipos a proveedores	(8.034.654)	(8.034.654)
Otras	(353.704)	(353.704)
Deterioro	(128.363.810)	(130.683.261)
Valor neto contable	480.858.541	426.525.140

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 28 promociones con un total de 2.112 viviendas en diferente grado de avance de las obras.

El importe de promoción terminada se compone de 29 viviendas, de las cuales 28 corresponden a una promoción terminada de 29 viviendas que ha comenzado a entregarse a 30 de junio de 2019 y 1 vivienda restante pendiente de entregar que se corresponde a una promoción terminada en 2018.

La línea "Otras" recoge, principalmente, las existencias aportadas por las UTEs en concepto de costes incurridos por obras de urbanización.

El valor neto de deterioro de los anticipos a proveedores es de 1.251 miles de euros (612 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Este importe corresponde a los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos.

En la siguiente tabla se resumen los compromisos de compra de suelo actualmente en vigor.

	Anticipado entregado	Compromisos de pago	Total precio de compra
Operaciones firmadas con anterioridad a 2008	62	-	62
Compras de suelo firmadas en 2018 y 2019 compra de suelo	1.189	13.998	15.187
	1.251	13.998	15.249

1. Operaciones firmadas con anterioridad a 2008: Corresponden a operaciones de compra que están actualmente en fase de renegociación de condiciones. Esta renegociación está orientada a la adjudicación de suelo por los anticipos realizados, no esperándose, por tanto, tener que realizar desembolsos asociados a estos contratos.
2. Operaciones firmadas en el año 2018 y 2019: Un importe de 500 miles de euros corresponde a la cantidad entregada como señal para una operación de compra de suelo cuyo importe y demás condiciones se concretarán con una due diligence previa. Un importe de 689 miles de euros se corresponde a la cantidad entregada para operaciones de compra de suelo firmadas en el año 2018 y 2019, cuya materialización (incorporación del suelo a la cartera del Grupo) se efectuará tras el otorgamiento de la correspondiente escritura de transmisión de propiedad.

El valor neto contable de las existencias recoge correcciones valorativas considerando su valor de mercado. El valor de mercado ha sido determinado 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 2018. 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).

Durante el primer semestre de 2019 se han capitalizado 9.013 miles de euros de gastos financieros. (5.608 miles de euros durante el primer semestre de 2018)

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 presenta la siguiente composición:

	30/06/2019	31/12/2018
Anticipo en promociones	30.700.681	19.819.430
Anticipo en venta de terrenos	134.028	134.028
Otros	36.844	36.844
Total	30.871.553	19.990.302

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 30 de junio de 2019 que ascienden a 283.463 miles de euros (223.807 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos ascienden a 30.835 miles de euros (19.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Del importe de compromisos de ventas a 31 de diciembre de 2018, 16.805 miles de euros se han registrado como ingresos ordinarios en el ejercicio 2019 (8.185 miles de euros en el mismo periodo de 2018 por anticipos registrados a 31 de diciembre de 2017).

La dirección espera que el 73,8% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 30 de junio de 2019 se complete durante los ejercicios 2019 y 2020 (el 94% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 31 de diciembre de 2018), mientras que el 26,2% restante se espera completar en 2021 y siguientes (el 6% de las ventas asignadas a los anticipos o reservas recibidas a 31 de diciembre de 2018).

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, 6.839 miles de euros están pendientes de cobro (3.725 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) 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 2019 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019	31/12/2018
Cientes, empresas vinculadas (Nota 19)	666	666
Cientes	12.980.732	9.962.228
Deudores varios	25.777.426	25.777.728
Cientes de dudoso cobro	8.215.726	8.370.915
Deterioro de cuentas a cobrar	(9.039.882)	(9.189.935)
	37.934.668	34.921.602

El saldo de Deudores 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. según sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. 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. No se han producido novedades en cuanto a la ejecución de la garantía hipotecaria a 30 de junio de 2019.

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 un saldo de 3.174 miles de euros a 30 de junio de 2019 (3.174 a 31 de diciembre de 2018) correspondiente a contratos de construcción por obras de urbanización de terrenos. Del importe restante, 6.839 miles de euros (3.725 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) 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 1.438 miles de euros (1.019 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) se corresponde con gastos anticipados para obtener contratos con clientes y que 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 2019 de 36.683 miles de euros de Tesorería y equivalentes (21.132 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) comprende los saldos de efectivo y depósitos con vencimiento inferior a 3 meses.

A 30 de junio de 2019, 9.647 miles de euros no están disponibles (6.504 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). De ellos, 9.514 miles de euros están asociados a anticipos de clientes y 133 miles de euros han sido pignorados 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 la composición del capital social y de la prima de emisión de Quabit Inmobiliaria, S.A. es la siguiente:

	30/06/2019		31/12/2018	
	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 2019 siendo la composición del capital social el siguiente:

	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Prima de emisión
Saldo a 30 de junio de 2019	148.763.693	0,50	74.381.847	179.717.193

Participaciones significativas

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, poseían un porcentaje superior al 10% del capital social escriturado de la Sociedad Dominante, los siguientes accionistas:

	30/06/2019			31/12/2018		
	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total	Derechos de voto	Instrumentos financieros	Total
D.Félix Abánades López	16,74%	5,19%	21,93%	16,74%	5,19%	21,93%

De acuerdo con el Registro de Participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a 30 de junio de 2019, 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., Grupo Rayet, S.A.U. y Rayet Construcción, S.A. El total de participaciones es del 16,739% sobre el capital social escriturado de la Sociedad. El 5,19% de instrumentos financieros corresponde a pactos de recompra de acciones (4,20%) y plan de incentivos (0,992%).

D, Félix Abánades López remitió a la CNMV, el 17 de julio de 2019 una notificación en la que comunicaba la adquisición de 1.000.000 de acciones de Quabit como parte del pago del precio por la venta del 82,95% de Rayet Construcción. Tras esta notificación, el porcentaje de participación de D. Félix Abánades pasa a ser el 17,411%. Sumando el 5,193% adicional a través de instrumentos financieros, la posición agregada sería de 22,604%.

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

En la siguiente tabla se detallan los movimientos en la autocartera de la Sociedad Dominante que se han producido en el primer semestre de 2019:

	Número de Acciones
Total acciones propias al 31 de diciembre de 2018	2.918.793
-Compras realizadas	1.824.533
-Ventas realizadas	-
Total acciones propias al 30 de junio de 2019	4.743.326

A 30 de junio de 2019, el coste de las acciones propias asciende a 7.563.545 euros (5.292.531 euros a 31 de diciembre de 2018). En el Estado de cambios en el patrimonio neto se recoge, en el primer semestre de 2019, bajo el apartado "Operaciones de Autocartera" el coste neto de las compras realizadas por 2.271.014 euros (No se han realizado ventas).

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 destinará preferentemente al pago en acciones de la parte del precio de adquisición de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A. (Ver nota 19). 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 la Sociedad Dominante 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.

En ejecución del Programa de Recompra, durante el periodo comprendido entre el 19 de junio de 2019 y 28 de junio de 2019, se han realizado compras de 345.542 acciones por un importe total de 367.987 euros.

Como resultado de las operaciones descritas en los párrafos anteriores, a 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante tiene 4.743.326 acciones propias que se corresponde con el 3,19% del capital social, (equivalentes a 5.199 miles de euros según el valor de mercado al 28 de junio de 2019) por debajo, por tanto, del límite máximo establecido para la 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 293.630 miles de euros a 30 de junio de 2019 (294.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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 2019 al igual que a 31 de diciembre de 2018 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 2019 al igual que a 31 de diciembre de 2018 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 2018 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 2019, el número de acciones que podrán ser objeto de entrega a los beneficiarios del plan de incentivos supondrá, como máximo, un total de 4.216.942 acciones, que representa un 2,83% 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 88 miles de euros desde la comunicación efectiva del Plan de Incentivos a sus empleados hasta 30 de junio de 2019. Esta estimación ha sido realizada considerando ciertas hipótesis y supuestos, así como también la asistencia prestada por un experto independiente.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	5.668.537	2.749.480
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.614.267	22.551.476
Total	35.282.804	25.300.956

A 30 de junio de 2019, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 5.669 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago y retenciones en garantía derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades que conforman el Grupo Rayet (Ver nota 19).

11. Recursos ajenos

11.1 Deuda financiera

El desglose de la deuda financiera del Grupo a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

11.1.1 Composición de la deuda financiera y movimientos

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

	30/06/2019		31/12/2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Deuda con recurso	96.905.955	12.894.037	76.778.257	-
Deuda a atender según calendario de pagos	76.878.788	-	76.632.366	-
Deuda a cancelar por la venta de los activos	-	-	145.890	-
Obligaciones simples	19.783.534	-	-	-
Préstamo con fondos internacionales	243.633	12.894.037	-	-
Deuda sin recurso	155.405.420	6.097.732	134.971.030	5.944.799
Deuda a pagar con entrega de activos en garantía	-	-	1.776.828	-
Deuda a atender según calendario de pagos	1.494.293	-	2.009.397	-
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	885.500	-	1.708.985	-
Deuda a cancelar por la venta de los activos	19.126.431	-	11.363.875	-
Préstamo Alpin Equities	6.782.930	6.097.732	5.800.000	5.944.799
Línea Avenue I	71.612.346	-	66.349.360	-
Línea Avenue II	38.559.615	-	36.321.935	-
Línea Taconic	16.944.305	-	9.640.650	-
	252.311.375	18.991.769	211.749.286	5.944.799

En la siguiente tabla se resumen los movimientos habidos en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2019:

(en miles de euros)	30/06/2019
Saldo Inicial	217.694
Disposiciones Préstamo promotor	18.437
Disposiciones Línea Taconic	6.693
Disposiciones otros préstamos	13.750
Emisión de obligaciones simples	20.000
Ajuste deuda a coste amortizado	(608)
Amortizaciones de vencimientos	(3.676)
Cancelaciones por quitas de deuda	(469)
Cancelaciones por ventas	(8.499)
Intereses devengados	9.758
Cancelación deuda a Valor Razonable	(1.777)
Saldo Final	271.303

Movimientos año 2019

Disposiciones

- Disposiciones préstamos 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. Del importe dispuesto, 2.496 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.
- 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 Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. ("Taconic"). Esta línea se firmó el 27 de marzo de 2018 y a 30 de junio de 2019 hay fondos disponibles por importe de 33,8 millones de euros.
- Disposiciones de otros préstamos: 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 y vencimiento el 4 de abril de 2023 por importe de 13,75 millones de euros por 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% con vencimiento 4 de abril de 2023 y que devengará un cupón anual del 8,25%. A 30 de junio de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 20 millones de euros.

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 (Ver nota 9.3).
- 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.

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 sobre los que existían acuerdos de refinanciación de deuda.

Cancelaciones por ventas

- Cancelación de deuda asociada a producto terminado (préstamo promotor), coincidiendo con el momento de la entrega de esos activos. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 8.499 miles de euros.

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 restructurada en 2013 que estaba registrada por el Grupo como deuda a pagar con la entrega de activos garantía como consecuencia del acuerdos de reestructuración del endeudamiento firmados en 2013 en virtud de los cuales la Sociedad Dominante firmó cláusulas de limitación de recurso con determinadas entidades financieras acreedoras.

11.1.2 Estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 30 de junio de 2019

La estructura de vencimientos de la deuda bancaria a 30 de junio de 2019, por importe de 268.303 miles de euros, es la siguiente:

(en miles de euros)	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Deuda con recurso	233	13.662	14.483	49.085	32.337	109.800
Deuda a atender según calendario de pagos	233	13.078	14.483	49.085	-	76.879
Obligaciones simples	-	340	-	-	19.443	19.783
Préstamo con fondos internacionales	-	244	-	-	12.894	13.138
Deuda sin recurso	29.012	76.987	38.560	16.944	-	161.503
Deuda a atender según calendario de pagos	1.494	-	-	-	-	1.494
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	886	-	-	-	-	886
Deuda a cancelar por la venta de los activos	12.550	6.576	-	-	-	19.126
Préstamo Alpin Equities	6.783	6.098	-	-	-	12.881
Linea Avenue I	7.299	64.313	-	-	-	71.612
Linea Avenue II	-	-	38.560	-	-	38.560
Taconic	-	-	-	16.944	-	16.944
	29.245	90.649	53.043	66.029	32.337	271.303

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

- Deuda a atender según calendario de pagos: Deuda con dos entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB por importe de 73.108 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 76.932 miles de euros.

La cancelación de esta deuda deriva del acuerdo alcanzado con SAREB el 23 de septiembre de 2015 que recogía como condición resolutoria el pago inicial anticipado de 35,6 millones de euros y, que tras atender pagos ordinarios y pagos anticipados por importe de 24,6 millones de euros, el calendario de amortizaciones ordinarias ha quedado como sigue a 30 de junio de 2019:

Vencimiento	Amortización (miles de euros)
31 de julio 2019	169
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	51.763
TOTAL	76.932

La actualización de estos flujos de pago determina el coste amortizado de la deuda por un importe de 73.108 miles de euros a 30 de junio de 2019 (72.387 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El acuerdo contempla:

- Amortización anticipada obligatoria en los siguientes términos: La Sociedad Dominante deberá destinar a la amortización anticipada de la deuda financiera los importes netos que perciba como consecuencia de los siguientes supuestos:
 - (i) el 20% de la caja operativa de cada ejercicio económico; y
 - (ii) el 20% de los importes que reciba con ocasión de cualquier ampliación de capital con aportaciones dinerarias.

Por excepción esto no fue de aplicación a la ampliación de capital por importe de hasta diez millones de euros de nominal aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 30 de junio de 2015; y aquellas ampliaciones de capital de la Sociedad que fueron ejecutadas como consecuencia de disposiciones de la línea de capital dentro del año 2015.

- Amortización anticipada voluntaria en determinadas condiciones, pudiendo QUABIT decidir qué activos desea liberar para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los mismos.
- 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% con vencimiento 4 de abril de 2023 y que devengará un cupón anual del 8,25%. Las obligaciones están admitidas a negociación en el mercado no regulado Open Market (Freiverkehr) de la Bolsa de Valores de Fráncfort, en el segmento de Tablero de Cotizaciones (Quotation Board). Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos

A 30 de junio de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 20 millones de euros. El saldo se presenta descontando a los 20 millones de euros de nominal, los costes de emisión y se añaden los intereses nominales devengados, ascendiendo el importe a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 30 de junio de 2019 a 19.443 miles de euros.

Esta línea de crédito incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los administradores, el Grupo cumple con dichas ratios al 30 de junio de 2019.

- Préstamo con fondos internacionales: Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado un préstamo por importe de 13,75 millones de euros con vencimiento 4 de abril de 2023. 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%.

A 30 de junio de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 30 de junio de 2019 asciende a 12.894 miles de euros.

Esta línea de crédito incluye cláusulas en relación al cumplimiento de ratios, condiciones usuales en este tipo de operaciones. A juicio de los administradores, el Grupo cumple con dichas ratios al 30 de junio de 2019.

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

- Deuda a atender a atender según calendario de pagos con acuerdo de limitación de recurso: durante el año 2018 se llegó a un acuerdo de reestructuración de la deuda contraída con esta entidad que, según los términos de este acuerdo, la deuda se liquidaría con pagos a realizar durante el año 2019 (tres pagos en enero, julio y diciembre) por un importe de 2.030 miles de euros con opción del Grupo a cancelar la misma con la entrega de los activos que la garantizan.

Como resultado de las condiciones de este acuerdo, la deuda pendiente ha quedado registrada a su coste amortizado a 30 de junio de 2019 por un importe de 1.494 miles de euros tras haber realizado el primer pago.

- Préstamo IVA: deuda por importe de 886 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo. Esta deuda se cancelará automáticamente con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
- Préstamo promotor: deuda por importe de 15.947 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución y deuda asociada a stock de producto terminado por importe de 3.179 miles de euros que se irán cancelando en el momento que se produzca la entrega de las viviendas de las promociones que financian.
- Línea de financiación Alpin firmada el 5 de octubre de 2017: deuda por importe de 12.881 miles de euros (coste amortizado más intereses) de la línea de financiación de hasta 15 millones de euros totalmente dispuesta. El calendario de amortización de este préstamo está fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas participaciones han quedado pignoras a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.

- Líneas de financiación Avenue I y Avenue II firmada en diciembre de 2016 y 2017 respectivamente con fondos asesorados por Avenue: deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 71.612 y 38.560 miles de euros que tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021 totalmente dispuestas. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de vencimientos se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas.
- Línea de crédito con fondos asesorados por las compañías Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. (en adelante "Taconic") firmada el 27 de marzo de 2018: deuda por importe (coste amortizado más intereses) de 16.944 miles de euros que tienen señalados su vencimiento final en 2022. A 30 de junio de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 16.183 miles de euros quedando disponibles 33.817 miles de euros para la financiación de futuras adquisiciones de suelos. Está previsto cubrir el vencimiento con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de esta línea.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019		31/12/2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Con empresas vinculadas: Otros créditos (Nota 19)	485.706	-	772.163	-
Créditos de terceros	510.268	10.628.167	-	7.957.691
Depósitos y fianzas	1.928.865	1.010	2.205.360	12.809
Total	2.924.839	10.629.177	2.977.523	7.970.500

12. Administraciones públicas

Se detallan a continuación los saldos con Administraciones públicas a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Deudor	30/06/2019	31/12/2018
	Impuesto sobre las ganancias	-
IVA	1.759.604	10.821.340
Retenciones	234	98
Otros conceptos	113.090	77.173
	1.872.928	10.901.399
Acreedor	30/06/2019	31/12/2018
	IVA	70.489
Seguros sociales	117.868	145.678
Retenciones	578.133	834.180
	766.490	2.102.090

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 2019, de los importes que al cierre del ejercicio 2018 adeudaba la Administración en este concepto, como consecuencia de las operaciones de compra de suelo realizadas por el Grupo en el ejercicio anterior.

La disminución del saldo acreedor por IVA se debe a que en el mes de junio de 2019 se han producido menos unidades entregadas que las registradas en el mes de diciembre de 2018.

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 2019 y a 31 de diciembre de 2018 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 2019, 59,5 millones de euros corresponden a créditos fiscales que corresponden casi en su totalidad a la Sociedad Dominante.

Los créditos totales derivan no sólo de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, sino también de 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.

<i>Importes en millones de euros</i>	<u>31/12/2018</u>
Bases imponibles negativas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante	575
Diferencia de fusión 2008 no asignada a activos pendiente de ajustar	182
Diferencia de fusión 2008 asignada a activos pendiente de reversión	4
Gastos financieros no deducidos Grupo fiscal	67
Ajustes positivos por reversión deterioro de cartera	(6)
Ajustes positivos por neutralidad fiscal aportaciones	(13)
Ajustes positivos por diferimiento de descuentos de deuda	(35)
	<u>774</u>

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 194 millones de euros, de los cuales el Grupo tiene reconocidos en su activo un 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, según su naturaleza, es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	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	834.775	2.609.568	948.478	2.609.568
Provisión para otros pasivos	3.695.008	-	3.671.327	-
	<u>4.529.783</u>	<u>2.609.568</u>	<u>4.619.805</u>	<u>2.609.568</u>

14.1 Provisión de litigios y responsabilidades:

No se han producido movimientos significativos a 30 de junio de 2019 con respecto a 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe de "Provisiones de litigios y responsabilidades".

El importe provisionado a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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.

15. Garantías

Al 30 de junio de 2019 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas ascienden a 44.455 miles de euros (28.047 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). De este importe, 30.299 miles de euros corresponden a avales entregados por las cantidades recibidas a cuenta de los compradores de viviendas (17.125 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas del Grupo	13.063.680	6.876.508
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a empresas asociadas	540.315	540.315
Garantías prestadas por la Sociedad Dominante a terceros	766.468	387.473
Total	14.370.463	7.804.296

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 2019 y de 2018:

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Venta de suelos	1.158.232	-
Venta de edificaciones	18.188.294	9.148.607
Alquiler de inmuebles	4.710	5.310
Prestación de servicios	23.410	-
	19.374.646	9.153.917

El Importe neto de la cifra de negocios recoge ventas de 38 viviendas de promociones terminadas y stock (38 viviendas en el mismo periodo del ejercicio anterior).

En el ejercicio 2019 se han producido ventas de suelo por importe de 1.158 miles de euros.

b) Otros ingresos de explotación

En este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada se recoge por importe de 469 miles de euros (14.896 miles de euros en 2018), el importe de las quitas aplicadas en ejecución de los acuerdos con entidades financieras bien sea por aplicación de la parte correspondiente a los calendarios de vencimientos o, por la quita asociada a venta de activos.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" del Grupo a 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Servicios profesionales	2.519.801	1.496.749
Publicidad y Propaganda	1.523.887	1.036.153
Otros tributos	5.857.828	4.368.658
Servicios bancarios y similares	1.082.286	385.741
Otros servicios profesionales	553.892	390.021
Reparaciones y mantenimiento	30.139	25.295
Primas de seguros	156.751	147.456
Suministros	80.538	62.880
Otros	181.702	790.407
	11.986.824	8.703.360

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.

d) Gastos de Personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Sueldos y salarios	2.750.217	2.254.193
Seguridad Social a cargo de la empresa	504.346	336.387
Retribuciones al Consejo de Administración (nota 19)	673.286	793.286
Retribución al personal en instrumentos de patrimonio (Nota 9.4)	47.915	-
Otros gastos sociales	73.934	50.910
	4.049.698	3.434.776

17. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos a 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Otros ingresos financieros	9.036.166	5.690.074
Modificación de pasivos por limitación de recursos	-	47.850
	9.036.166	5.737.924

Los ingresos financieros a 30 de junio de 2019 y 2018 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 2019 y 2018:

	30/06/2019	30/06/2018
Intereses de préstamos y créditos bancarios	11.593.418	8.065.369
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 19)	-	856
Otros gastos financieros	11.092	161.229
Total coste de endeudamiento	11.604.510	8.227.454

Los gastos financieros se incrementan en relación con el primer semestre de 2018, 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).

	30/06/2019	30/06/2018
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	850.484	1.178.408
Número medio ponderado de acciones en circulación	144.932.634	117.024.109
Resultado básico por acción (euros)	0,006	0,010

(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 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) (6.164.002 nuevas acciones a 30 de junio de 2018). Las ganancias diluidas por acción serían 0,006 euros/acción considerando este efecto (ganancias de 0,010 euros/acción a 30 de junio de 2018).

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 2019

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	2.993.346	-	-	-	2.993.346
Activos financieros corrientes	900.000	49.000.505	437.894	-	50.338.399
Deudores comerciales (Nota 7)	666	-	-	-	666
	3.894.012	49.000.505	437.894	-	53.332.411
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 11.2)	107.179	1.027	77.500	-	185.706
Remuneraciones pendientes Consejo Administración (Nota 11.2)	-	-	-	300.000	300.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	5.668.537	-	-	-	5.668.537
	5.775.716	1.027	77.500	300.000	6.154.243

Saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2018

	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal Clave	Total
ACTIVO					
Activos financieros no corrientes	2.993.346	-	-	-	2.993.346
Activos financieros corrientes	4.721	48.991.144	437.894	-	49.433.759
Deudores comerciales (Nota 7)	666	-	-	-	666
	2.998.733	48.991.144	437.894	-	52.427.771
PASIVO					
Pasivos financieros corrientes (Nota 11.2)	107.179	1.027	77.500	-	185.706
Remuneraciones pendientes Consejo Administración (Nota 11.2)	-	-	-	586.458	586.458
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	2.749.480	-	-	-	2.749.480
	2.856.659	1.027	77.500	586.458	3.521.644

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:

Incluye los saldos derivados de las facturas pendientes de pago, correspondientes fundamentalmente, a obras de edificación desarrolladas por Rayet Construcción, S.A. (Ver compromisos con Grupo Rayet, S.A.U.)

Activos financieros corrientes

Incluye los saldos derivados de pagos anticipados a Grupo Rayet, S.A.U. y Restablo inversiones, S.L.U. a cuenta del precio de adquisición de la sociedad Rayet Construcción, S.A. a 30 de junio de 2019 (Ver Operaciones corporativas: integración de Rayet Construcción, S.A.).

A continuación, se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el primer semestre de 2019 y de 2018:

Transacciones con partes vinculadas año 2019

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</i>	25.015	-	-	-	25.015
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	3.854	-	-	-	3.854
Remuneraciones al consejo de administración (Nota 16)	-	-	-	793.286	793.286
Remuneraciones al personal de alta dirección	-	-	-	773.990	773.990

Transacciones con partes vinculadas año 2018

30 de junio de 2018

En euros	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Acuerdos Conjuntos y UTE's	Asociadas	Personal clave de dirección	Total
Compras y otros gastos:	4.773.363	-	-	-	4.945.263
<i>Aprovisionamientos</i>	4.561.785	-	-	-	4.561.785
<i>Otros gastos de explotación</i>	158.641	-	-	-	330.541
<i>Adquisición Inmovilizado</i>	52.936	-	-	-	52.936
Gastos financieros (Nota 17)	856	-	-	-	856
Remuneraciones al consejo de administración (Nota 16)	-	-	-	793.286	793.286
Remuneraciones al personal de alta dirección	-	-	-	978.583	978.583

Transacciones con partes vinculadas año 2019

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

- **Aprovisionamientos:** Del importe total recogido en este apartado, 15.578 miles de euros corresponden a certificaciones de obra del año 2019 de varias promociones cuyas obras de edificación están siendo ejecutadas por la sociedad Rayet Construcción, S.A. (Ver compromisos con Grupo Rayet, S.A.U.), 13 miles de euros corresponden a trabajos de reparaciones ejecutadas por la sociedad Rayet Construcción, S.A. y 353 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 2019

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.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 51 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Torrejón de Velasco. El presupuesto total de la obra asciende a 4.545 miles de euros de los cuales se han facturado 1.803 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 45 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Torrejón de Velasco. El presupuesto total de la obra asciende a 3.834 miles de euros de los cuales se han facturado 1.361 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 11 viviendas unifamiliares en un solar sito en la localidad de Torrejón de Velasco. El presupuesto total de la obra asciende a 1.151 miles de euros de los cuales se han facturado 94 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 196 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 15.991 miles de euros de los cuales se han facturado 6.571 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 76 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Alovera (Guadalajara). El presupuesto total de la obra asciende a 6.720 miles de euros de los cuales se han facturado 2.917 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 38 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Guadalajara. El presupuesto total de la obra asciende a 4.049 miles de euros de los cuales se han facturado 924 miles de euros durante el ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 86 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Azuqueca de Henares (Guadalajara). El presupuesto total de la obra asciende a 8.804 miles de euros de los cuales se han facturado 1.551 miles de euros durante el ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de 24 viviendas unifamiliares en un solar sito en la localidad de Alovera (Guadalajara). El presupuesto total de la obra asciende a 3.003 miles de euros de los cuales se han facturado 219 miles de euros durante este ejercicio.
- Un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales, para la construcción de un edificio de 88 viviendas en altura en un solar sito en la localidad de Alovera (Guadalajara). El presupuesto total de la obra asciende a 8.785 miles de euros de los cuales se han facturado 138 miles de euros durante este ejercicio.
- 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.

Operaciones corporativas: integración de Rayet Construcción, S.A.

Con fecha 16 de mayo de 2019 el Grupo comunicó a través de un hecho relevante en la CNMV la suscripción de un acuerdo vinculante de términos y condiciones en relación con la integración de la sociedad constructora Rayet Construcción, S.A. mediante la adquisición de un mínimo del 82,95% de las acciones representativas del capital social de dicha entidad controlada en un 62,65% por Grupo Rayet, S.A.U. y en un 20,3% por Restablo Inversiones, S.L.U. , ambas sociedades participadas al 100% por D. Félix Abanades López, quien es titular, a su vez del 16,739% del capital social de la Sociedad Dominante y ostenta los cargos de Presidente y Consejero Delegado de esta última.

El precio acordado es de 13,1 millones de euros por el 82,95% de las acciones. Dicho precio será satisfecho en un 70% mediante la entrega de acciones de Quabit, al valor que resulte superior de entre 2,00 euros/acción o precio medio ponderado del periodo de 30 días hábiles bursátiles inmediatamente anterior a la entrega efectiva de las acciones de Quabit, y en un 30% se pagará en efectivo.

La operación está sujeta a la obtención de un Fairness opinión favorable de una firma de asesoramiento financiero independiente, la realización de la Due Diligence con resultado satisfactorio para Quabit y el acuerdo entre las partes de la documentación contractual.

A fecha de formulación de estos Estados financieros intermedios condensados a 30 de junio de 2019, se encuentran en marcha los trabajos de Fairness opinión y Due Diligence. El acuerdo de intenciones contempla el pago anticipado de 1.966 miles de euros en efectivo y 1.000.000 de acciones. A 30 de junio de 2019 se habían desembolsado 900 miles de euros en efectivo y se había producido ningún desembolso en acciones. A fecha de formulación de estos estados financieros intermedios condensados se han desembolsado 1.000.000 de acciones y se ha realizado un desembolso en efectivo de 500 miles de euros, quedando pendientes los restantes 566 miles de euros.

Retribución al Consejo de Administración y personal de Dirección

La retribución al Consejo de Administración efectivamente satisfecha para el ejercicio 2018 ascendió a 1.538 miles de euros frente los 1.658 miles de euros registrados, habiéndose regularizado la remuneración correspondiente al ejercicio 2018 en 120 miles de euros durante el ejercicio 2019.

El Grupo ha registrado en el primer semestre del ejercicio por importe de 48 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 17 ejecutivos y empleados clave de la Dirección, con carácter gratuito y en distintas fechas de devengo y entrega efectiva. El importe acumulado asciende a 88 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

No se han producido hechos posteriores de relevancia en el periodo transcurrido desde 30 de junio hasta la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Anexo I

Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la Participada
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	99,31%		a	(i)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Residencial Nuevo Levante, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Comunidades, S.L.	Madrid	60,00%		a	(i)
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Bulwin Investments, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Panglao Investments, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
B2R PROPTECH, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Aneto, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Veleta, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Quality Homes, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
El Balcón de las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Sant Feliu, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Casares, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Premier, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Peñuela VL Fase 3, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Remate las Cañas, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Sup-R6, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ii)
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid		86,50%	a	(iii)
Global Quabit, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Alcarria, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Moncloa, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Hortaleza, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Cañaverál Málaga Fase 1, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Cañaverál Málaga Centauro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Cañaverál Tercera Fase, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Cañaverál Fase Cuatro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Málaga, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Norte, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)

Denominación Social	Domicilio	Participación Directa	Participación Indirecta	Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la Participada
Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Almanzor, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Teide, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Peñalara, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Quabit Naranjo, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(iv)
Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	90,01%		a	(i)
Quabit Las Lomas de Flamenco, S.L.U.	Madrid		90,01%	a	(v)
Quabit Alovera, S.L.U.	Madrid		90,01%	a	(v)
Quabit Bonaire, S.L.U.	Madrid		59,58%	a	(vi)
Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Madrid		90,01%	a	(v)
Quabit Freehold Properties, S.L.U.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Freehold Properties Este, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit El Vado, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(vii)
Quabit Finance, S.A.	Madrid	100,00%		a	(i)
Quabit Finance Assets, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(viii)
Quabit Gregal, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)
Quabit Poniente, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)
Quabit Siroco, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)
Quabit Terral, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)
Quabit Mistral, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)
Quabit Cierzo, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)
Quabit Tramontana, S.L.U.	Madrid		100,00%	a	(ix)

Supuesto por el que consolida:

a. La Sociedad Dominante posee la mayoría de los derechos de voto.

Actividad:

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

Sociedad titular de la participación

- (i) Quabit Inmobiliaria, S.A.
- (ii) Quabit Quality Homes, S.L.U.
- (iii) Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U.
- (iv) Global Quabit, S.L.U.
- (v) Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.
- (vi) Quabit Alovera, S.L.U.
- (vii) Quabit Freehold Properties, S.L.U.
- (viii) Quabit Finance, S.A.U.
- (ix) Quabit Finance Assets, 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 Gestión Activos, 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

(*) Sociedad en fase de liquidación.

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
U.T.E. Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	0,10%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02 (*)	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Egumar Gestión, S.L., Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos

(*) 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.



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS ENERO JUNIO 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	15
1.4.1. Promoción residencial	15
1.4.2. Gestión de suelo	16
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
2. HECHOS POSTERIORES	20
3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2019	20
4. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	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 el primer semestre del año 2019 (1S 2019) Grupo Quabit ha puesto en marcha 8 promociones con un total de 459 viviendas. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene en gestión 59 promociones con un total de 4.300 viviendas y un importe estimado de facturación de 961 millones de euros. La cartera de proyectos, 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 junio de 2019 es de 1.423 viviendas (un 74,8% más que la cartera a 30 de junio de 2018) por un importe total de facturación de 283 millones de euros.
- Durante el 1S 2019 se han terminado las obras de construcción de una promoción de 29 viviendas y 9 promociones por un total de 822 viviendas han pasado a fase de obra. Con ello, los proyectos en fase de entrega o de obra totalizan a 30 de junio de 2019 2.179 viviendas y 486 millones de euros de facturación prevista.
- Durante el 1S 2019 se han entregado 38 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.
- Durante los próximos meses se procederá a la entrega del stock de unidades terminadas (29), estando previsto que las entregas del resto de promociones que se terminarán en el año se concentren en el último trimestre del mismo.

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

En el primer semestre 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 99.577 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 en el primer semestre 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 9,825%. El vencimiento está fijado para abril de 2023.

Adicionalmente a estas operaciones, se han dispuesto 18,4 millones de euros de préstamos promotor de proyectos en fase de obra o finalizados en el año.

Estas operaciones representan un paso más en la estrategia del grupo de diversificar las fuentes de financiación y continuar con su crecimiento.

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO

El 16 de mayo de 2019 el Grupo ha publicado 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
- Beneficios operativos recurrentes a partir del 4º trimestre de 2019. El año 2020 será el primer ejercicio completo con beneficios operativos recurrentes.

INTERNALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

El Grupo ha decidido internalizar 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:

- El precio de la adquisición del 82,95% de Rayet Construcción que es propiedad de sociedades del grupo Rayet es de 13,1 millones de euros. La operación está sujeta a Due Dilligence y a Fairness Opinion desarrolladas por expertos independientes. Ambos trabajos se encuentran a la fecha en curso de ejecución.
- El pago se realizará en dos tramos: 30% en efectivo y 70% en acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Quabit) a un precio de referencia de 2€ por acción.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

- 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 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.

RESULTADOS DEL 1S 2019

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

<i>(en miles de euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	19.375	9.154	111,7%
Aprovisionamientos	(11.546)	(4.200)	174,9%
Otros ingresos de explotación	851	16.074	(94,7%)
Variación de las provisiones de tráfico	2.070	(5.163)	140,1%
Gastos de personal y otros gastos	(16.035)	(12.140)	32,1%
EBITDA (*)	(5.285)	3.725	(241,9%)
Resultado Financiero	(1.813)	(2.448)	25,9%
Resultado Antes de Impuestos	(7.702)	1.179	(753,3%)
Resultado Neto	798	1.143	(30,2%)
- Atribuible Sociedad Dominante	850	1.178	(27,8%)
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(52)	(35)	(51,4%)

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

- La cifra de negocio recoge el efecto del mayor precio medio de las 38 viviendas entregadas en 1S 2019 en relación con el de las 68 viviendas entregadas en 2018.
- El EBITDA del 1S 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 14,9 millones de euros. Los ingresos por este concepto en el primer semestre de 2019 ascienden a 469 miles 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>	30/06/2019	30/06/2018	Variación
EBITDA (*)	(5.285)	3.725	(241,9%)
Ajustes:			
Otros Ingresos de explotación por quitas de deuda	469	14.896	(96,9%)
EBITDA Ajustado (*)	(5.754)	(11.171)	48,5%
Resultado Antes de Impuestos Ajustado	(8.171)	(13.717)	40,4%

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

- 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 la mejora en el 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 1S 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 el 1S 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) del 1S 2019 es negativo, mejora en un 40,4% en términos comparables con respecto el RAI del 1S 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 y, por tanto, la cifra de negocio y el margen bruto y determinará el inicio de la obtención de beneficios operativos positivos recurrentes.

1.2-PRINCIPALES MAGNITUDES

1.2.1.- MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS

Deuda neta financiera consolidada

(en miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018	Variación
Deuda financiera no corriente	18.992	5.945	219,5%
Deuda financiera corriente	252.311	211.749	19,2%
TOTAL DEUDA BRUTA	271.303	217.694	24,6%
Activos líquidos	(39.683)	(24.120)	64,5%
TOTAL DEUDA NETA (*)	231.620	193.574	19,7%

(*) 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. 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)	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Inversión en Existencias	(61.784)	(47.488)	30,1%
Resto de Flujos de efectivo de explotación	35.849	8.019	347,0%
FLUJOS DE EFECTIVO DE EXPLOTACIÓN	(25.935)	(39.469)	(34,3%)
FLUJOS DE EFECTIVO DE INVERSIÓN	(59)	(8.805)	(99,3%)
FLUJOS DE EFECTIVO DE FINANCIACIÓN	41.546	62.096	(33,1%)
Tesorería y Equivalentes al inicio del periodo	21.132	37.156	(43,1%)
Tesorería y Equivalentes al final del periodo	36.683	50.978	(28,0%)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EL PERIODO	15.551	13.822	12,5%

1.2.2.- MAGNITUDES OPERATIVAS

Cartera de pedidos y stock

Promoción Residencial (unidades)	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Preventas del periodo (unidades) (1)	385	409	(5,2%)
Escrituras del Periodo (unidades) (2)	38	68	(44,1%)
Cartera de preventas al final del periodo (unidades) (3)	1.423	814	74,8%
Stock de viviendas terminadas (unidades) (4)	29	59	(50,8%)

(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 €)	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Promoción residencial	18.212	9.149	99,1%
Gestión de suelo	1.158	-	N.A.
Otros	5	5	-
TOTAL	19.375	9.154	111,7%

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

(En miles de euros)	30/06/2019 (estimado)	31/12/2018	31/12/2017
Suelo	341.305	395.830	351.894
Obras en curso	196.070	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	696	696	862
Stock	9.648	20.461	6.254
Total valor de activos	547.720	506.129	399.268

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

1.3-ESTADOS FINANCIEROS

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

<i>(en miles de €)</i>	30/06/2019	30/06/2018	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	19.375	9.154	111,7%
Aprovisionamientos	(11.546)	(4.200)	174,9%
Otros ingresos de explotación	851	16.074	(94,7%)
Variación de las provisiones de tráfico	2.070	(5.163)	140,1%
Gastos de personal	(4.050)	(3.435)	17,9%
Amortización	(603)	(72)	737,5%
Otros gastos de explotación	(11.985)	(8.703)	37,7%
Resultados por venta de inmovilizado	-	(2)	(100,0%)
Resultado de explotación	(5.888)	3.653	(261,2%)
EBITDA (*)	(5.285)	3.725	(241,9%)
Resultado financiero neto	(1.813)	(2.448)	25,9%
Resultado de inversiones en asociadas	(1)	(26)	96,2%
Resultados antes de impuestos	(7.702)	1.179	(753,3%)
Impuestos	8.500	(36)	23.458,7%
Resultado neto	798	1.143	(30,2%)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	850	1.178	(27,8%)
Intereses minoritarios	(52)	(35)	(51,4%)

(*) 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 2019

(en miles de €)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	82.289	73.349	12,2%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	480.859	426.525	12,7%
Otros	91.806	80.902	13,5%
Total activo corriente	572.665	507.427	12,9%
TOTAL ACTIVO	654.954	580.776	12,8%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2019	31/12/2018	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	290.577	291.794	(0,4%)
Intereses minoritarios	3.817	4.024	(5,1%)
Total patrimonio neto	294.394	295.818	(0,5%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deuda financiera no corriente	18.992	5.945	219,5%
Otros	14.881	12.273	21,2%
Total pasivo no corriente	33.873	18.218	85,9%
PASIVO CORRIENTE:			
Deuda Financiera corriente	252.311	211.749	19,2%
Otros	74.376	54.991	35,3%
Total pasivo corriente	326.687	266.740	22,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	654.954	580.776	12,8%

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 (+65,2 millones de euros)

- Existencias (+54,3 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:

(En miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018	Variación
Suelo	294.546	327.941	(10,2%)
Promoción en curso	175.362	80.149	118,8%
Promociones terminadas	8.881	17.004	(47,8%)
Anticipos a proveedores	1.251	612	104,4%
Otras	819	819	-
Total valor neto contable	480.859	426.525	12,7%

- Otros (+10,9 millones de euros)

Incremento motivado por el aumento del saldo de activos líquidos (+15,6 mill €) y deudores y otros activos corrientes (+4,3 mill. €). Estos aumentos se ven disminuidos parcialmente por la reducción en el saldo de administraciones públicas deudoras (-9,0 mil €), consecuencia de la recuperación de IVA soportado en la compra de suelos.

Patrimonio Neto

La evolución del Patrimonio neto es la siguiente:

Saldo a 31 de diciembre de 2018	295.818
Total resultado global del periodo	798
Operaciones de autocartera	(2.271)
Emisión de otros instrumentos financieros	48
Aportaciones de socios minoritarios	1
Saldo a 30 de junio de 2019	294.394

El saldo de acciones propias a 30 de junio de 2019 asciende a 7.564 miles de euros habiéndose incrementado durante el periodo en 2.271 miles de euros, importes que minoran el Patrimonio Neto. El Grupo tiene 4.743.326 acciones (3,19% del capital social) en autocartera a 30 de junio de 2019.

Pasivo. Deuda financiera

La deuda financiera supone el 75,0% del total de pasivos del grupo. A continuación, se presenta el detalle de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2019 comparada con la de 31 de diciembre de 2018:

(en miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018	Variación
Deuda financiera no corriente	18.992	5.945	219,5%
Deuda financiera corriente	252.311	211.749	19,2%
TOTAL DEUDA BRUTA	271.303	217.694	24,6%

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

<i>Miles de euros</i>	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Deuda con recurso	233	13.662	14.483	49.085	32.337	109.800
Deuda a atender según calendario de pagos	233	13.078	14.483	49.085	-	76.879
Obligaciones simples	-	340	-	-	19.443	19.783
Préstamo con fondos internacionales	-	244	-	-	12.894	13.138
Deuda sin recurso	29.012	76.987	38.560	16.944	-	161.503
Deuda a atender según calendario de pagos	1.494	-	-	-	-	1.494
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	886	-	-	-	-	886
Deuda a cancelar por la venta de los activos	12.550	6.576	-	-	-	19.126
Préstamo Alpin Equities (i)	6.783	6.098	-	-	-	12.881
Línea Avenue I (ii)	7.299	64.313	-	-	-	71.612
Línea Avenue II (ii)	-	-	38.560	-	-	38.560
Taconic (iii)	-	-	-	16.944	-	16.944
	29.245	90.649	53.043	66.029	32.337	271.303

(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 a atender según calendario de pagos: Deuda con dos entidades que deberá atenderse a los vencimientos establecidos en ese calendario. La mayor parte corresponde a SAREB: deuda por importe de 73.108 miles de euros se cancelará mediante pagos por un importe total de 76.932 miles de euros, que tiene fijado el siguiente calendario de amortización ordinaria:

Vencimiento	Amortización (miles de euros)
31 de julio 2019	169
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	51.763
TOTAL	76.932

- 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%. Las obligaciones están admitidas a negociación en el mercado no regulado Open Market (Freiverkehr) de la Bolsa de Valores de Fráncfort, en el segmento de Tablero de Cotizaciones (Quotation Board). Los fondos se utilizarán para la financiación de nuevos proyectos

A 30 de junio de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 20 millones de euros. El saldo se presenta descontando a los 20 millones de euros de nominal, los costes de emisión y se añaden los intereses nominales devengados, ascendiendo el importe a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 30 de junio de 2019 a 19.443 miles de euros.

- Préstamo con fondos internacionales: Con fecha 10 de abril de 2019 se ha firmado un préstamo por importe de 13,75 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%.

A 30 de junio de 2019 el importe nominal dispuesto de esta línea asciende a 13,75 millones de euros. El saldo a coste amortizado del dispuesto de esta línea a 30 de junio de 2019 asciende a 12.894 miles de euros.

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

- Deuda a atender con entrega de activos en garantía y a atender según calendario de pagos: Deuda que tiene fijado un calendario de vencimientos pero que puede ser cancelada, a decisión de Quabit, mediante la entrega de los activos que la garantizan.
- Préstamo IVA: deuda por importe de 886 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en las operaciones de compra de suelo. Esta deuda se cancelará automáticamente con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
- Préstamo promotor: deuda por importe de 15.947 miles de euros correspondiente a préstamos promotor o suelo asociados a promociones en curso de ejecución y deuda asociada a stock de producto terminado por importe de 3.179 miles de euros que se irán cancelando en el momento que se produzca la entrega de las viviendas de las promociones que financian.
- Línea de financiación Alpin por importe de 12.881 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 30 de junio de 2019): El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas participaciones han quedado pignoras a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo. La línea se encuentra dispuesta en su totalidad.
- Líneas de financiación Avenue I y Avenue II: deuda por importes (coste amortizado más intereses) respectivos de 71.612 y 38.560 miles de euros que tienen señalados sus vencimientos finales en 2020 y 2021. Está previsto cubrir esos vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de estas líneas. Por ello, en los cuadros de vencimientos se han señalado vencimientos anteriores a estas fechas por la deuda asociada a promociones cuya entrega es anterior a la fecha de vencimiento final de las líneas. Estas dos líneas están totalmente dispuestas.
- Línea de financiación Taconic: deuda por importe (coste amortizado más intereses) de 16.944 miles de euros que tienen señalados su vencimiento final en 2022. Está previsto cubrir el vencimiento con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de esta línea. El disponible de esta línea a 30 de junio de 2019 asciende a 33.817 miles de euros.

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	18.437
Disposiciones línea Taconic	6.693
Disposiciones otros préstamos	13.749
Emisión de obligaciones simples	20.000
Ajuste deuda a coste amortizado	(607)
Amortizaciones de vencimientos	(3.676)
Cancelaciones por quitas de deuda	(469)
Cancelación por ventas	(8.499)
Intereses devengados	9.758
Cancelación deuda a valor razonable	(1.777)
Saldo a 30 de junio de 2019	271.303

Disposiciones préstamos 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. Del importe dispuesto, 2.496 miles de euros han sido dispuestos y amortizados en el mismo ejercicio.

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 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 asociado a la línea de financiación Avenue I y Avenue II.
- 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.

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. El importe cancelado por todas estas operaciones ha ascendido a 8.499 miles de euros.

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 del 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 gestionadas durante el año 2019, indicando la fase en la que se encuentran, las unidades pendientes de entrega, y la situación comercial a 30 de junio de 2019. Las viviendas con obras terminadas en ejercicios anteriores se detallan en una única línea de Stock.

ESTADO	Nº promociones	Provincia	Nº de viviendas total promoción	Facturación total (miles de €)	Viviendas pendientes de entrega	
					Total uds	Con preventa uds
	1	MÁLAGA	29	6.761	28	27
		STOCK ANTERIOR A 2019	38	17.480	1	1
PROMOCIONES TERMINADAS Y EN ESCRITURACIÓN	1		67	24.241	29	28
	9	GUADALAJARA	806	143.627	806	450
	6	MADRID	535	113.217	535	364
	11	MÁLAGA	685	165.292	685	385
	1	MENORCA	50	29.801	50	4
	1	ZARAGOZA	36	10.061	36	36
PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN	28		2.112	461.998	2.112	1.239
	5	GUADALAJARA	470	85.904	470	33
	4	MADRID	199	65.587	199	90
	4	MÁLAGA	451	116.311	451	29
	1	VALENCIA	59	11.233	59	4
PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN	14		1.179	279.035	1.179	156
	2	MADRID	142	25.979	142	-
	1	MÁLAGA	25	4.300	25	-
	1	MENORCA	25	13.493	25	-
PROMOCIONES EN PRE-COMERCIALIZACIÓN	4		192	43.771	192	-
	6	GUADALAJARA	523	97.899	523	-
	2	MADRID	75	12.069	75	-
	2	MÁLAGA	52	25.513	52	-
	2	VALENCIA	100	16.286	100	-
PROMOCIONES EN DISEÑO	12		750	151.766	750	-
TOTAL	59		4.300	960.810	4.262	1.423

La facturación estimada se ha calculado teniendo en cuenta las tarifas actuales de venta de las promociones.

CARTERA DE PREVENTAS

El movimiento de la cartera de preventas de Grupo Quabit en el primer semestre de 2019 ha sido la siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2018 (unidades)	1.076
Preventas netas del periodo	385
Escrituras del periodo	(38)
Cartera de preventas a 30 de junio de 2019 (unidades)	1.423

El importe de venta total de estas 1.423 unidades de la cartera es de 283.463 miles de euros.

EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA TERMINADA

La evolución del stock de vivienda terminada en el primer semestre de 2019 ha sido la siguiente:

Stock de viviendas a 31 de diciembre de 2018 (unidades)	38
Viviendas terminadas en el 1S de 2019 (unidades)	29
Viviendas entregadas en el 1S de 2019 (unidades)	(38)
Stock de viviendas a 30 de junio de 2019 (unidades)	29

Las viviendas terminadas son las 29 de la promoción Casares Golf 1ª fase en Casares (Málaga), que ha empezado a entregarse (una vivienda) en los últimos días de junio. Con las otras 37 entregas se ha liquidado la totalidad del stock 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.

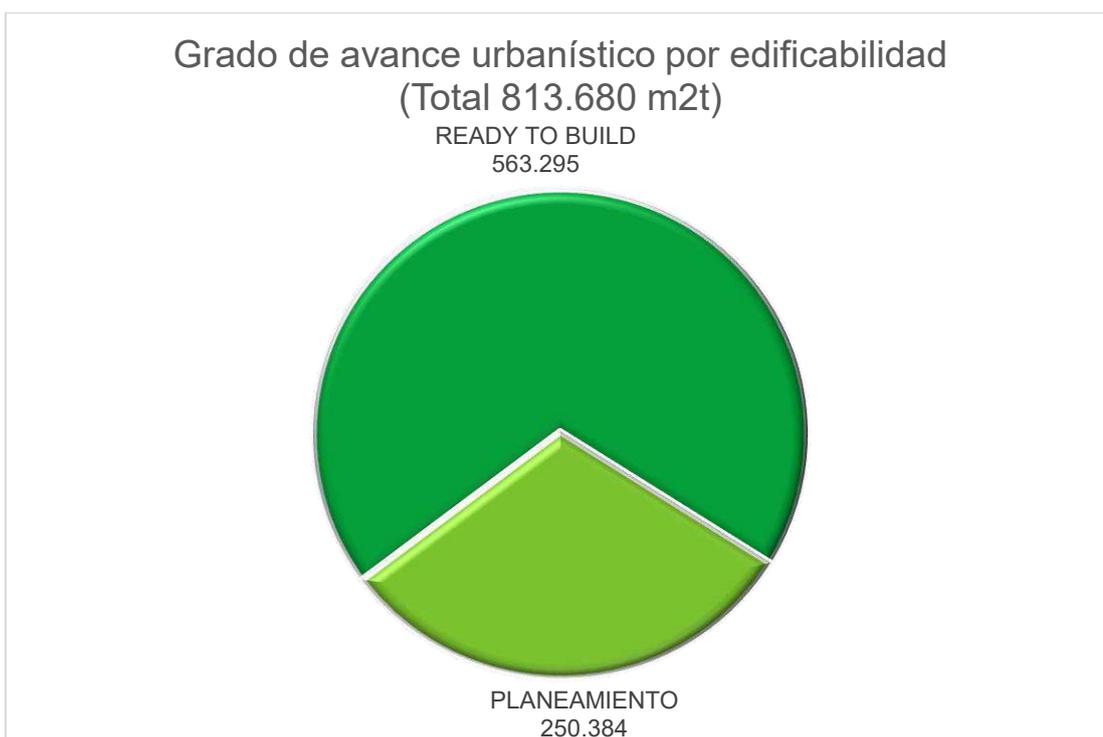
1.4.2.- GESTIÓN DE SUELO

CARTERA DE SUELO

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 813,7 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 341,3 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.



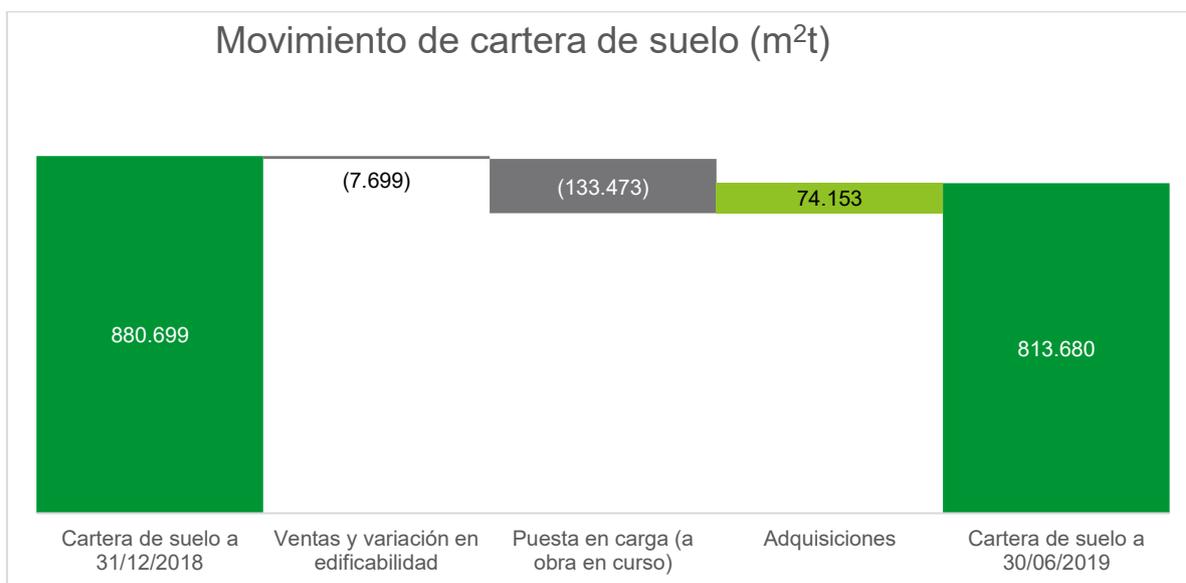
De esta edificabilidad, 248,5 miles de m²t corresponden a suelo en el que se están desarrollando promociones de las que se recogen en la tabla de promociones en ejecución incluida en el apartado 1.4.1. (en comercialización, precomercialización y diseño). Por lo tanto, 565,2 miles de m²t están disponibles 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 EN 1S 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): Durante el 1S 2019 se ha dado de baja de la cartera de suelo, por un total de 133.473 m²t, la edificabilidad correspondiente a las 9 promociones (822 viviendas) en las que se han iniciado obras de edificación.
- Adquisiciones: Durante el 1S 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	41.670	380	90
2	VALENCIA	11.500	100	16
6		74.153	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)	Facturación Estimada (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 1,096 euros a 28 de junio de 2019, lo que representa una disminución del 15,69% durante dicho periodo.

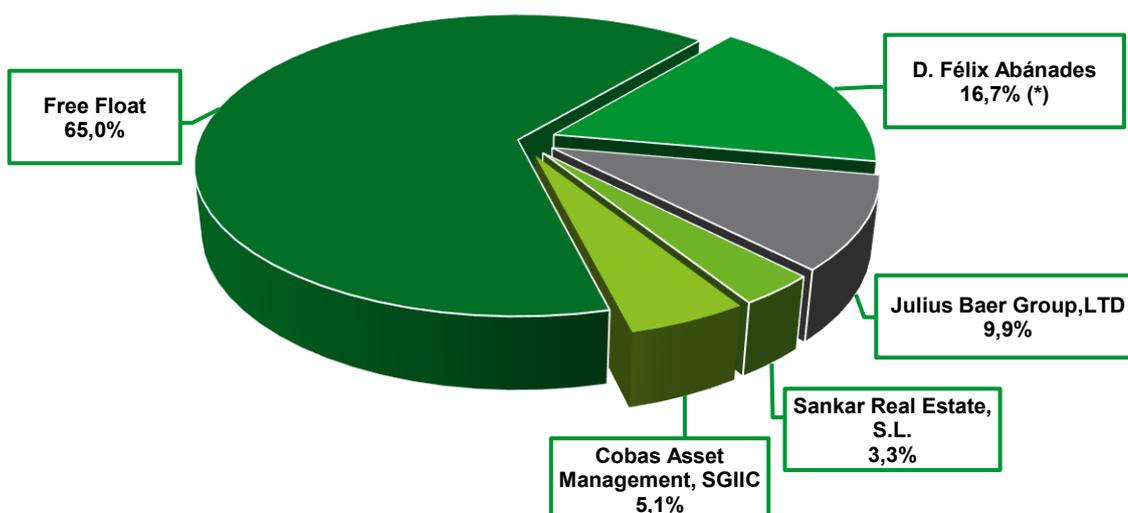
En la siguiente tabla se recogen los parámetros más relevantes del comportamiento del valor en este periodo:

Evolución Bursátil de 31/12/2018 a 28/06/2019	
Cotización al cierre 31/12/2018 (€/acción)	1,300
Cotización al cierre 28/06/2019 (€/acción)	1,096
% Variación	(15,69%)
Capitalización bursátil al cierre a 28/06/2019(€)	163.045.008
Cotización máx. cierre (€/acción)	1,512
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,042
Cotización media ponderada (€/acción)	1,348
Volumen medio diario de contratación (títulos)	194.102
Títulos negociados en el periodo	24.262.756
Volumen medio diario de contratación (€)	261.720
Efectivo negociado en el periodo (€)	32.714.941
Número total de acciones a 30/06/2019	148.763.693

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 30 de junio de 2019:



(*)D. Félix Abánades ostenta un 5,193% adicional a través de instrumentos financieros (4,201% por pactos de recompra de acciones y 0,992% vinculado al Plan de incentivos). La posición agregada teniendo en cuenta esos instrumentos sería del 21,932%.

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

D, Félix Abánades López remitió a la CNMV, el 17 de julio de 2019 una notificación en la que comunicaba la adquisición de 1.000.000 de acciones de Quabit como parte del cobro del precio por la venta del 82,95% de Rayet Construcción. Tras esta notificación, el porcentaje de participación de D. Félix Abánades pasa a ser el 17,411%. Sumando el 5,193% adicional a través de instrumentos financieros, la posición agregada sería de 22,604%.

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.

2. HECHOS POSTERIORES

No hay hechos posteriores a 30 de junio de relevancia hasta la publicación de este Informe de Gestión Consolidado Intermedio.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2018 se describen los principales aspectos de los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos del Grupo. En dicho Informe se identifican las veintiséis áreas de riesgo más relevantes para el Grupo y se describe cada uno de los riesgos y los sistemas adoptados por el Grupo frente a ellos. Esas veintiséis áreas de riesgo se clasifican en 5 grupos: (i) riesgos asociados al negocio; (ii) riesgos asociados a la estructura accionarial; (iii) riesgos asociados al sector inmobiliario; (iv) riesgos patrimoniales; (v) otros riesgos.

De cara al segundo semestre del año 2019, estas 26 áreas de riesgo siguen siendo las de mayor relevancia. Dada la fase de crecimiento del Grupo con nuevas inversiones en suelo y lanzamiento de promociones, los riesgos que pueden tener mayor incidencia son los asociados al negocio y al sector inmobiliario.

La internalización de la actividad constructora decidida en mayo de 2019 es un factor mitigante de estos riesgos.

En cualquier caso, la visión de estos factores de riesgo a fecha actual no plantea incertidumbres en cuanto al cumplimiento de los objetivos del Grupo para el año 2019.

4. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la Nota 19 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

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	30/06/2019 30/06/2018
		Amortización	(5.888) 3.653
		EBITDA	603 72
			(5.285) 3.725
EBITDA ajustado	EBITDA descontando los ingresos por descuentos de deuda	EBITDA	30/06/2019 30/06/2018
		Descuentos de deuda	(5.285) 3.725
		EBITDA ajustado	(469) (14.896)
			(5.754) (11.171)
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente	Deuda Financiera - No corriente	30/06/2019 31/12/2018
		Deuda Financiera - Corriente	18.992 5.945
		Deuda financiera bruta	252.311 211.749
			271.303 217.694
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos activos líquidos	Deuda financiera bruta	30/06/2019 31/12/2018
		Activos líquidos	271.303 217.694
		Deuda financiera neta	(39.683) (24.120)
			231.620 193.574
Activos líquidos	Activos de liquidez inmediata	Efectivo y otros activos líquidos	30/06/2019 31/12/2018
		Activos financieros corrientes a valor razonable con cambio en Pérdidas y Ganancias	36.683 21.132
		Activos líquidos	3.000 2.988
			39.683 24.120
GAV consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado de los activos	Ver cálculo de esta magnitud en la siguiente tabla.	

	<p>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)	Estimado (*)	Real	Real
(En miles de euros)	30.06.2019	31.12.2018	31.12.2017
<i>Suelo en sociedades consolidadas por integración global</i>	324.951	378.455	334.459
<i>Suelo en sociedades participadas</i>	16.354	17.375	17.435
Total suelo	341.305	395.830	351.894
Obra en curso	196.070	89.142	40.258
Patrimonio / Inmovilizado	696	696	862
Stock	9.648	20.461	6.254
Total valor de mercado de los activos (1)	547.720	506.129	399.268
Deuda financiera bruta	271.303	217.694	254.928
Efectivo y otros activos líquidos	(39.683)	(24.120)	(37.156)
Deuda financiera neta (2)	231.620	193.574	217.772
LTV (2)/(1)	42,3%	38,2%	54,5%

Net Assets Value (NAV)	30.06.2019	31.12.2018	31.12.2017
(En miles de euros)			
Patrimonio Neto Atribuible a accionistas de Sociedad Dominante	290.577	291.794	223.213
(+) Plusvalías tácitas en activos:	66.520	69.171	40.477
NAV en base consolidado	357.097	360.965	263.690

(*) 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 junio de 2019.