

**RESULTADOS  
ENERO – JUNIO 2016**



**Índice:**

**1.-EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO**

**1.1.- Resumen Ejecutivo**

- 1.1.1.- Hechos significativos
- 1.1.2.- Hechos posteriores
- 1.1.3.- Principales magnitudes

**1.2.- Estados Financieros**

- 1.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2016
- 1.2.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2016

**1.3.- Áreas de Negocio**

- 1.3.1.- Gestión de Suelo
- 1.3.2.- Promoción Residencial
- 1.3.3.- Patrimonio en Explotación

**1.4.- Otra Información**

- 1.4.1.- Evolución Bursátil
- 1.4.2.- Órganos de Gobierno
- 1.4.3.- Accionariado
- 1.4.4.- Acciones Propias

**2.-RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2016**

**3.-OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

## 1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

### 1.1- Resumen Ejecutivo

#### 1.1.1- Hechos significativos

##### **Situación actual del Grupo y evolución previsible**

Quabit Inmobiliaria S.A. (la Sociedad) se ha centrado en el primer semestre del año en continuar con el desarrollo del Plan de Negocio del Grupo para el periodo 2015–2020. En ese periodo el Grupo prevé la entrega de más de 3.000 viviendas, tanto de activos en cartera como procedentes de nuevas inversiones, con una facturación prevista de más de 950 millones de euros. Durante los próximos cinco años se pretende realizar inversiones en suelos urbanos ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia, Costa del Sol y en otras zonas con alto potencial de demanda, y comenzar de inmediato su promoción y comercialización.

Quabit ha retomado la actividad promotora y tiene previsto poner en el mercado más de 300 viviendas nuevas durante el año 2016. La Sociedad está realizando el lanzamiento comercial de 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales, y con una amplia gama de precios, que se están desarrollando tanto en suelos existentes en cartera a 31 de diciembre de 2015 como en suelos que se han incorporado a la misma durante el año 2016.

Los resultados negativos del primer semestre de 2016 están dentro de lo previsto en el Plan. Al analizar estos resultados debe tenerse en consideración que tanto la generación de facturación como la obtención del resultado se irá produciendo gradualmente, dado que la cifra de negocio vendrá dada por la entrega de viviendas, lo que requiere de un periodo de entre dos y tres años desde que el suelo está disponible para el inicio del proyecto. Es, por tanto, de esperar que, en los primeros dos años del Plan, el EBITDA sea negativo y que se empiece a generar EBITDA positivo a partir del tercer año, cuando empiecen a producirse las entregas de viviendas de los proyectos iniciados en 2016. Sin embargo, en los primeros años del Plan será posible obtener beneficios por las quitas de deuda y la paulatina activación de créditos fiscales: el Grupo tiene acordadas condiciones de pago de su deuda que permitirán registrar en el futuro beneficios procedentes de quitas de deuda por importe de 55 millones de euros y tiene créditos fiscales no registrados en balance por importe de 183 millones de euros.

El importe de los ingresos de quitas de deuda se verá incrementado con los intereses devengados de la deuda financiera. La mayor parte de los gastos financieros registrados en el primer semestre de 2016 corresponden a deuda que tiene acordado un calendario de vencimientos de importes fijos. Por lo tanto, según se vayan atendiendo los pagos se registrarán las quitas asociadas, no sólo a principal, sino además, a los intereses que se hayan contabilizado hasta esa fecha.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, se han tomado acuerdos encaminados a habilitar las fórmulas de financiación necesarias para acelerar el desarrollo del Plan de Negocio. Asimismo, se ha acordado remunerar al accionista mediante una ampliación de capital liberada, iniciando, con ello, una nueva etapa en la que se pretende que la retribución al accionista tenga continuidad.

##### **Acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 14 de abril de 2016**

El 14 de abril la Sociedad celebró su Junta General Ordinaria de Accionistas en segunda convocatoria, en la que se aprobaron por mayoría suficiente todos los puntos del orden del día. El texto de los acuerdos íntegros se publicó mediante Hecho Relevante en esa misma fecha. A continuación, se resumen los puntos más significativos:

##### Agrupación de acciones (Contra-split)

Aprobación de la agrupación de acciones, en proporción de una acción nueva por cada cincuenta antiguas, y modificación del valor nominal de la acción, dejándolo fijado en 50 céntimos de euro por cada acción nueva,

previa reducción del capital por importe de 8,04 euros a efectos de cuadrar su importe total con un múltiplo exacto del nuevo valor nominal por acción.

El Contra-split se hizo efectivo el 12 de mayo de 2016, fecha en la que comenzó la cotización de las nuevas acciones. Con ello, el capital social de Quabit quedó fijado en 25.258.460 euros, representado por 50.516.920 acciones de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas.

#### Retribución con acciones

Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad, con cargo a reservas, por importe nominal de 1.262.923 euros, mediante la emisión de 2.525.846 nuevas acciones de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, sin prima de emisión, de la misma clase y serie, que las que estarán en circulación después del contra-split, que serán atribuidas gratuitamente a los accionistas, íntegramente liberadas y desembolsadas con cargo a reservas de libre disposición de la Sociedad, y que se entregarán a los accionistas en proporción de 1 acción por cada 20 acciones existentes de su titularidad.

El Consejo de Administración acordó, el 6 de julio de 2016, proceder a la ejecución del aumento de capital. Tras el periodo de negociación de derechos y de las operaciones de liquidación de órdenes, en fecha 2 de agosto de 2016, la Sociedad otorgó la escritura de aumento de capital resultante de esta operación, que supone un aumento de capital de 1.262.209 euros mediante la emisión de 2.524.418 nuevas acciones. Está previsto que las nuevas acciones emitidas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Valencia durante el mes de agosto de 2016.

#### Ampliación del capital social con derecho de suscripción preferente

Aprobación de un aumento del capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo de 10.000.000 euros, mediante la emisión de un máximo de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 50 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las que estarán en circulación, asumiendo la previa ejecución del Contra-Split descrito anteriormente. Se reconocerá el derecho de suscripción preferente, emitiendo las correspondientes acciones por un importe mínimo de 2,50 euros de valor total de la acción, a razón de 2 euros de prima de emisión por cada acción de valor nominal de 50 céntimos de euros.

El Consejo de Administración quedó facultado, durante un plazo de un año, para fijar las condiciones del aumento del capital social en lo no previsto en la Junta General. Entre estas condiciones a determinar por el Consejo se encuentran: la concreción del momento de su ejecución, el número de nuevas acciones y el precio de emisión.

#### Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social

Delegación concedida para aumentar el capital social en un plazo de 5 años, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% del capital social en la fecha de la autorización, en una o varias veces, en la cuantía que este decida, mediante la emisión: (i) de nuevas acciones y (ii) de valores de renta fija simples, y/o convertibles o canjeables en acciones de la Sociedad.

#### Aportación de activos

Se facultó al Consejo Administración para que pueda proceder a la aportación de activos a una o varias sociedades de nueva constitución o ya existentes, a fin de permitir la obtención de nuevas vías de financiación de las actividades de la Sociedad.

## Accionariado y mercado de valores

### Capital y Participaciones significativas

Tras la ampliación de capital social de la Sociedad en enero de 2016 de 194.871,80 euros, mediante la emisión de 19.487.180 nuevas acciones y la reducción de capital previa a la ejecución del Contra-split detallado anteriormente, el capital social de Quabit se sitúa a 30 de junio de 2016 en 25.258.460,00 euros, dividido en 50.516.920 acciones totalmente suscritas y desembolsadas.

Las participaciones significativas, calculadas sobre el capital social suscrito y desembolsado a 30 de junio de 2016 son las siguientes:

	% participación
D. Félix Abánades - Grupo Rayet, S.A.U.	20,5%
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)	7,7%
KKR GMO II HOLDING, L.P.	5,4%
Martibalsa, S.L.	3,3%

### **Cambios en el perímetro de consolidación**

#### a) Incorporaciones al perímetro de consolidación

*Quabit Premier, S.L.U.*: Con fecha 2 de febrero de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad.

*Quabit Assets, S.A.U.*: Con fecha 9 de mayo de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 60.000 euros totalmente suscrita y desembolsada en un 25% (15.000 euros) por la Sociedad.

*Quabit Casares, S.L.U.*: Con fecha 10 de junio de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad.

*Quabit San Feliu, S.L.U.*: Con fecha 10 de junio de 2016 se ha constituido esta sociedad, con una aportación dineraria de 3.000 euros totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad.

*Residencial Aguas Vivas, S.L.*: Con fecha 20 de junio de 2016 la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones de esta sociedad.

#### b) Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 27 de enero de 2016 se elevó a público el acuerdo de los socios para la disolución y liquidación del negocio conjunto Landscape Osuna, S.L., acuerdo que ha supuesto la salida de esta sociedad, participada en un 25%, del perímetro de consolidación. A la fecha de su desincorporación, no existía diferencia entre el fondo de liquidación y el valor neto contable, por lo que el impacto en los resultados consolidados a 30 de junio es cero.

#### c) Cambios en el perímetro de consolidación

*Residencial Nuevo Levante, S.L.*: Con fecha 17 de junio de 2016 la Sociedad Dominante adquiere el 40% de las participaciones de esta sociedad dependiente al socio minoritario que las ostentaba hasta este momento. La participación de la Sociedad Dominante en esta sociedad dependiente ha pasado a ser el 100% (anteriormente el 60%).

## Órganos de Gobierno

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

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

No se han producido cambios en los órganos de gobierno en este primer semestre de 2016.

### 1.1.2- Hechos posteriores

No se han producido Hechos de relevancia posteriores a 30 de junio de 2016.

### 1.1.3.- Principales Magnitudes

#### Magnitudes Económico-Financieras

##### Cuenta de Resultados Consolidada

(En miles de euros)	30-6-2016	30-6-2015	Variación
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	<b>21.073</b>	<b>4.108</b>	<b>413,0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(3.451)</b>	<b>(5.882)</b>	<b>41,3%</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>199</b>	<b>(2.895)</b>	<b>106,9%</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>(3.315)</b>	<b>(6.321)</b>	<b>47,6%</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>(3.315)</b>	<b>(6.321)</b>	<b>47,6%</b>
- Atribuible Sociedad Dominante	(3.298)	(6.030)	45,3%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(17)	(291)	94,2%

##### Endeudamiento financiero Consolidado

(En miles de Euros)	30-6-2016	31-12-2015	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.565	21.724	(0,7%)
Deudas con entidades de crédito corriente	198.065	212.427	(6,8%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>219.630</b>	<b>234.151</b>	<b>(6,2%)</b>
Tesorería y Equivalentes	(2.839)	(8.561)	(66,8%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>216.791</b>	<b>225.590</b>	<b>(3,9%)</b>

#### Magnitudes Operativas

##### Promoción Residencial

Promoción Residencial	30-6-2016	30-6-2015	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	196	32	512,5%
Preventas del Periodo (viviendas)	240	51	370,6%

##### Importe Neto de la Cifra de Negocio

(En miles de euros)	30-6-2016	30-6-2015	Variación
Promoción Residencial	20.872	3.961	426,9%
Patrimonio en Explotación	197	102	93,1%
Otros	4	45	(91,1%)
<b>TOTAL</b>	<b>21.073</b>	<b>4.108</b>	<b>413,0%</b>

## 1.2.- Estados Financieros

### 1.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2016

(En miles de euros)	30-06-2016	30-06-2015	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	21.073	4.108	413,0%
Aprovisionamientos	(39.626)	(8.006)	395,0%
Otros ingresos de explotación	3.055	1.531	99,5%
Variación de las provisiones de tráfico	16.404	1.696	867,2%
Gastos de personal	(1.604)	(1.378)	16,4%
Amortización	(35)	(68)	(48,5%)
Otros gastos de explotación	(2.764)	(3.833)	(27,9%)
Resultados por venta de inmovilizado	11	-	n.a.
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(3.486)</b>	<b>(5.950)</b>	<b>41,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(3.451)</b>	<b>(5.882)</b>	<b>41,3%</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>199</b>	<b>(2.895)</b>	<b>106,9%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(28)	2.524	(101,1%)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(3.315)</b>	<b>(6.321)</b>	<b>47,6%</b>
<b>Impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>(3.315)</b>	<b>(6.321)</b>	<b>47,6%</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(3.298)	(6.030)	45,3%
Intereses minoritarios	(17)	(291)	94,2%

La evolución de la Cuenta de Resultados Consolidada en el primer semestre de 2016 es la previsible (y prevista en el plan de negocio 2015-2020) dada la cartera actual de proyectos del Grupo, formada por proyectos iniciados en el año 2016. La puesta en marcha de estos nuevos proyectos no se refleja de forma inmediata en la Cuenta de Resultados, dado que tanto la cifra de negocio como el beneficio sólo se registran en el momento en que se produce la entrega de viviendas, tras un periodo de 2-3 años. Hasta ese momento el EBITDA recogerá los resultados de la venta del stock de producto terminado y las ventas selectivas de suelo. El Resultado positivo que pueda generarse en estos dos primeros años del plan vendrá dado por las quitas de deuda que se consolidan con los pagos y por el efecto de la activación de créditos fiscales, que tiene el Grupo por importe de 183 millones de euros. Estos créditos fiscales se irán activando de forma paulatina, a final de cada ejercicio, evaluando los nuevos proyectos puestos en marcha y su capacidad de generar resultados que podrán beneficiarse de dichos créditos fiscales.

Formando parte del Resultado Financiero, el Grupo ha registrado unos gastos financieros por un importe total de 2.553 miles de euros. Una parte significativa, 2.062 miles de euros, corresponde a gastos por intereses que no supondrán obligaciones adicionales de pago al corresponder a deuda que tiene acordado un calendario de vencimientos con importes fijos para dar cobertura tanto a nominal como a intereses. Por lo tanto, según se vayan atendiendo los pagos se convertirán en ingresos por quitas de deuda adicionales a los correspondientes a la quita asociada al principal de la deuda.

1.2.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2016

ACTIVO	30-6-2016	31-12-2015	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Total activo no corriente	77.123	77.349	(0,3%)
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	264.119	280.095	(5,7%)
Otros	18.903	24.649	(23,3%)
Total activo corriente	283.022	304.743	(7,1%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>360.145</b>	<b>382.092</b>	<b>(5,7%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	101.963	105.389	(3,3%)
Intereses minoritarios	311	325	(4,3%)
Total patrimonio neto	102.274	105.714	(3,3%)
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	21.565	21.724	(0,7%)
Otros	7.533	8.268	(8,9%)
Total pasivo no corriente	29.098	29.992	(3,0%)
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	198.065	212.427	(6,8%)
Otros	30.708	33.959	(9,6%)
Total pasivo corriente	228.773	246.386	(7,1%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>360.145</b>	<b>382.092</b>	<b>(5,7%)</b>

Las variaciones más relevantes se producen en Existencias, Patrimonio Neto y Deuda Bancaria.

**Existencias:** Reducción de 16,0 millones de euros como consecuencia de la baja del coste del stock vendido, que se compensa parcialmente por la activación de costes de los proyectos en curso.

**Patrimonio neto:** Reducción de 3,4 millones de euros que se debe, fundamentalmente, a las pérdidas del primer semestre del año.

**Deuda bancaria:** Reducción de la deuda bruta en 14,5 millones de euros debido principalmente a la operación de dación en pago llevada a cabo en este periodo.

### Deuda con entidades de crédito:

A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 30 de junio de 2016 comparada con la de cierre del ejercicio 2015:

(En miles de Euros)	30-6-2016	31-12-2015	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.565	21.724	(0,7%)
Deudas con entidades de crédito corriente	198.065	212.427	(6,8%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>219.630</b>	<b>234.151</b>	<b>(6,2%)</b>
Tesorería y Equivalentes	(2.839)	(8.561)	(66,8%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>216.791</b>	<b>225.590</b>	<b>(3,9%)</b>

La deuda bruta bancaria se ha reducido en 14,5 millones de euros. Los movimientos de la deuda durante el primer trimestre del año se recogen en el siguiente cuadro:

(en miles de euros)	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>234.151</b>
Disposiciones	2.582
Amortizaciones de vencimientos	(381)
Cancelaciones por quitas de deuda	(2.009)
Cancelación por ventas y daciones en pago	(17.038)
Intereses devengados	2.325
<b>Saldo a 30 de junio de 2016</b>	<b>219.630</b>

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

Así, en función de los acuerdos de financiación ya firmados la estructura de la deuda bancaria a 30 de junio de 2016, por importe de 219,6 millones de euros, es la siguiente:

- Deuda por importe de 37,0 millones de euros tiene acuerdos vigentes de limitación de recurso por los que, llegado el vencimiento, previsto para diciembre de 2016, podrá optarse por cancelar la deuda mediante la entrega de los activos que la garantizan (existencias fundamentalmente) que presentan un valor neto contable a 30 de junio de 2016 de 53,2 millones de euros.
- Deuda por importe de 9,0 millones de euros, correspondiente a préstamos garantizados con stock de producto terminado, se irá cancelando con la venta de las viviendas que la garantizan sobre la base de unos precios de venta que permitirán la cancelación total de la deuda asociada al activo aun cuando ésta fuera mayor que el valor de venta obtenido.
- Deuda con la SAREB por importe de 157,0 millones de euros que se cancelará mediante pagos por un importe total de 102,0 millones de euros. Los descuentos asociados a este calendario de pagos se irán consolidando en la medida en que se atiendan los vencimientos y también serán aplicables a las amortizaciones voluntarias u obligatorias.
- 1,8 millones de euros corresponden a préstamos promotor de promociones terminadas, que irá cancelándose con la entrega de viviendas.

- En cuanto a los restantes 14,8 está previsto que se establezcan condiciones similares a las acordadas para el resto de la deuda, estando en negociación actualmente con las entidades financieras acreedoras.

De esta forma, con los acuerdos firmados y considerando que el pago de deuda con limitación de recurso y con acuerdos comerciales se irá acompasando a la realización de los activos (o a la entrega de los mismos, en su caso) la deuda financiera de 30 de junio que deberá atenderse con recursos financieros sería principalmente los 102 millones de euros correspondientes a la deuda con SAREB, para la que está establecido el siguiente calendario de vencimientos:

<b>Vencimiento</b>	(Miles de €) <b>Amortización</b>
31 de julio 2016	250
31 de julio 2017	500
31 de julio 2018	5.000
31 de julio 2019	7.000
31 de julio 2020	10.000
31 de julio 2021	15.000
31 de julio 2022	64.250
<b>TOTAL</b>	<b>102.000</b>

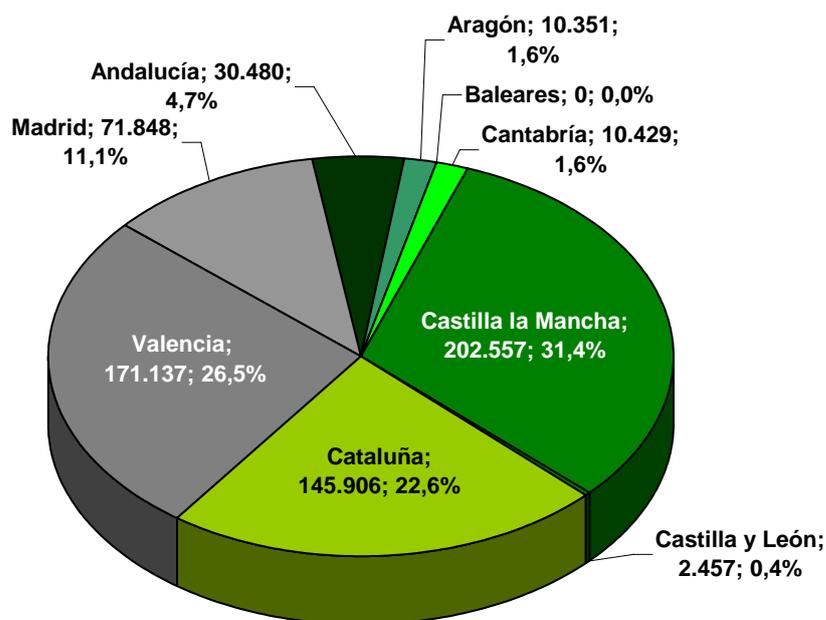
## 1.3.- Áreas de Negocio

### 1.3.1.- Gestión de Suelo

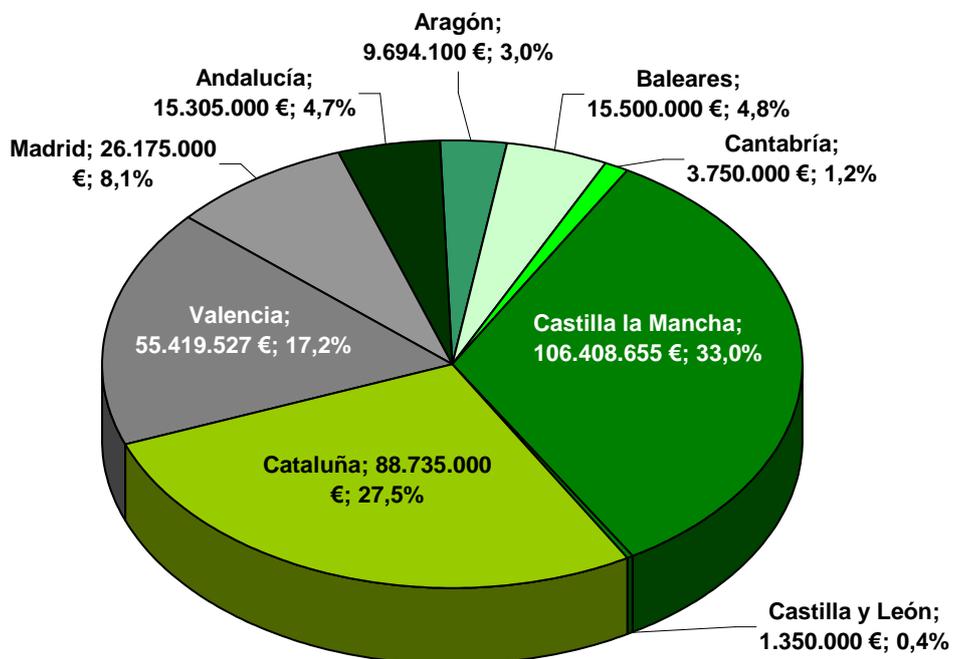
#### Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España, S.A. valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2015. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de junio de 2016, tomando en el caso de las participadas los metros y el valor en función de su porcentaje de participación en las mismas, se sitúa en 0,6 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,2 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total, calculado sobre la citada valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2015, de 322 millones de euros. Se trata de una cartera de suelo diversificada, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, tal como muestran los siguientes gráficos:

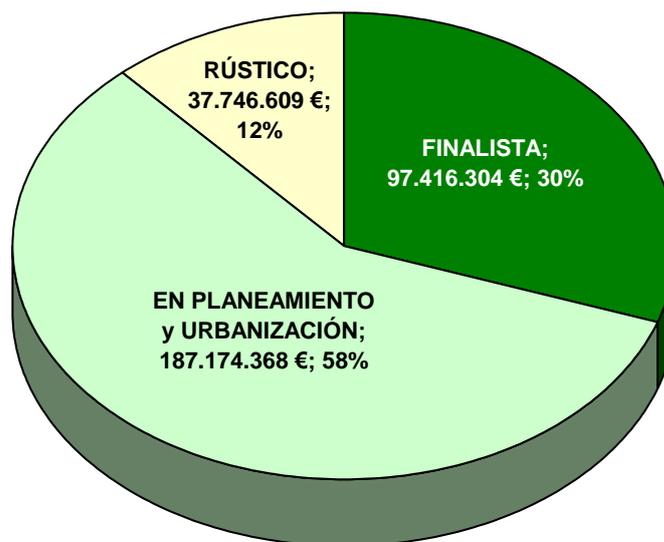
#### Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m<sup>2</sup> de techo)



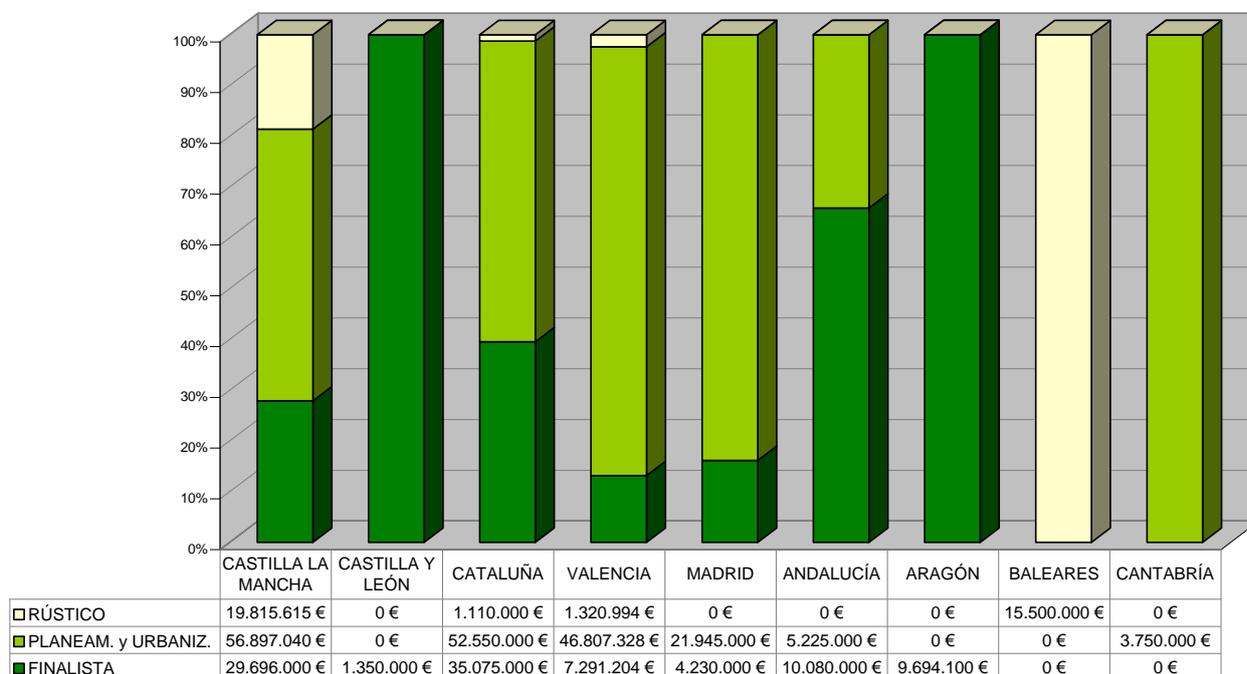
### Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



### Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (Euros)



### Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Euros)



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 2015 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	49,1
Derechos urbanísticos pendientes de asignación	3,7
Aprovechamientos a cambio de obras de urbanización	11,6
<b>Total derechos sobre suelo</b>	<b>64,4</b>

#### Compras de suelo

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

El 20 de junio de 2016 se ha otorgado escritura de compra de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Residencial Aguas Vivas, S.L. propietaria de un suelo en la parcela RC-17 del sector Aguas Vivas en Guadalajara capital, con una edificabilidad total de 17.936 metros cuadrados para la promoción de 116 viviendas en altura.

#### Avances en gestión de suelo

El Grupo cuenta actualmente con activos en suelo libres de cargas por un valor contable de 127.115 miles de euros. Esos activos se encuentran en distintas fases de desarrollo urbanístico y en distintas áreas geográficas.

Sobre esta cartera de suelo, Quabit ha actuado de la siguiente forma en el primer semestre del año:

- Suelo finalista: Se han seleccionado 5 parcelas finalistas en las que se han comenzado a desarrollar promociones de viviendas de distinta tipología.
- Suelo pendiente de gestión urbanística: Se han identificado los suelos en áreas con mayor potencial de demanda a corto plazo para retomar el proceso de su conversión en suelo finalista. Estos suelos se encuentran en distintas fases (en planeamiento o en ejecución de obras de urbanización). Se han buscado aquellos suelos en los que Quabit tenga un porcentaje de propiedad relevante dentro de ámbitos con superficies y estructura de propiedad que faciliten su desarrollo. Tras esta selección se han iniciado actuaciones para el desarrollo de 8 suelos ubicados en las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Santander e Islas Baleares,

### 1.3.2.- Promoción Residencial

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

<b>Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2015 (unidades)</b>	<b>253</b>
Viviendas entregadas en primer semestre 2016 (Unidades)	(196)
<b>Stock de Vivienda a 30 de junio de 2016 (unidades)</b>	<b>57</b>

En este periodo se ha firmado una operación de dación en pago con una entidad financiera en la que se han transmitido 150 viviendas siendo 149 en la promoción Palacio de Cárdenas de Ocaña – Toledo, y 1 unidad en la promoción D-1 Sp-04 Las Cañas de Guadalajara.

De las 46 unidades restantes entregadas en el primer semestre de 2016, 27 corresponden a la promoción en Zaragoza, Tilos III, 5 unidades en Getafe de la promoción El Bercial, Madrid y 7 unidades en la promoción Novalmenara de Playa de Almenara en Castellón, 6 unidades corresponden a la promoción S-2 de Guadalajara y 1 unidad en la promoción Torre Hércules en A Coruña.

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

<b>Stock por tipo de vivienda 30-jun-16</b>		
	<b>Unidades</b>	<b>%</b>
1ª residencia	57	100,0%
2ª residencia	0	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>

<b>Stock por Comunidad Autónoma 30-jun-16</b>		
	<b>Unidades</b>	<b>%</b>
Aragón	29	50,9%
Castilla-La Mancha	19	33,3%
Comunidad Valenciana	1	1,8%
Madrid	8	14,0%
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>100,0%</b>

De las 57 unidades que componen el stock, 29 unidades corresponden a la promoción Los Tilos III en Zaragoza capital. Las obras se terminaron en abril de 2016 y, a finales de ese mes se comenzó a escriturar la entrega de viviendas reservadas. A fecha de emisión de este informe aproximadamente el 80% de las viviendas de esta promoción han sido vendidas.

Las restantes 28 viviendas corresponden a stock de producto terminado que, o bien está libre de cargas o tiene acuerdos de comercialización que permitirán agilizar su venta. Con ello, Quabit culminará el proceso de liquidación de su stock de producto terminado.

## Nuevas promociones

El Grupo Quabit ha puesto en el mercado más de 300 viviendas nuevas durante el primer semestre de 2016, repartidas en 5 nuevas promociones, en diversas ubicaciones del territorio español, de todas las tipologías residenciales y con una amplia gama de precios.

En concreto, las nuevas promociones son: Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit Aguas Vivas (VPO en Guadalajara); Quabit San Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga). A fecha 30 de junio de 2016 dichas promociones se están comercializando activamente y hay 58 viviendas en estado de pre-venta.

Así, la nueva cartera comercial de Quabit incluye viviendas desde 85 miles de euros a más de 1,2 millones de euros; desde vivienda protegida a residenciales de lujo; y desde primera residencia en Madrid, Guadalajara o Barcelona, a viviendas en la Costa del Sol.

### 1.3.3.- Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de 86 viviendas protegidas y 3 locales, situado en Guadalajara. La ocupación de viviendas a 30 de junio de 2016 es del 100%.

## 1.4.- Otra información

### 1.4.1.- Evolución Bursátil

La información de evolución en cuanto a títulos y cotización se ha homogeneizado considerando el Contra-split (1 por 50) hecho efectivo el 12 de mayo de 2016. Para ello la cotización referida a fechas anteriores se ha multiplicado por 50 y el número de títulos negociados con anterioridad se ha dividido entre 50.

La cotización de Quabit ha evolucionado desde 2,5 euros (importe ajustado) a cierre de diciembre de 2015 hasta 1,62 euros a cierre de junio de 2016, lo que representa una disminución del 35,2% en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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

- el índice nacional Ibex Small Cap cerró a 30 de junio de 2016 en 4.219,60 puntos y ha disminuido en el período en 8,24%
- el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid cerró a 30 de junio de 2016 en 420,13 puntos y ha disminuido en el período en 26,30%

La evolución del Ibex-35 durante el período fue negativa, con una disminución de un 14,47%. A 30 de junio de 2016 el Ibex-35 cerró en 8.163,30 puntos.

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

Evolución Bursátil de 31/12/2015 a 30/06/2016	
Cotización al cierre 31/12/2015 (€/acción)	2,500
Cotización al cierre 30/06/2016 (€/acción)	1,620
% Variación	(35,20%)
Capitalización bursátil al cierre 30/06/2016 (€)	81.837.410
Cotización máx. cierre (€/acción)	2,4500
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,3700
Cotización media (€/acción)	1,9757
Volumen medio diario de contratación (títulos)	523.124
Títulos negociados en el periodo	66.436.739
Volumen medio diario de contratación (€)	1.033.560
Efectivo negociado en el periodo (€)	131.262.057
Número total de acciones a 30/06/2016	50.516.920

Fuente: Infobolsa

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

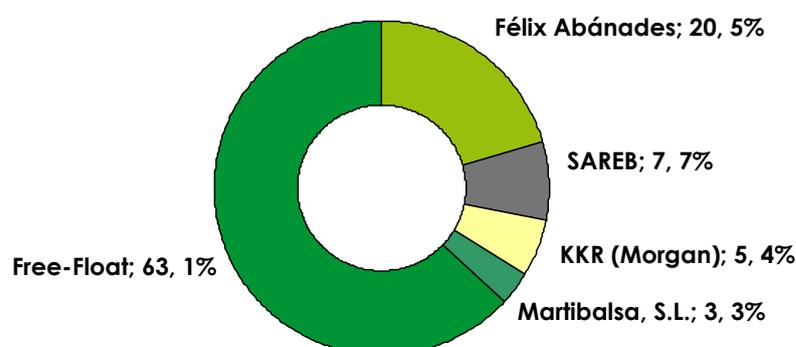
#### 1.4.2.- Órganos de Gobierno

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 Lejonaño	Consejero Dominical	Vocal	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal	Presidenta
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria	Vicesecretaria

#### 1.4.3.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad a 30 de junio de 2016:



Los porcentajes de participación del gráfico anterior resultan de calcular el cociente entre los derechos de voto ostentados en virtud de las notificaciones públicas del Registro de Participaciones Significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores hasta el 30 de junio de 2016 y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha. A los efectos de cómputo, los derechos de voto declarados por cada accionista significativo se han homogeneizado para expresarlos en títulos equivalentes a los resultantes tras el Contra-split efectivo el 12 de mayo de 2016. Todos los datos referidos a títulos que aparecen a continuación se refieren, por tanto, a títulos equivalentes resultantes del Contra-split.

D. Félix Abánades emitió dos notificaciones con fechas 19 de enero y 7 de marzo, respecto a la transmisión de derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas. La notificación del 19 de enero comunicó la transmisión de 267.504 acciones por parte de Grupo Rayet, S.A.U., modificándose la participación de D. Félix Abánades de 21,2% a 20,5%, y la otra notificación del 7 de marzo, comunicó la transmisión de 1.000.000 acciones a una sociedad propiedad 100% de D. Félix Abánades, aumentando su participación indirecta y disminuyendo su participación directa en el mismo importe. A 30 de junio de 2016, la participación indirecta es de 19,1% y la directa de 1,4%.

Con fecha 12 de febrero de 2016, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) envió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunicaba la adquisición de 3.870.967 acciones de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. que representan el 7,7% de las acciones en circulación. Esta adquisición procede de la ejecución de prenda sobre este número de acciones, que el accionista Martibalsa, S.L., tenía pignoras por la garantía de un préstamo.

Con fecha 16 de marzo de 2016, Martibalsa, S.L., remitió a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una notificación de derechos de voto atribuidos a acciones y de otras operaciones en sociedades cotizadas por la que comunica que la disminución del umbral del 5% se realiza en atención a la variación porcentual de los derechos de voto ostentados por el sujeto obligado como consecuencia de la ejecución por parte de la SAREB de una prenda constituida sobre 3.870.967 acciones titularidad de Martibalsa, S.L. Tras esta notificación, la participación del accionista Martibalsa, S.L. se ve diluida pasando del 11,1% al 3,3%.

#### **1.4.4.- Acciones Propias**

La Sociedad hizo público el 27 de enero de 2016, a través de un Hecho Relevante, la firma de un Contrato de Liquidez con la entidad Renta 4 SV, S.A., al objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de Quabit. El contrato tiene una vigencia de un año, prorrogable anualmente y el importe de inicio del contrato de liquidez es de 152.472 euros y 3.500.000 títulos (equivalentes a 70.000 títulos tras el Contra-split)

Quabit ha publicado el 27 de abril y el 27 de julio de 2016 información relativa a las operaciones realizadas en los dos primeros trimestres de vigencia de este contrato. Según se indica en la última de las dos informaciones publicadas el saldo de la cuenta de valores a fecha 27 de julio de 2016 es de 70.000 títulos. A 30 de junio de 2016 el saldo era de 71.999 títulos.

Adicionalmente a estos 71.999 títulos, Quabit ostenta a 30 de junio 23.048 títulos adicionales en autocartera, estando el total por debajo, por tanto, del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias, el 10% del capital social para las sociedades cotizadas.

## **2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2016**

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2015 se describen los principales aspectos de los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos del Grupo. En dicho Informe se identifican las dieciocho 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 dieciocho áreas de riesgo se clasifican en dos grupos: (i) riesgos asociados al negocio y (ii) riesgos asociados al sector inmobiliario.

De cara al segundo semestre del año 2016, el Grupo considera que esas 18 áreas de riesgo siguen siendo las de mayor relevancia para su actividad. Dentro de ellas se considera que, para ese periodo, las de mayor incidencia son aquellas que están asociadas a la evolución del mercado de capitales. El desarrollo completo del plan de negocio del Grupo depende de la captación de fondos en los mercados de capitales a través de instrumentos de deuda y de patrimonio. Todos aquellos acontecimientos que impacten desfavorablemente en el comportamiento del mercado de capitales (interior y exterior) dificultarían la obtención de esos recursos, lo que supondría la ralentización de las inversiones contempladas en el plan de negocio.

### **3.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la Nota 19 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2016.