

RESULTADOS
ENERO – SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2016
- 1.2.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre 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

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. (Quabit o la Sociedad) ha retomado la actividad promotora y ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas durante el año 2016. La Sociedad ha realizado 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. En septiembre de 2016 se han comenzado las obras de edificación de una de las promociones, Quabit Aguas Vivas, de 116 viviendas en Guadalajara.

Según se ha venido indicando en las publicaciones de resultados del año, los resultados negativos acumulados del año 2016 están dentro de lo previsto en el Plan de Negocio 2015-2020. 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 quitas futuras de deuda se irá incrementando por el importe de los intereses devengados por la deuda a las que se van a aplicar, ya que los pagos a realizar no varían con los nuevos intereses devengados.

En el mes de septiembre finalizó el proceso de la ampliación con cargo a reservas con la puesta en circulación y admisión a cotización de 2.524.418 nuevas acciones, iniciando el camino de retribución a los accionistas que se contempla en el Plan de Negocio 2015-2020. Por otra parte y para facilitar el desarrollo de ese Plan, la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2016, aprobó los acuerdos encaminados a habilitar las fórmulas de financiación necesarias para acometer el plan de inversiones previsto en el mismo.

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 indican los principales acuerdos aprobados en la Junta que se han realizado durante este periodo y los que están pendientes de realizar:

Agrupación de acciones (Contra-split)

Se aprobó 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 máximo de 1.262.923 euros, mediante la emisión de hasta un máximo 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, a entregar 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 ha supuesto un aumento de capital de 1.262.209 euros mediante la emisión de 2.524.418 nuevas acciones. Las nuevas acciones emitidas se admitieron a negociación el día 7 de septiembre 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

Las principales modificaciones de la composición del capital social durante el 3T 2016 han sido las siguientes:

- Con fecha 29 de enero de 2016 se inscribió la escritura de ampliación de capital correspondiente al acuerdo de Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2015 de ampliación de capital en una cuantía de 194.871,80 euros y una prima de emisión de 1.348.512,86 euros. Las nuevas acciones resultantes de esta ampliación de capital fueron admitidas a negociación en las bolsas de Madrid y Valencia y puestas en circulación el 4 de febrero de 2016.

- El 6 de mayo de 2016 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de reducción de capital en la cifra de 8,04 euros mediante la amortización de 804 acciones y, de agrupación y canje de 2.525.846.000 acciones de valor nominal de 0,01 euros cada, en una proporción de una acción nueva de valor nominal de 50 céntimos por cada cincuenta acciones de las preexistentes. Tras cumplir todos los trámites necesarios el contra – Split se hizo efectivo el 12 de mayo, fecha en la que comenzaron a cotizar las nuevas acciones.
- La Sociedad presentó el 2 de agosto de 2016 la escritura de ampliación de capital liberada contra reservas de 1.262.209 euros, que supuso la emisión de 2.524.418 nuevas acciones por un valor nominal de 0,50 euros. Estas nuevas acciones fueron admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Valencia el 6 de septiembre de 2016.

Tras las modificaciones anteriores el capital social de Quabit se sitúa en 26.520.669 euros, representado por 53.041.338 acciones totalmente suscritas y desembolsadas, y con valor nominal de 0,50 euros cada una de ellas.

Las participaciones significativas, calculadas sobre el capital social suscrito y desembolsado a la fecha de publicación de esta Declaración Intermedia 2016 son las siguientes:

Porcentaje de participación	
D. Félix Abánades - Grupo Rayet, S.A.U.	20,51%
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB)	7,66%
KKR GMO II HOLDING, L.P. (KKR)	4,97%
D. Juan José Galiano - Martibalsa, S.L.	3,30%

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.

Quabit Aguas Vivas, S.L. (anteriormente denominada 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 de la participación, por lo que el impacto en los resultados consolidados a 30 de septiembre es cero.

c) Cambios en el porcentaje de participación sin modificación 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 el año 2016.

1.1.2- Hechos posteriores

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

1.1.3.- Principales Magnitudes

Magnitudes Económico-Financieras

Cuenta de Resultados Consolidada:

(En miles de euros)	30-9-2016	30-9-2015	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	25.734	7.702	234,1%
EBITDA (*)	(6.940)	(7.631)	9,1%
Resultado Financiero	(806)	(4.917)	83,6%
Resultado Antes de Impuestos	(7.824)	(10.534)	25,7%
Resultado Neto	(7.824)	(10.534)	25,7%
- Atribuible Sociedad Dominante	(7.794)	(10.091)	22,8%
- Atribuible a Intereses Minoritarios	(30)	(443)	93,2%

(*) EBITDA= Resultado de Explotación antes de amortización del inmovilizado. En la Cuenta de Resultados Consolidada que aparece en el apartado 1.2.1 de esta Declaración Intermedia se recogen las dos variables de las que se obtiene su cálculo. El criterio utilizado es uniforme con el utilizado el año anterior.

Endeudamiento financiero Consolidado

(En miles de Euros)	30-9-2016	31-12-2015	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.636	21.724	(0,4%)
Deudas con entidades de crédito corriente	196.346	212.427	(7,6%)
TOTAL DEUDA BRUTA	217.982	234.151	(6,9%)
Tesorería y Equivalentes	(1.699)	(8.561)	(80,2%)
TOTAL DEUDA NETA	216.283	225.590	(4,1%)

Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	30-9-2016	30-9-2015	Variación
Preventas del periodo (viviendas)	304	70	334,3%
Escrituras del Periodo (viviendas)	216	56	285,7%
Cartera de preventas al final del periodo (viviendas)	105	14	650,0%
Stock de viviendas terminadas (viviendas)	37	225	(83,6%)

Importe neto de la cifra de negocio (En miles de euros)	30-9-2016	30-9-2015	Variación
Gestión de suelo	735	-	100,0%
Promoción Residencial	24.701	7.493	229,7%
Patrimonio en Explotación	294	167	76,0%
Otros	6	42	(85,7%)
TOTAL	25.736	7.702	234,1%

1.2.- Estados Financieros

1.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2016

(En miles de euros)	30/09/2016	30/09/2015	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	25.734	7.702	234,1%
Aprovisionamientos	(48.907)	(14.423)	239,1%
Otros ingresos de explotación	4.018	4.071	(1,3%)
Variación de las provisiones de tráfico	19.731	2.289	762,0%
Gastos de personal	(2.325)	(2.065)	12,6%
Amortización	(53)	(103)	(48,5%)
Otros gastos de explotación	(5.202)	(5.205)	(0,1%)
Resultados por venta de inmovilizado	11	-	N.A.
Resultado de explotación	(6.993)	(7.734)	9,6%
EBITDA	(6.940)	(7.631)	9,1%
Resultado financiero neto	(806)	(4.917)	83,6%
Resultado de inversiones en asociadas	(25)	2.117	(101,2%)
Resultados antes de impuestos	(7.824)	(10.534)	25,7%
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	(7.824)	(10.534)	25,7%
Atribuible a:			
<i>Accionistas de la Sociedad Dominante</i>	<i>(7.794)</i>	<i>(10.091)</i>	<i>22,8%</i>
<i>Intereses minoritarios</i>	<i>(30)</i>	<i>(443)</i>	<i>93,2%</i>

Tal como se indicó en el informe de gestión intermedio a 30 de junio de 2016 y en la declaración trimestral del primer trimestre del año, la pérdida neta de 7.824 miles de euros 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 transcurso este año. La Cuenta de Resultados no reflejará en el corto plazo los avances de las promociones puestas en marcha en este año, 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 a 3 años. Como consecuencia de esta situación, en estos primeros años del plan de negocio se prevé que el EBITDA recoja resultados de la venta del stock de producto terminado y las ventas selectivas de suelo que, una vez deducidos los gastos de explotación, determinarán un EBITDA negativo. Por otro lado, el Resultado neto podrá reflejar un resultado positivo por quitas de deuda que se irá consolidando con el pago de los tramos de la deuda llegado su vencimiento, y por el efecto positivo 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 positivos que podrán beneficiarse de dichos créditos fiscales.

Formando parte del Resultado Financiero, el Grupo ha registrado unos gastos financieros por un importe total de 3.562 miles de euros. Una parte significativa, 3.211 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 septiembre de 2016

(En miles de euros)

ACTIVO	30-9-2016	31-12-2015	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	77.342	77.349	(0,0%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	258.686	280.095	(7,6%)
Otros	17.025	24.649	(30,9%)
Total activo corriente	275.711	304.743	(9,5%)
TOTAL ACTIVO	353.053	382.092	(7,6%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	97.592	105.389	(7,4%)
Intereses minoritarios	298	325	(8,3%)
Total patrimonio neto	97.890	105.714	(7,4%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	21.636	21.724	(0,4%)
Otros	6.171	8.268	(25,4%)
Total pasivo no corriente	27.807	29.992	(7,3%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	196.346	212.427	(7,6%)
Otros	31.010	33.959	(8,7%)
Total pasivo corriente	227.356	246.386	(7,7%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	353.053	382.092	(7,6%)

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

Existencias: Reducción de 21,4 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 por 4,0 millones de euros.

Patrimonio neto: Reducción de 7,8 millones de euros que se debe, fundamentalmente, a las pérdidas acumuladas del año.

Deuda bancaria: Reducción de la deuda bruta en 16,2 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 septiembre de 2016 comparada con la de cierre del ejercicio 2015:

(En miles de Euros)	30-9-2016	31-12-2015	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	21.636	21.724	(0,4%)
Deudas con entidades de crédito corriente	196.346	212.427	(7,6%)
TOTAL DEUDA BRUTA	217.982	234.151	(6,9%)
Tesorería y Equivalentes	(1.699)	(8.561)	(80,2%)
TOTAL DEUDA NETA	216.283	225.590	(4,1%)

La deuda bruta bancaria se ha reducido en 16,2 millones de euros. Los movimientos de la deuda durante el primer trimestre del año se recogen en el siguiente cuadro:

Saldo a 31 de diciembre de 2015	234.151
Disposiciones	2.586
Intereses devengados	3.211
Cancelación por ventas y daciones en pago	(18.523)
Cancelaciones por quitas de deuda	(2.811)
Amortizaciones de vencimientos	(632)
Saldo a 30 de septiembre de 2016	217.982

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 septiembre de 2016, por importe de 218,0 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 septiembre de 2016 de 53,2 millones de euros.
- Deuda por importe de 8,3 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 Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por importe de 156,9 millones de euros que se cancelará mediante pagos por un importe total de 101,8 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.
- 0,8 millones de euros corresponden a préstamos promotor de promociones terminadas, que irá

cancelándose con la entrega de viviendas.

- En cuanto a los restantes 15,0 millones de euros, con vencimiento en diciembre de 2016 y primer trimestre de 2017, 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 septiembre que deberá atenderse con recursos financieros sería principalmente los 101,8 millones de euros correspondientes a la deuda con SAREB, (a expensas de los resultados de la renegociación de condiciones de los citados 15,0 millones de euros) para la que está establecido el siguiente calendario de vencimientos:

(Miles de €)	
Vencimiento	Amortización
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
TOTAL	101.750

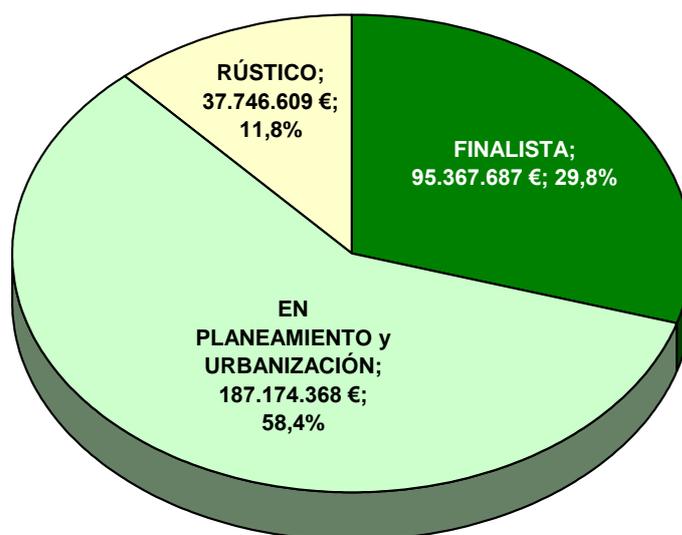
1.3.- Áreas de Negocio

1.3.1.- Gestión de Suelo

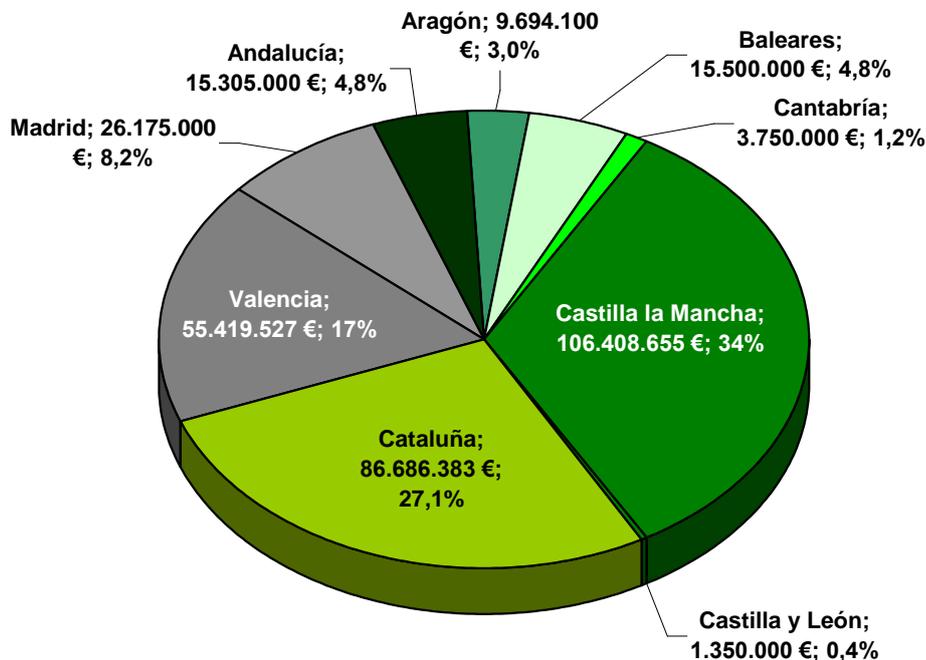
Cartera de Suelo

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 septiembre 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 320 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:

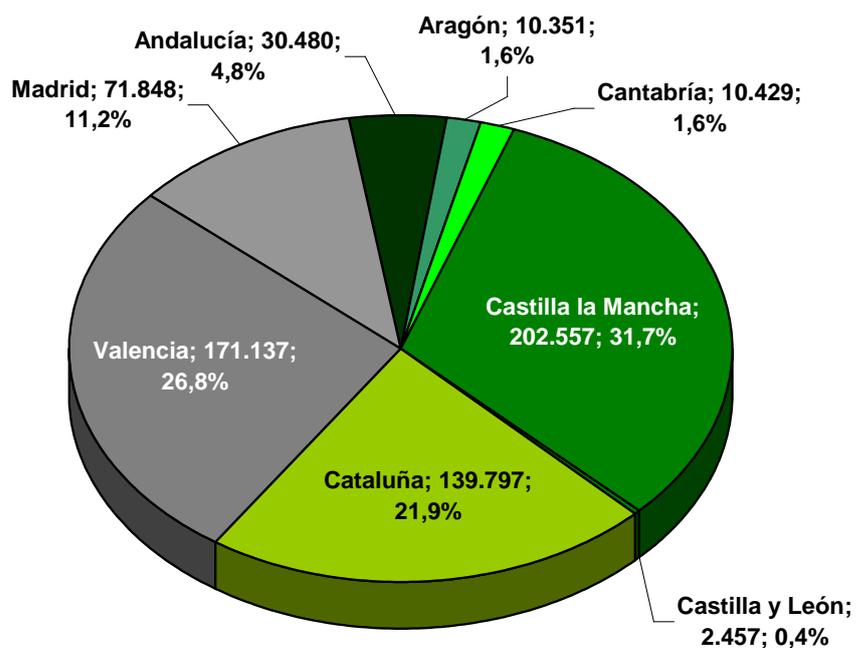
Desglose de Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico (Euros)



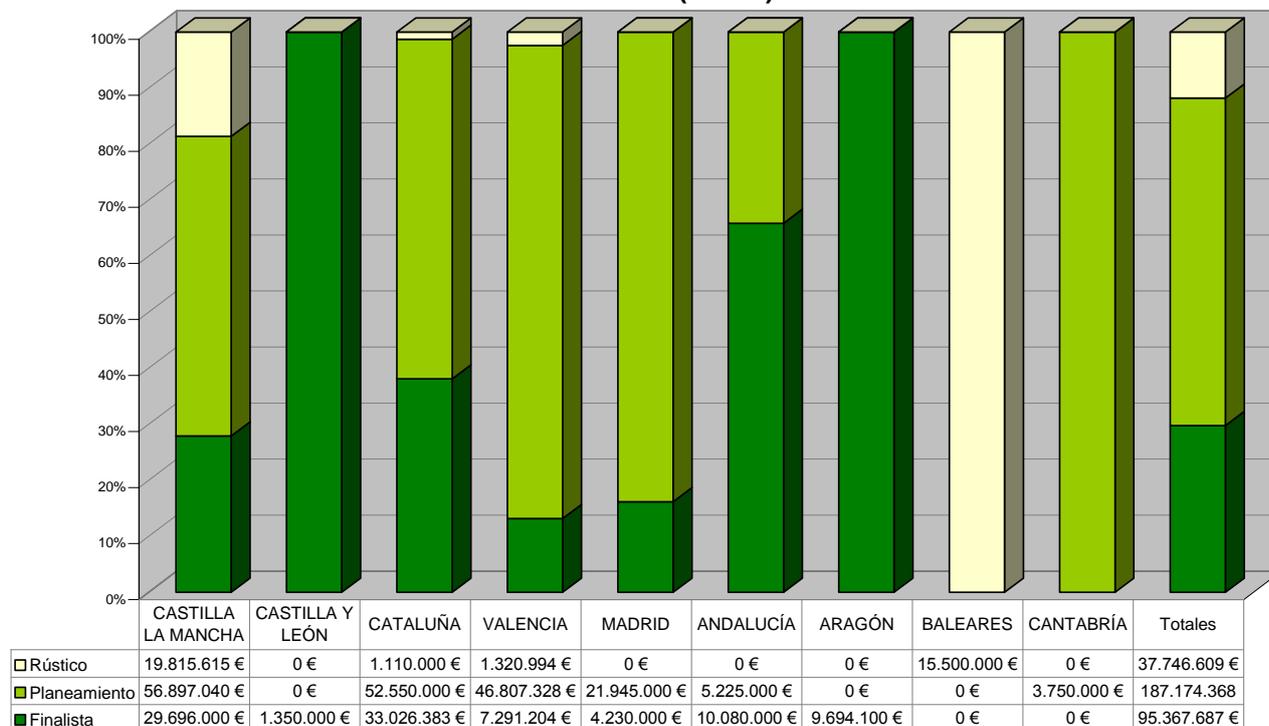
Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)



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
Total derechos sobre suelo	64,4

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 tiempo transcurrido del año 2016:

- 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,

Ventas de suelo

En el tercer trimestre de 2016 Quabit ha vendido suelo de uso industrial localizado en Polinyà (Barcelona). El importe total de la venta ha sido de 0,7 millones de euros correspondiente a una edificabilidad de 6.109 m2. Esta venta se enmarca en el planteamiento de Quabit de realizar ventas selectivas de suelo de uso industrial y terciario.

1.3.2.- Promoción Residencial

Evolución del stock de vivienda terminada

Si bien en anteriores informes se agrupaba el stock de vivienda terminada y en curso, dado que Grupo QUABIT ha arrancado la actividad de promoción con el inicio de nuevas promociones en el año 2016, se hace conveniente separar la evolución del stock de producto terminado, para que los datos de stock final sean indicativos de aquellas viviendas que están terminadas y pendientes de entrega, con una problemática diferente de aquellas que están en fase de comercialización y construcción (stock de vivienda en curso).

La evolución del stock de vivienda terminada en los nueve primeros meses del año 2016 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2015 (unidades)	197
Viviendas terminadas en el 2016 (Unidades)	56
Viviendas entregadas en el 2016 (Unidades)	(216)
Stock de Vivienda a 30 de septiembre de 2016 (unidades)	37

La entrada de 56 viviendas en el stock de vivienda terminada en el año 2016 corresponde a la promoción Los Tilos III en Zaragoza capital. Las obras de esta promoción se terminaron en abril de 2016 y, a finales de ese mes se comenzó a escriturar la entrega de viviendas reservadas.

En el primer trimestre de 2016 se firmó 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 66 unidades restantes entregadas en el 2016, 44 viviendas corresponden a la promoción Tilos III en Zaragoza; 5 unidades a la promoción El Bercial, en Getafe (Madrid); 8 unidades a la promoción Novalmenara

de Playa de Almenara en Castellón; 8 unidades a la promoción S-2 de Parque las Cañas de Guadalajara y 1 unidad a la promoción Torre Hércules en A Coruña.

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

Stock por tipo de vivienda 30-sep-16		
	Unidades	%
1ª residencia	37	100,00%
2ª residencia	0	0,00%
TOTAL	37	100,00%

Stock por Comunidad Autónoma 30-sep-16		
	Unidades	%
Aragón	12	32,43%
Castilla-La Mancha	17	45,95%
Comunidad Valenciana	0	0,00%
Madrid	8	21,62%
TOTAL	37	100,00%

De las 37 unidades que componen el stock, 12 corresponden a viviendas de la promoción Los Tilos III en Zaragoza. De las 12 viviendas pendientes de entrega, 8 contaban ya con el contrato privado de compraventa firmado a 30 de septiembre de 2016. A fecha de formulación de esta Declaración Intermedia la totalidad de las viviendas están ya reservadas o con contrato de compraventa.

Las restantes 25 viviendas corresponden a stock de producto terminado que, o 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 proveniente de los años de la crisis del sector.

Nuevas promociones 2016

El Grupo Quabit ha puesto en el mercado 304 viviendas nuevas durante los nueve primeros meses 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 el mes de septiembre 2016 Quabit inició las obras de una de las nuevas promociones residenciales que ha puesto en marcha su comercialización durante este ejercicio. Se trata de "Quabit Aguas Vivas", en Guadalajara. A 30 de septiembre de 2016 se han conseguido reservas por el 70% de las viviendas de la promoción. Este nuevo complejo residencial está formado por 116 viviendas de VPO de 2, 3 y 4 dormitorios, con piscina, zonas verdes y área de juegos infantiles, a cinco minutos del centro de Guadalajara. La urbanización se completa además con locales comerciales. Esta promoción está financiada por La Caixa y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2018. En el mes de septiembre Quabit Inmobiliaria ha iniciado las obras de edificación de esta promoción.

Adicionalmente, las otras promociones que se están comercializando en forma activa son; Quabit Las Lomas (unifamiliares aislados de lujo en Boadilla del Monte, Madrid); Quabit Las Cañas (unifamiliares adosados en Guadalajara); Quabit San Feliú (viviendas en altura en Sant Feliú de Llobregat, Barcelona) y Quabit Casares Golf (en dos fases de viviendas en altura en el campo de golf de Casares Green en Casares, Málaga).

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.

A 30 de septiembre de 2016, existen compromisos de compra de clientes por un total de 97 viviendas de estas 5 nuevas promociones.

Cartera de preventas

La evolución de la cartera de preventas de Grupo QUABIT en el año 2016 (de stock de producto terminado y de nuevas promociones), hasta 30 de septiembre, ha sido la siguiente:

	Unidades
Cartera de preventas a 31 de diciembre de 2015	26
Preventas del periodo	304
Escrituras del periodo	(216)
Cartera de preventas a 30 de septiembre de 2016	114

De las 105 viviendas que tienen compromiso de venta firmado con clientes (reserva o contrato), 17 corresponden a stock de vivienda terminada. Las 97 restantes corresponden a las nuevas promociones puestas en comercialización el año 2016.

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 septiembre 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 1,590 euros a cierre de septiembre de 2016, lo que representa una disminución del 36,4% en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 periodo fue la siguiente:

- el índice nacional Ibex Small Cap cerró a 30 de septiembre de 2016 en 4.710,90 puntos y ha aumentado en el período en 2,45%
- el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid cerró a 30 de septiembre de 2016 en 463,84 puntos y ha disminuido en el período en -18,63%

La evolución del Ibex-35 durante el período fue negativa, con una disminución de un -8,01%. A 30 de septiembre de 2016 el Ibex-35 cerró en 8.779,40 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 30/09/2016	
Cotización al cierre 31/12/2015 (€/acción)	2,500
Cotización al cierre 30/09/2016 (€/acción)	1,590
% Variación	(36,40%)
Capitalización bursátil al cierre 30/09/2016 (€)	84.335.727
Cotización máx. cierre (€/acción)	2,4500
Cotización mín. cierre (€/acción)	1,3700
Cotización media (€/acción)	1,9454
Volumen medio diario de contratación (títulos)	392.192
Títulos negociados en el periodo	75.693.001
Volumen medio diario de contratación (€)	762.965
Efectivo negociado en el periodo (€)	147.252.313
Número total de acciones a 30/09/2016	53.041.338

Fuente: Infobolsa

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

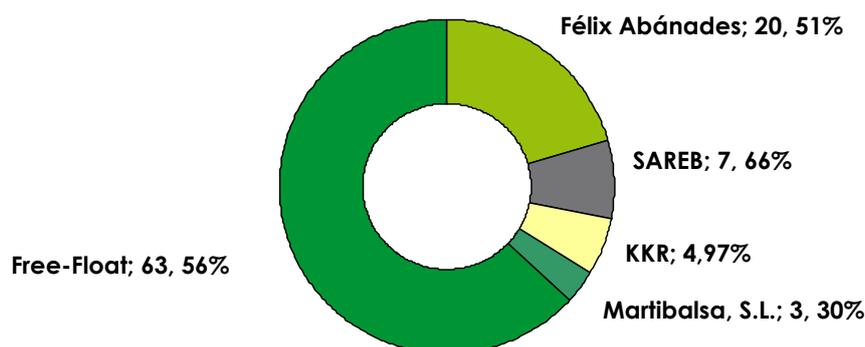
1.4.2.- Órganos de Gobierno

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 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	Vicesecretaría	Vicesecretaría

1.4.3.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la fecha de publicación de esta Declaración Intermedia a 30 de septiembre 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 (CNMV) hasta la publicación de esta Declaración Intermedia y el número total de derechos de voto de Quabit Inmobiliaria, S.A. a esa misma fecha. A los efectos de cómputo, se han homogeneizado los títulos de los accionistas significativos que no tienen publicado su posición final en acciones y derechos de votos según la nueva composición del capital social tras el resultado del contra-split realizado por la Sociedad 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.

El accionista significativo KKR ha comunicado a la CNMV el 13 de octubre de 2016 el cambio de su participación en Quabit Inmobiliaria, S.A. por la transmisión de una parte de sus acciones. Como consecuencia de dicha transmisión, ha reducido su participación por debajo del umbral de 5% y ha pasado a situarse en el 4,974% (la posición anteriormente notificada por este accionista era del 5,438%).

D. Félix Abánades ha emitido tres notificaciones durante este periodo. La notificación más reciente, fue con fecha 20 de septiembre, informando sobre la suscripción de 517.935 derechos de votos como resultado de haber acudido a la ampliación de capital social liberada en el porcentaje de participación que ostentaba antes del registro de la misma, es decir, en un 20,506%. En fecha 19 de enero se comunica la transmisión de derechos de voto 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 en la notificación del 7 de marzo se 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 porcentaje. Finalmente, a fecha de emisión de esta Declaración Intermedia, la participación indirecta es de 19,1% y la directa de 1,4%.

Con fecha 12 de febrero de 2016, la SAREB envió a la CNMV 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 pignoradas por la garantía de un préstamo.

Con fecha 16 de marzo de 2016, D. Juan José Galiano (con participación indirecta en la Sociedad a través de la sociedad Martibalsa, S.L.), remitió a la CNMV 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 publicó 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). Con fecha 18 de octubre la Sociedad comunicó, a través de Hecho Relevante el cambio de titularidad del contrato que pasó a ser gestionado por Renta 4 Banco, S.A. con efectos de 13 de octubre.

Quabit ha publicado el 27 de abril, el 27 de julio y el 27 de octubre de 2016 información relativa a las operaciones realizadas en los tres primeros trimestres de vigencia de este contrato.

A raíz de la emisión de 2.524.418 nuevas acciones en la ampliación de capital liberada, la Sociedad suspendió la operativa del contrato de liquidez por un plazo de 30 días naturales, contados desde el 7 de septiembre hasta el 6 de octubre, según lo estipulado en el Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la CNMV, sobre los Contratos de Liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado, en su norma quinta punto 2 a).

A 30 de septiembre de 2016 el saldo de la cuenta de liquidez era de 71.999 títulos y, adicionalmente a estos títulos, Quabit ostenta 23.048 títulos adicionales en autocartera, estando el total por debajo, del límite máximo establecido para la tenencia de acciones propias, el 10% del capital social para las sociedades cotizadas.