



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS
ENERO – MARZO 2018



Índice:

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO	
1.1. Hechos significativos del periodo (1T).....	2
1.2. Principales magnitudes.....	4
1.3. Estados financieros.....	5
1.3.1. Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2018.....	5
1.3.2. Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2018.....	6
1.4. Áreas de Negocio.....	11
1.4.1. Gestión de suelo.....	11
1.4.2. Promoción residencial.....	15
1.5. Otra información.....	21
1.5.1. Evolución bursátil.....	21
1.5.2. Accionariado.....	21
1.5.3. Órganos de Gobierno.....	22

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1. Hechos significativos del periodo (1T)

INVERSIONES. COMPRA DE SUELO

- En 2018 Grupo QUABIT continúa el esfuerzo inversor realizado en 2017. A los 160,8 millones de euros de inversión realizada en 2017 (526.016 m²t), se han sumado durante el T1 adquisiciones por 60.155 m²t, con una inversión de 17,0 millones de euros.
- Tras estas operaciones el Grupo gestiona, a 31 de marzo de 2018, 1.076.825 m²t de edificabilidad entre: (1) cartera consolidada de suelo (713.112 m²t); obras en curso de ejecución (93.327 m²t), (3) operaciones cerradas de compra de suelo, pendientes de la transmisión de la propiedad (207.452 m²t) y (4) derechos sobre suelo por garantías (62.934 m²t).

INVERSIONES.PROYECTOS EN MARCHA

- En el primer trimestre del año se han puesto en marcha tres nuevas promociones, con lo que, a 31 de marzo de 2018, Grupo Quabit tiene en marcha, en distintas fases de ejecución, 45 promociones con un total de 2.955 viviendas y un importe estimado de facturación de 633 millones de euros.
- Asimismo, los proyectos en ejecución siguen avanzando de acuerdo con la planificación. Durante el año 2018 se han iniciado las obras de 6 promociones, por lo que a la fecha de este informe, hay 11 promociones con un total de 775 viviendas con obras iniciadas.
- La cartera de preventas (compromisos de clientes a través de reservas y contratos) es, a 31 de marzo de 2018, de 606 viviendas por un importe total de 123 millones de euros. A 7 de mayo, la cartera de preventas es de 717 viviendas por un importe total de 143,6 millones de euros.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

- La financiación de los proyectos en curso se realiza a través de préstamos promotor.
- Las inversiones de suelo se están financiando a través de recursos propios (fondos procedentes de ampliaciones de capital) y líneas de financiación concedidas por fondos.
- Actualmente, QUABIT se encuentra en un proceso de ampliación de capital con derecho de suscripción preferente por un importe máximo de 63 millones de euros (nominal más prima) y un máximo de 35 millones de acciones.
- El 27 de marzo de 2018 Grupo QUABIT ha firmado una línea de crédito de 50 millones de euros con fondos asesorados por Taconic Capital Advisors UK LLP y Grupo Royal Metropolitan España, S.A. El destino de la línea es la financiación de compras de suelo (70% del precio de compra).

EVOLUCIÓN DE DEUDA

- Aumento de la deuda bruta de un 1,9% en relación con el 31 de diciembre de 2017.
- Por un lado, se ha incrementado la deuda por las disposiciones de las líneas de financiación de fondos gestionados por Avenue Europe International Management, L.P (“Avenue”) y de los préstamos promotor de las promociones en curso por un importe total de 9,9 millones de euros.
- Por otro lado, se ha reducido la deuda en 6,9 millones de euros por un acuerdo de renegociación de deuda con calendario de pagos por importe de 2,9 millones de euros y quitas asociadas por importe de 4,9 millones de euros que se irán consolidando conforme se atienda el calendario de pagos.

RESULTADOS DEL 1T 2018

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados

(en miles de euros)	31/03/2018	31/03/2017	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	216	1.207	(82,1%)
EBITDA (*)	4.586	3.004	52,7%
Resultado Financiero	(1.589)	(853)	(86,3%)
Resultado Antes de Impuestos	2.929	1.715	70,8%
Resultado Neto	2.893	1.715	68,7%
- Atribuible Sociedad Dominante	2.894	1.716	68,6%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(1)	(1)	-

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

- La cifra de negocio disminuye. Debe tenerse en consideración que esta cuenta de resultados no incluye ventas ni resultados de las nuevas promociones, ya que el registro contable se realiza en el momento de la entrega de las viviendas. Debe tenerse en cuenta también que, tras el proceso de liquidación del stock preexistente antes del lanzamiento de las nuevas promociones, el Grupo no tiene prácticamente producto terminado antiguo (13 viviendas a 31 de diciembre de 2017).
- El resultado neto es positivo en 2.893 miles de euros, aumentando en un 68,7% en relación al resultado de 1.715 miles de euros del 1T 2017, como consecuencia del registro de los descuentos de deuda acordados con una entidad financiera.
- Por lo tanto, lo relevante de la actividad de Grupo QUABIT en este primer trimestre del año es la creación de la base de sus resultados de explotación futuros mediante el lanzamiento de nuevos proyectos y el avance de los ya existentes.
- Este avance se manifestará ya en el año 2018 con la entrega de las primeras promociones, con un total de 215 viviendas.
- Adicionalmente a esto, los descuentos de deuda pendientes de aplicar (50,2 millones de euros) y los créditos fiscales pendientes de activar (137,2 millones de euros) ofrecen potencial de generación de beneficios tanto en el 2018 como en los próximos años.

1.2. Principales magnitudes

Cuenta de Resultados Consolidada

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	216	1.207	(82,1%)
EBITDA (*)	4.586	3.004	52,7%
Resultado Financiero	(1.589)	(853)	(86,3%)
Resultado Antes de Impuestos	2.929	1.715	70,8%
Resultado Neto	2.893	1.715	68,7%
- Atribuible Sociedad Dominante	2.894	1.716	68,6%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(1)	(1)	-

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

Endeudamiento financiero consolidado

<i>(en miles de Euros)</i>	31/03/2018	31/12/2017	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	11.535	15.472	(25,4%)
Deudas con entidades de crédito corriente	248.335	239.456	3,7%
TOTAL DEUDA BRUTA	259.870	254.928	1,9%
Tesorería y Equivalentes	(24.834)	(37.156)	(33,2%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	235.036	217.772	7,9%

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

Promoción residencial

<i>(unidades)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variación
Preventas del periodo (1)	134	31	332,3%
Escrituras del Periodo (2)	1	2	(50,0%)
Cartera de preventas al final del periodo (3)	606	188	222,3%
Stock de viviendas terminadas (4)	12	17	(29,4%)

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

(2) Entregas de viviendas.

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

(4) Viviendas terminadas (con o sin reserva o contrato).

Detalle de la cifra de negocio

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variación
Gestión de suelo	-	650	(100,0%)
Promoción Residencial	213	440	(51,6%)
Patrimonio en Explotación	3	95	(96,8%)
Otros	-	22	(100,0%)
TOTAL	216	1.207	(82,1%)

1.3. Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2018

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2018	31/03/2017	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	216	1.207	(82,1%)
Aprovisionamientos	900	(969)	192,9%
Otros ingresos de explotación	7.957	10.366	(23,2%)
Variación de las provisiones de tráfico	62	(3.384)	101,8%
Gastos de personal	(1.580)	(792)	99,5%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	-	422	N.A.
Amortización	(34)	(436)	(92,2%)
Otros gastos de explotación	(2.967)	(3.846)	(22,9%)
Resultados por venta de inmovilizado	(2)	-	N.A.
Resultado de explotación	4.552	2.568	77,3%
EBITDA (*)	4.586	3.004	52,7%
Resultado financiero neto	(1.589)	(853)	(86,3%)
Resultado de inversiones en asociadas	(34)	-	N.A.
Resultados antes de impuestos	2.929	1.715	70,8%
Impuestos	(36)	-	N.A.
Resultado neto	2.893	1.715	68,7%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	2.894	1.716	68,6%
Intereses minoritarios	(1)	(1)	-

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

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2018

(en miles de euros)

ACTIVO	31/03/2018	31/12/2017	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	80.794	81.139	(0,4%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	368.520	349.063	5,6%
Otros	86.285	98.097	(12,0%)
Total activo corriente	454.805	447.160	1,7%
TOTAL ACTIVO	535.599	528.299	1,4%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/03/2018	31/12/2017	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	225.954	223.213	1,2%
Intereses minoritarios	3.283	3.243	1,2%
Total patrimonio neto	229.237	226.456	1,2%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	11.535	15.472	(25,4%)
Otros	11.975	12.025	(0,4%)
Total pasivo no corriente	23.510	27.497	(14,5%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	248.335	239.456	3,7%
Otros	34.517	34.890	(1,1%)
Total pasivo corriente	282.852	274.346	3,1%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	535.599	528.299	1,4%

ACTIVO. EXISTENCIAS

Detalle de existencias a 31 de marzo de 2018:

(en miles de Euros)	31/03/2018	31/12/2017	Variación
Suelo (1)	294.532	303.161	(2,8%)
Promoción en curso (2)	65.548	36.956	77,4%
Promociones terminadas (3)	5.414	5.712	(5,2%)
Anticipos a proveedores (4)	2.207	2.415	(8,6%)
Otras	819	819	0,0%
Valor neto contable	368.520	349.063	5,6%

- (1) El valor del suelo disminuye un 2,8% como efecto neto entre las compras de suelo escrituradas y las bajas por traspasos a obra en curso.
- (2) Las promociones en curso aumentan en un 77,4% por la incorporación de los costes de ejecución de las 5 promociones que estaban en curso a cierre de 2017 y el traspaso de coste de suelo de las 5 promociones con inicio de obras a 31 de marzo de 2018: Quabit Style I (Guadalajara), Quabit Aguas Vivas

II (Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (Guadalajara), Quabit Torrejón VPP I (Madrid) y Quabit Riverside (Málaga).

- (3) El stock se reduce en un 5,2% como consecuencia de la venta de producto terminado.
- (4) Los anticipos a proveedores se reducen en un 8,6% debido a la aplicación de parte de los mismos a las transmisiones de suelos formalizadas en 2018.

ACTIVO. OTROS

- Incluye 24.834 miles de euros de Tesorería y equivalentes (37.156 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

PATRIMONIO NETO

Evolución del patrimonio neto en el año 2018:

(en miles de Euros)

Saldo a 31 de diciembre de 2017	226.456
Total resultado global del periodo	2.893
Operaciones de autocartera	(471)
Otros instrumentos de Patrimonio (Warrants Avenue)(*)	488
Gastos de ampliaciones de capital y otros	(129)
Saldo a 31 de marzo de 2018	229.237

(*) El Grupo ha emitido 2.828.069 nuevos warrants sobre acciones en favor de los fondos gestionados por Avenue en contraprestación adicional a la financiación obtenida por el grupo al amparo de la línea de crédito Avenue II, siendo el número total de warrants emitidos 7.526.058. En 2018 se han registrado 488 miles de euros que se corresponde con el valor razonable de los warrants que se han convertido en ejecutables dentro del epígrafe 'Otros instrumentos de patrimonio' con contrapartida en el coste amortizado de la deuda.

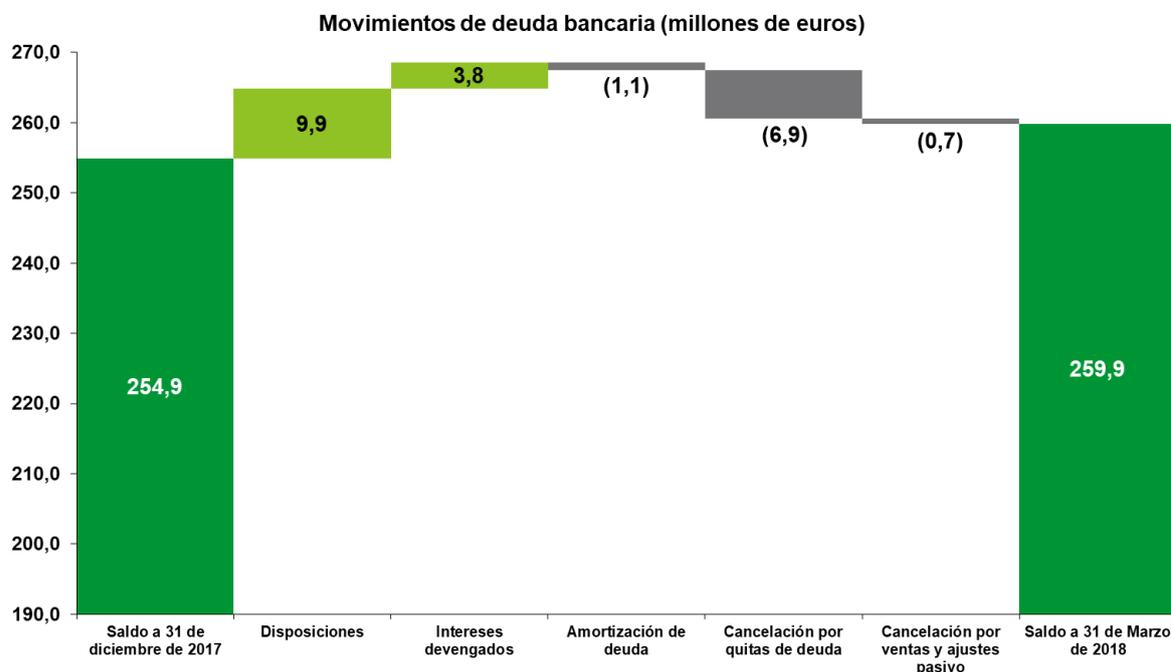
PASIVO. DEUDA BANCARIA

Composición de la deuda con entidades de crédito:

<i>(en miles de euros)</i>	31/03/2018	31/12/2017	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	11.535	15.472	(25,4%)
Deudas con entidades de crédito corriente	248.335	239.456	3,7%
TOTAL DEUDA BRUTA (*)	259.870	254.928	1,9%
Tesorería y Equivalentes	(24.834)	(37.156)	(33,2%)
TOTAL DEUDA NETA (*)	235.036	217.772	7,9%

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

Movimientos de deuda bancaria hasta el 31 de marzo de 2018:



Disposiciones:

- Disposiciones préstamos promotor, suelo y pólizas por importe de 3.098 miles de euros: Corresponde a las disposiciones realizadas de préstamos para financiación de obras en curso, de compras de suelo y de IVA.
- Disposiciones Avenue I por importe de 6.769 miles de euros: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 de la línea de crédito de hasta 60 millones de euros concedida por fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P ("Avenue"). Esta línea se firmó el 28 de diciembre de 2016.
- Disposiciones Avenue II por importe de 41 miles de euros: Disposiciones de fondos (nominal sin comisiones) realizadas en el año 2018 en el tramo de préstamo senior (límite de 28 millones de euros) de la línea de financiación de hasta 40 millones de euros concedida por fondos asesorados por Avenue. Esta línea se firmó el 1 de diciembre de 2017.

Intereses devengados:

- 3,1 millones de euros se corresponden a intereses a cancelar al vencimiento.
- 0,7 millones de euros de este importe corresponden a intereses que serán condonados gradualmente en la medida en que se vayan produciendo los pagos recogidos en los calendarios de vencimientos.

Amortización de deuda:

- 0,6 millones de euros en atención al calendario de pagos acordados con entidades financieras.
- 0,3 millones de euros de pagos asociados a acuerdos comerciales para cancelación de deuda.
- 0,2 millones de euros de pago anticipado acordado con SAREB.

Cancelación por quitas de deuda:

- 6,9 millones de euros asociados a acuerdos comerciales y renegociación de deuda.

Cancelación por ventas y ajustes del pasivo:

- 0,5 millones de euros de ajustes del pasivo a coste amortizado, como resultado del efecto neto del registro de deuda a coste amortizado que incluye el impacto de incrementar el nominal dispuesto con las comisiones cargadas y acumuladas al importe del préstamo y descontar del mismo el efecto de esas comisiones y de las ya pagadas. Adicionalmente se incluye en este concepto el impacto de la emisión de warrants asociado a la línea de financiación Avenue I y II por importe negativo de 488 miles de euros.
- 0,2 millones de euros de deuda asociada a venta de stock.

Estructura de la deuda bancaria a 31 de marzo de 2018:

(en miles de euros)

Año de vencimiento	2018	2019	2020	2021 y posteriores	Total
Deuda con limitación de recurso	1.771	-	-	-	1.771
Quitas asociadas a calendario de pagos	2.118	6.820	4.951	36.266	50.155
Deuda a cancelar por la venta de los activos	18.976	501	-	-	19.477
Deuda garantizada por devoluciones de IVA	4.416	-	-	-	4.416
Préstamo Alpin Equities	3.774	6.254	6.146	-	16.174
Línea Avenue I	2.824	-	45.165	-	47.989
Línea Avenue II	-	-	-	23.618	23.618
Deuda a atender según calendario de pagos	1.399	8.662	13.266	72.943	96.270
Total deuda con entidades de crédito	35.278	22.237	69.528	132.827	259.870

- *Deuda con limitación de recurso:* Deuda que se va a cancelar con la entrega de los activos que la garantizan (valor neto contable de 1.771 miles de euros).
- *Quitas asociadas a calendario de pagos:* Quitas acordadas que se contabilizan conforme se atiendan los calendarios de pagos y se consolide el descuento.
- *Deuda a cancelar con la venta de activos:* Deuda hipotecaria asociada a stock y promociones en curso, que se cancelará en el momento en que se entreguen los activos.
- *Deuda garantizada por devoluciones de IVA:* deuda por importe de 4.416 miles de euros correspondiente a la financiación del IVA soportado en operaciones de compra de suelo que se cancelará con la devolución del IVA por parte de la Hacienda Pública.
- *Préstamo de fondos asesorados por Alpin Equities:* deuda por importe de 16.174 miles de euros (coste amortizado más intereses devengados a 31 de marzo de 2018). El calendario de amortización de este préstamo se ha fijado previendo la devolución en las fechas en las que están previstas las terminaciones y entrega de las promociones que se están desarrollando en las sociedades dependientes cuyas acciones

han quedado pignoradas a favor de los fondos otorgantes de la deuda en garantía de cumplimiento de los términos del acuerdo.

- *Líneas de financiación Avenue I y II:* dentro de este importe se incluyen disposiciones de las líneas de financiación de Avenue por importe de 71,7 millones de euros (67,5 millones principal + 4,2 millones intereses). Está previsto cubrir los vencimientos con la tesorería obtenida de la venta de las promociones que se están desarrollando en los suelos adquiridos con los fondos obtenidos de las mismas. Por ello, en los vencimientos se han señalado aquellos que se prevé cancelar antes del vencimiento en 2020 y 2021. Los importes disponibles de las líneas de financiación de Avenue por importe de 15 millones de euros (Avenue I) y 4,9 millones de euros (Avenue II) están comprometidos con operaciones de compra de suelo firmadas pendientes de transmisión.
- *Deuda a atender según calendario de pagos:* De la deuda total en balance por importe de 259.870 miles de euros, se deberá pagar de acuerdo con calendarios de amortización de deuda un total de 96.270 miles de euros. Los pagos posteriores a 2020, por importe de 72.943 miles de euros, se concentran en el año 2022 y la mayor parte corresponde a deuda con SAREB, con el siguiente calendario:

Vencimiento	31/03/2018 (en miles de euros)
Ejercicio 2019	6.154
Ejercicio 2020	10.000
Ejercicio 2021	15.000
Ejercicio 2022 y posteriores	57.748
TOTAL	88.902

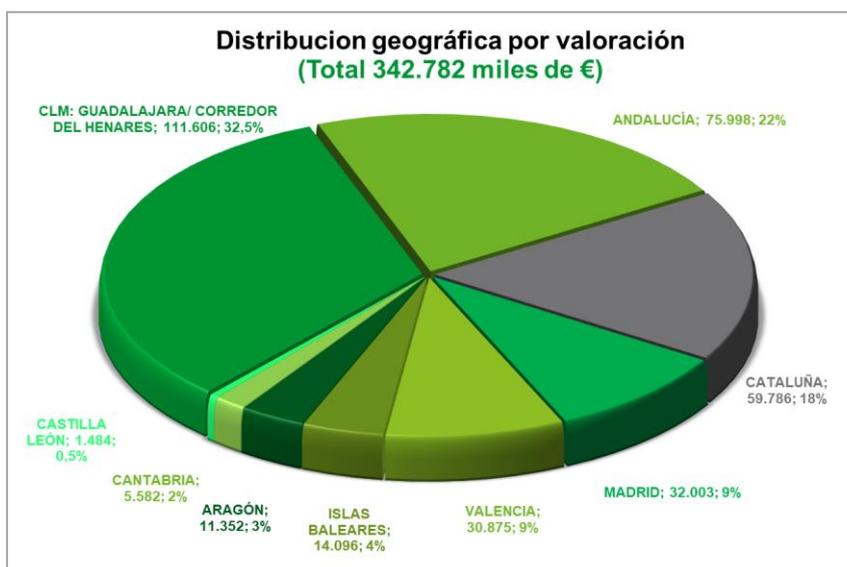
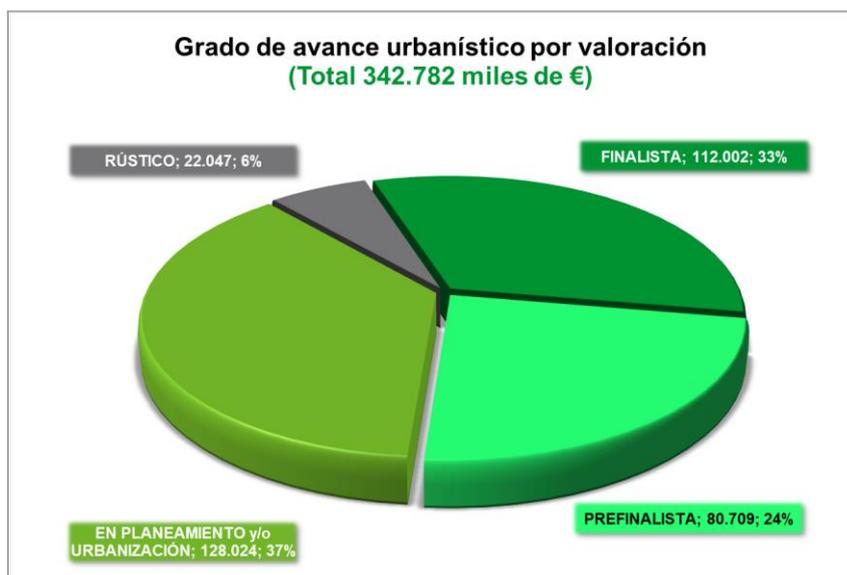
1.4. Áreas de negocio

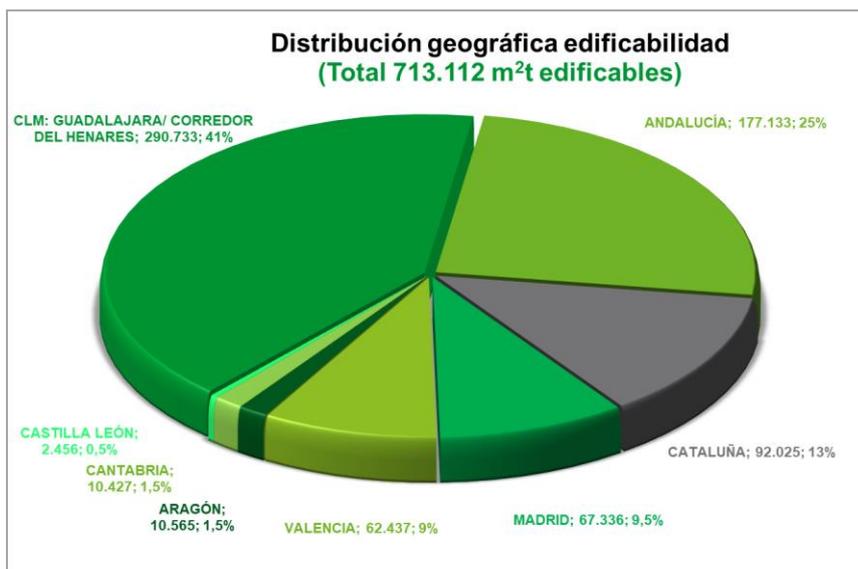
1.4.1.- Gestión de suelo

Cartera de Suelo

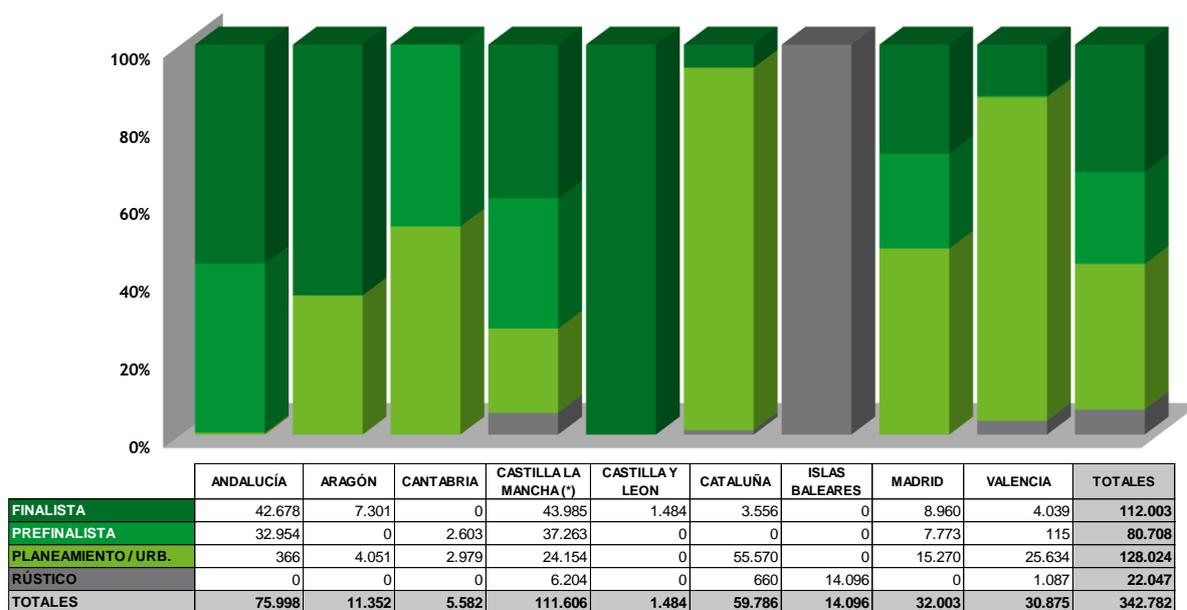
El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. BDO Auditores S.L.P. ("BDO") valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2017.

La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 31 de marzo de 2018, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,71 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de BDO a 31 de diciembre de 2017, de 342,78 millones de euros. En el caso de las incorporaciones a la cartera de suelo del año 2018 se ha considerado como valor de mercado el precio de compra. Se trata de una cartera de suelo diversificada en cuanto a su localización geográfica, predominando el suelo en planeamiento y urbanización y el suelo finalista, tal como muestran los siguientes gráficos:





**Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y
Avance Urbanístico (en miles de €)**



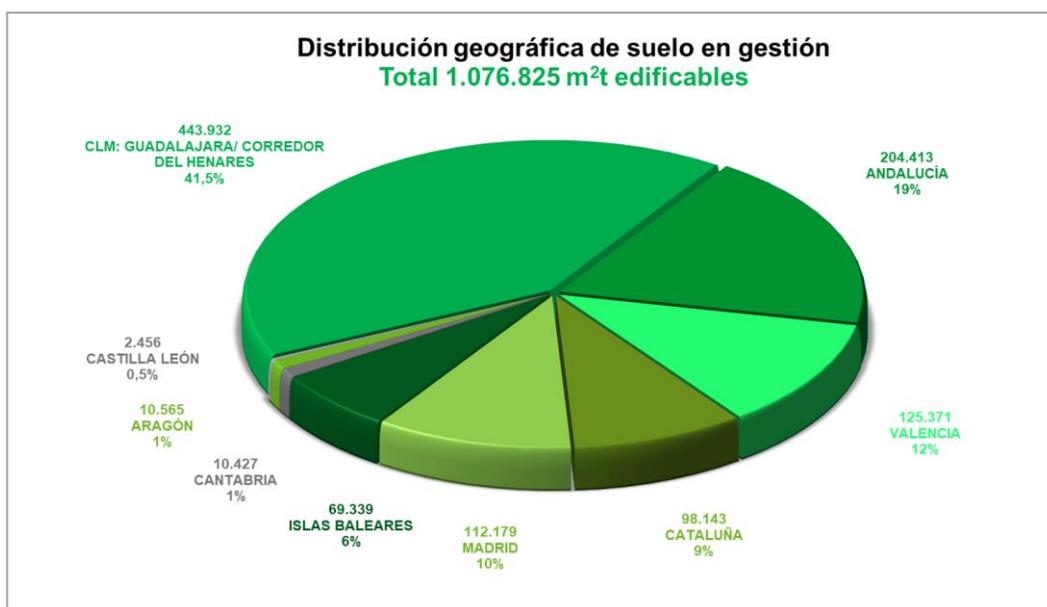
(*) Guadalajara y Corredor del Henares

Adicionalmente a esta cartera de suelo consolidada, el Grupo tiene derechos sobre suelo en distintas fases de planeamiento por distintos conceptos. En la tabla siguiente se resumen estas situaciones y el valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 que corresponde a dichos suelos:

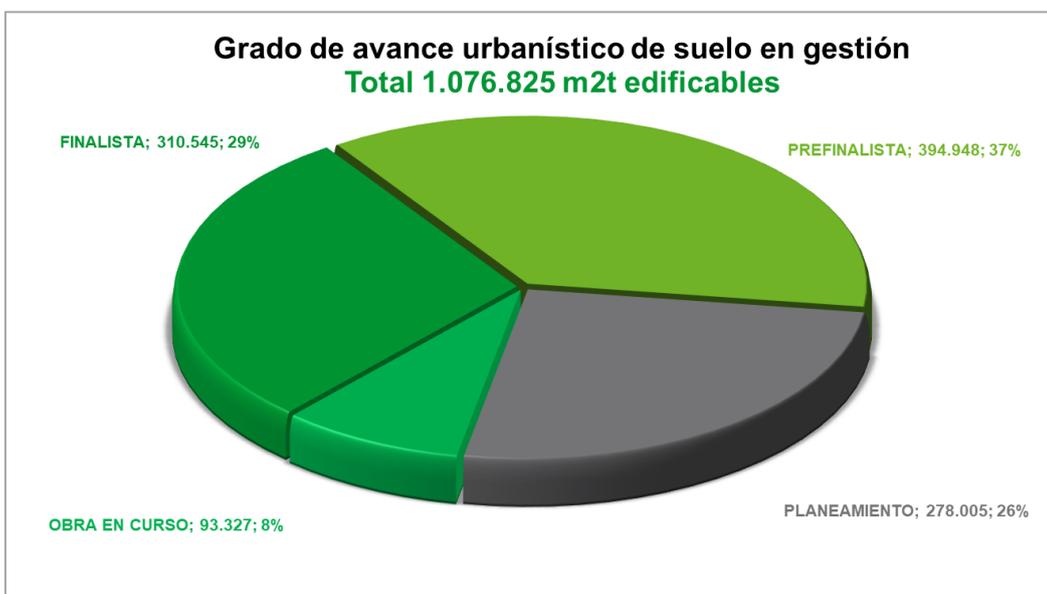
Concepto	(en millones de euros)
Suelo hipotecado a favor de la Sociedad o empresas de su Grupo en garantía de deudas	40,2
Contratos privados pendientes de elevar a escritura pública	77,1
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,4
Total derechos sobre suelo	128,7

La edificabilidad asociada a estos derechos sobre suelo asciende a 270.386 m²t (62.934 m²t de suelo hipotecado en garantía y 207.452 m²t de contratos privados de compraventa pendientes de escritura de transmisión).

Sumando estos 270.386 m²t a los 713.112 m²t de la cartera de suelo consolidada y añadiendo la edificabilidad asociada a los proyectos en curso (93.327 m²t), el Grupo gestiona actualmente una cartera de activos con una edificabilidad total de 1.076.825 m²t. En el siguiente gráfico se recoge la distribución geográfica de esa cartera de activos en gestión:

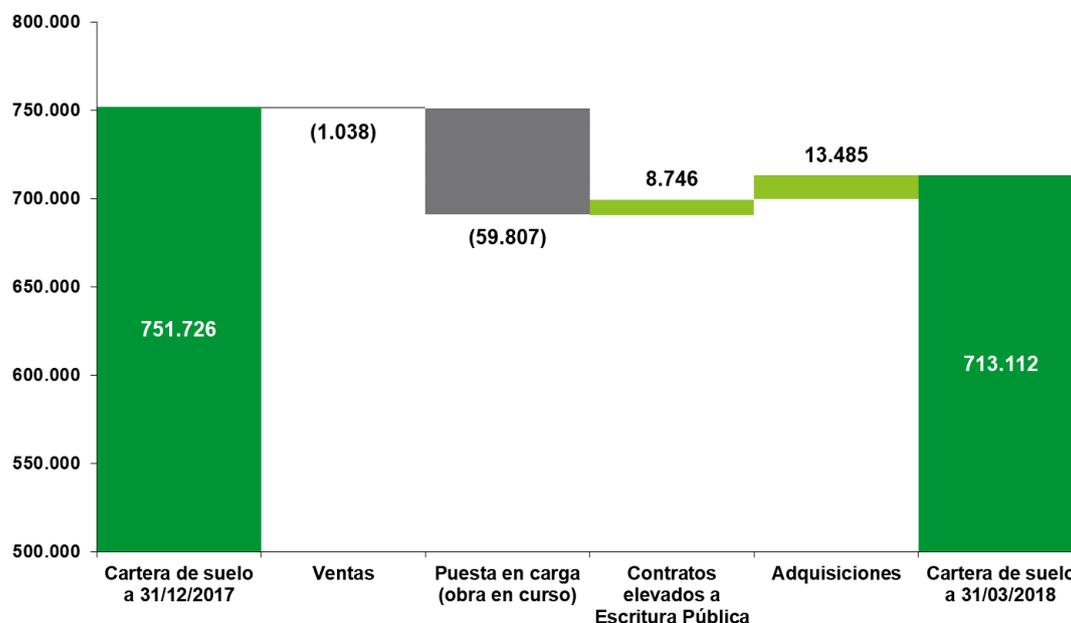


A continuación se recoge esta cartera en gestión en función del avance urbanístico



Movimientos de la cartera de suelo

Movimientos cartera de suelo (m²t)



Ventas

Las ventas de suelo corresponden a la venta del total de sus participaciones en Mediterránea de Actuaciones integradas, S.L. Esta operación supone una reducción de 1 millón de euros en el valor de mercado de la cartera de suelo.

Puesta en carga

En el primer trimestre de 2018 se han obtenido licencias de obra de edificación de las parcelas Quabit Torrejón VPP I (Madrid), Quabit Riverside (Málaga), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (Guadalajara), Quabit Style I (Guadalajara) y Quabit Aguas Vivas II (Guadalajara), por lo que el valor de coste de estos suelos, 22,1 millones de euros, se ha traspasado a obra en curso y se ha dado de baja de la cartera de suelo.

En Abril se ha obtenido la licencia de obra de edificación Quabit La Peñuela Fase 1 (Madrid), por lo que en abril el valor de coste de este suelo, 693 miles de euros, se traspasa a obra en curso y se da de baja de la cartera de suelo.

Contratos elevados a Escritura Pública

Corresponden a las compras de suelo comprometidas en 2017 y ejecutadas en el año 2018.

Adquisiciones

Corresponden a compras de suelo comprometidas y ejecutadas en el año 2018 según el detalle que se recoge a continuación.

Nuevas Inversiones en 2018. Compras de suelo

Hasta el 31 de marzo de 2018 Grupo Quabit ha cerrado operaciones de compra de suelo situados en Madrid y Guadalajara.

La inversión total de estas operaciones de compra es de 17,0 millones de euros. A continuación, se detalla su situación, diferenciando aquellos suelos que ya han sido escriturados, y por lo tanto se incluyen en la cartera de suelo de los gráficos anteriores, y aquellos de los que se dispone de señalización de la operación a través de contratos privados u opciones de compra, que no figuran en dicha cartera:

Municipio (Provincia)	Edificabilidad (m ² t)	Estimación viviendas (unidades)	Estimación facturación (millones €)	Situación
Guadalajara (Guadalajara)	25.090	193	31,9	Contrato privado (*)
Guadalajara (Guadalajara)	21.580	166	28,1	Contrato privado (*)
Madrid (Madrid)	13.485	125	29,4	Escriturado/En cartera
Total	60.155	484	89,4	

(*) A fecha de publicación de esta Declaración Intermedia ya se encuentra formalizada la transmisión de estos suelos.

Los suelos que tienen firmados contratos de compraventa y que están pendientes de su escrituración e integración en la cartera de suelo totalizan 207.452 m²t a fecha 31 de marzo de 2018.

1.4.2.- Promoción residencial

Promociones en ejecución

Las promociones en ejecución se encuentran en las siguientes situaciones:

- Obras iniciadas: la construcción de la edificación ha comenzado.
- En comercialización: con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- Pre-comercialización: existe información básica de ventas (como tipologías o calidades) y se genera lista de espera de clientes antes de pasar a la fase de comercialización.
- Diseño: anteproyecto en desarrollo de planta y fachadas, según el programa de necesidades creado por la compañía en base a los análisis de mercado de oferta y demanda.

El detalle de las promociones y su actividad comercial se observa en la siguiente tabla:

Promoción	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 31/03/2018 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)(3)	Situación
Quabit Las Cañas GUADALAJARA	24	20	5.258	6.447	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P. GUADALAJARA	116	107	13.398	15.321	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Las Lomas MADRID	12	11	13.581	14.749	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Casares Golf Fases 1 y 2 MÁLAGA	87	36	8.461	23.792	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Sant Feliu BARCELONA	63	61	17.718	18.525	Obras iniciadas a 31/12/2017
Quabit Style Fase 1 GUADALAJARA	64	28	5.742	12.716	Obras iniciadas en 2018
Quabit Aguas Vivas 2 V.P. GUADALAJARA	196	80	11.139	29.656	Obras iniciadas en 2018
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 1 GUADALAJARA	76	17	2.759	14.025	Obras iniciadas en 2018
Quabit Torrejón V.P. Fase 1 MADRID	51	38	4.422	7.695	Obras iniciadas en 2018
Quabit La Peñuela Fase 1 MADRID	11	9	1.748	2.196	Obras iniciadas en 2018
Quabit Riverside MÁLAGA	75	10	3.317	27.074	Obras iniciadas en 2018
Subtotal - Obras Iniciadas	775	417	87.543	172.196	
Los Caprichos de Quabit Las Suertes GUADALAJARA	24	4	985	5.850	En comercialización
Quabit Torrejón V.P. Fase 2 MADRID	45	28	3.187	6.530	En comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	102	49	9.349	19.998	En comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 1 MADRID	34	6	1.634	9.551	En comercialización
Quabit Altair MÁLAGA	32	15	4.560	8.726	En comercialización
Quabit Hacienda de la Torre Fase 1 MÁLAGA	110	40	7.662	21.164	En comercialización
Quabit Los pedregales Fase 1 MÁLAGA	63	32	5.148	10.652	En comercialización
Quabit Collection ZARAGOZA	36	14	2.905	10.875	En comercialización
Quabit XXI GUADALAJARA	87	-	-	17.143	Inicio comercialización
Quabit Cala de Mijas MÁLAGA	77	-	-	15.098	Inicio comercialización
Subtotal - En comercialización	610	188	35.430	125.587	

Continúa en la página siguiente >>

Promoción	Número de viviendas Total Promoción	Viviendas con preventa a 31/03/2018 (1)	Facturación preventas (miles de €) (2)	Facturación total promoción (miles de €)(3)	Situación
Quabit Style Fase 2 GUADALAJARA	42	-	-	8.562	Pre-comercialización
Quabit La Peñuela Fase 2 MADRID	24	-	-	4.480	Pre-comercialización
Quabit El Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	101	-	-	19.802	Pre-comercialización
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fase 2 MADRID	43	-	-	12.079	Pre-comercialización
Quabit Torres del Mayorazgo MADRID	125	-	-	29.400	Pre-comercialización
Quabit San Agustín Guadalix MADRID	90	-	-	23.697	Pre-comercialización
Quabit Hacienda de la Torre Fase 2 MÁLAGA	62	-	-	12.820	Pre-comercialización
Quabit Unifamiliar Puerto de la Torre MÁLAGA	30	-	-	7.485	Pre-comercialización
Quabit Los pedregales Fase 2 MÁLAGA	56	-	-	10.405	Pre-comercialización
Quabit Casares Golf Fase 3 MÁLAGA	49	-	-	13.178	Pre-comercialización
Quabit Eugenio Gross MÁLAGA	28	-	-	6.975	Pre-comercialización
Subtotal - Pre-comercialización	650	-	-	148.883	
Quabit Aguas Vivas 3 GUADALAJARA	193	-	-	31.864	Diseño
Quabit Cabanillas Bloque GUADALAJARA	23	-	-	2.768	Diseño
Quabit Cabanillas Unifamiliar GUADALAJARA	27	-	-	5.670	Diseño
Parque Residencial de Quabit Las Suertes Fase 2 GUADALAJARA	92	-	-	19.280	Diseño
Quabit Torrejón V.P. Fase 3 MADRID	15	-	-	2.303	Diseño
Quabit La Peñuela Fase 3 MADRID	57	-	-	11.679	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 3 MÁLAGA	68	-	-	12.509	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 4 MÁLAGA	62	-	-	11.531	Diseño
Quabit Hacienda de la Torre Fase 5 MÁLAGA	29	-	-	5.445	Diseño
Quabit Los pedregales Fase 3 MÁLAGA	25	-	-	4.300	Diseño
Quabit SUP-R6 MÁLAGA	50	-	-	11.052	Diseño
Quabit Las Lomas del Flamenco Bloque MÁLAGA	263	-	-	60.595	Diseño
Quabit Las Lomas del Flamenco Unifamiliar MÁLAGA	16	-	-	7.382	Diseño
Subtotal - Diseño	920	-	-	186.378	
TOTAL	2.955	605	122.973	633.044	

(1) Preventas = Reservas + contratos de compraventa.

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

(3) Facturación estimada.

La cartera comercial de Grupo Quabit a fecha de publicación de esta Declaración Intermedia está compuesta por un total de 45 promociones y 2.955 viviendas (2.551 viviendas a 31 de diciembre de 2017), con una facturación estimada de 633 millones de euros, que se reflejará en la Cuenta de Resultados conforme se vayan produciendo las entregas.

De estas 2.955 viviendas, se encuentran 775 en fase de edificación (302 a 31 de diciembre de 2017), 610 en fase de comercialización (919 a 31 de diciembre de 2017), 650 en pre-comercialización (424 a 31 de diciembre de 2017) y 920 en fase de diseño (906 a 31 de diciembre de 2017).

El precio medio por vivienda se sitúa en los 214.000 euros y la tipología de producto incluye viviendas desde 89.000 euros a 1,38 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara, Corredor del Henares o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol.



Quabit XXI. Guadalajara - 87 viviendas.



Quabit Altair. Málaga – 32 unifamiliares.



Quabit Riverside. Benahavís - 75 viviendas.



Quabit Collection. Zaragoza - 36 viviendas.

Lanzamiento de nuevas promociones en 2018

En el primer trimestre de 2018, el Grupo QUABIT ha puesto en marcha 3 nuevos proyectos de promoción residencial:

- Quabit Torres del Mayorazgo. Situado en El Cañaveral (Madrid), consta de 125 viviendas libres en altura, tiene una facturación estimada de 29,4 millones de euros y se encuentra en fase de pre-comercialización.
- Quabit Las Lomas del Flamenco Bloque (263 viviendas libres) y Quabit Las Lomas del Flamenco Unifamiliar (16 viviendas unifamiliares libres). Ambos se encuentran en fase de diseño y están ubicados en Málaga. Su facturación estimada en millones de euros es de 60,6 y 7,4 respectivamente.

Avance de Obras en curso

El desarrollo de las obras de las promociones que se encontraban en fase de edificación a 31 de diciembre de 2017 va de acuerdo con el planning y está prevista la terminación durante el año 2018 de las obras de un total de 215 viviendas correspondientes a las promociones de Quabit Las Lomas (Madrid), Quabit San Feliu (Barcelona), Quabit Las Cañas (Guadalajara) y Quabit Aguas Vivas I (Guadalajara).



Quabit Las Lomas. Boadilla del Monte, Madrid - 12 unifamiliares.



Quabit Sant Feliu. Barcelona - 63 viviendas.



Quabit Las Cañas. Guadalajara – 24 unifamiliares.

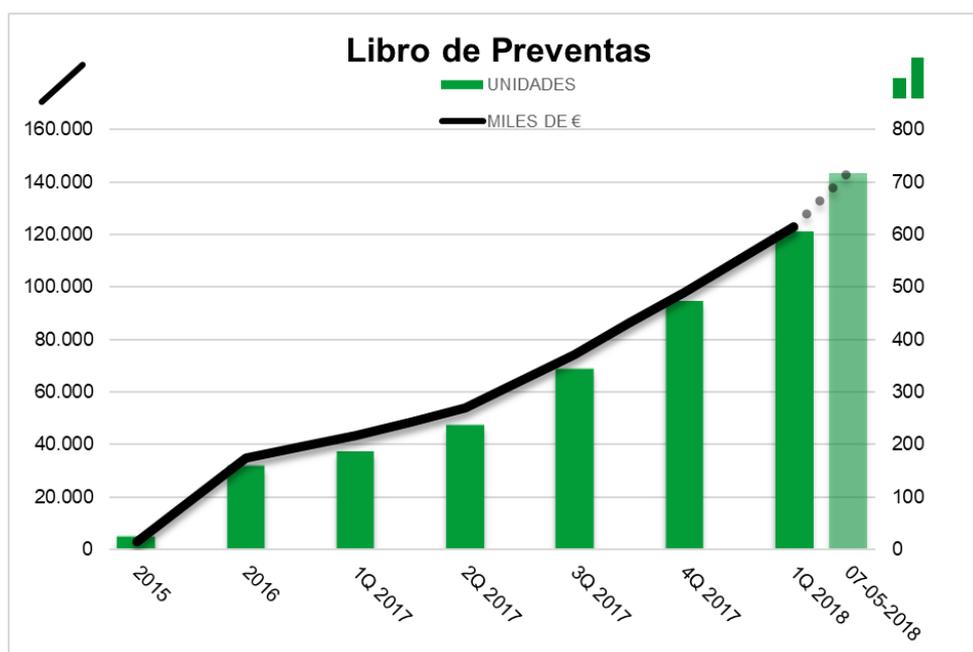


Quabit Aguas Vivas I. Guadalajara – 116 viviendas.

Durante el año 2018, Grupo Quabit ha comenzado las obras de edificación en 6 promociones que, unidas a las 5 promociones ya puestas en marcha en el año 2017, suman un total de 775 viviendas.

Estas 6 promociones con obra iniciada en 2018 son: Quabit Style I (Guadalajara), Quabit Aguas Vivas II (Guadalajara), Parque Residencial de Quabit Las Suertes (Guadalajara), Quabit Torrejón VPP I (Madrid), Quabit La Peñuela I (Madrid) y Quabit Riverside (Málaga).

Cartera de preventas



La evolución de la cartera de preventas (total de reservas y contratos firmados de compra de viviendas a una fecha determinada) de Grupo Quabit en el 1T de 2018, tanto de stock de producto terminado como de nuevas promociones, ha sido la siguiente:

Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2017	473
Preventas netas del periodo	134
Escrituras del periodo	(1)
Cartera de preventas a 31 de marzo de 2018	606

De los 606 compromisos de compra de vivienda formalizados a 31 de marzo de 2018, 605 corresponden a las promociones puestas en comercialización desde 2016 hasta la fecha, y 1 a promociones pertenecientes al stock de producto terminado.

Con fecha 7 de mayo de 2018, se encuentran preventadas 717 unidades cuyo importe de venta total es de 143.643 miles de euros, de las cuales 493 se encuentran reservadas y 224 con contrato.

Evolución del stock de vivienda terminada

En el año 2017 se continuó con el proceso de liquidación del stock de vivienda terminada del Grupo, entregando un total de 6 unidades durante el periodo, de forma que el stock de producto terminado a 31 de diciembre de 2017 era de 13 viviendas.

Hasta el 31 de marzo de 2018 se ha producido 1 entrega de vivienda, por lo que el stock a esa fecha es de 12 unidades, teniendo reservada 1 de estas 12 unidades.

1.5. Otra información

1.5.1.- Evolución bursátil

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

Índices	30/03/2018	29/12/2017	Var. %
Ibex 35	9.600,40	10.043,90	(4,42%)
Servicios Financieros e Inmobiliarios	596,96	619,98	(3,71%)
Ibex Small Cap	7.308,10	6.580,20	11,06%

Fuente: Infobolsa

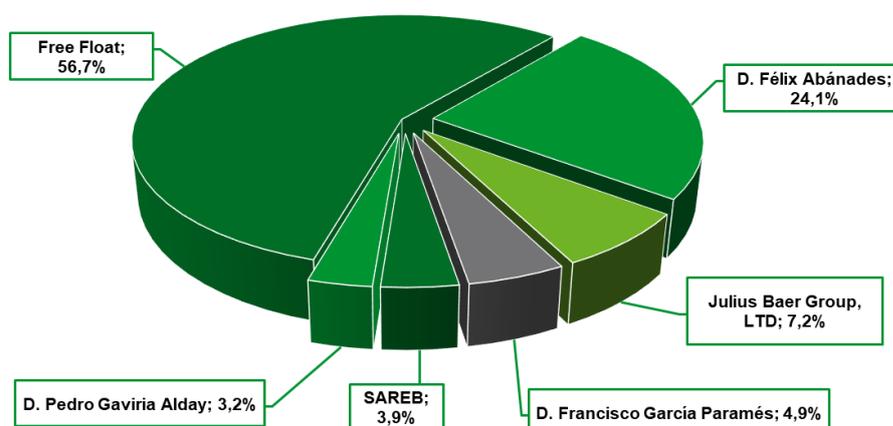
Evolución Bursátil de 29/12/2017 a 30/03/2018	
Cotización al cierre 29/12/2017 (€/acción)	1,8800
Cotización al cierre 30/03/2018 (€/acción)	2,0400
% Variación	8,51%
Capitalización bursátil al cierre a 30/03/2018 (€)	225.693.764
Cotización máx. cierre (€/acción)	2,2700
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,9100
Cotización media ponderada (€/acción)	2,1147
Volumen medio diario de contratación (títulos)	381.764
Títulos negociados en el periodo	24.051.141
Volumen medio diario de contratación (€)	807.306
Efectivo negociado en el periodo (€)	50.860.286
Número total de acciones a 30/03/2018	110.634.198

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

Fuente: BME

1.5.2.- Accionariado

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



Los porcentajes de participación del gráfico anterior resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la CNMV hasta la fecha de publicación de esta Declaración Intermedia y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha (110.634.198).

1.5.3.- Órganos de Gobierno

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión es la que se detalla a continuación:

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

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en el año 2018.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en esta Declaración Intermedia elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas "Medidas Alternativas de Rendimiento" (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las "Directrices ESMA"), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2016.

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

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

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

Ratios de estructura financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
		Descripción	(En miles de euros)	
			31/03/2018	31/03/2017
EBITDA	Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	4.552	2.568
		Amortización	34	436
		EBITDA	4.586	3.004
Deuda financiera bruta	Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente		31/03/2018	31/12/2017
		Deudas con ent. De crédito - No corriente	11.535	15.472
		Deudas con ent. De crédito - Corriente	248.335	239.456
	Deuda financiera bruta	259.870	254.928	
Deuda financiera neta	Deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes		31/03/2018	31/12/2017
		Deuda financiera bruta	259.870	254.928
		Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(24.834)	(37.156)
	Deuda financiera neta	235.036	217.772	