

**RESULTADOS
ENERO – JUNIO 2011**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials "JG" or similar, located in the bottom right corner of the page.

Índice:

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

1.1.2.- Actividad

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

1.2.2.- Magnitudes Operativas

1.3.- Estados financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados a 30 Junio 2011

1.3.2.- Balance a 30 Junio 2011

1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 Junio 2011

1.4.- Áreas de Negocio

1.4.1.- Gestión de Suelo

1.4.2.- Promoción Residencial

1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

1.4.4.- Patrimonio en Explotación

1.5.- Otros datos de Interés

1.5.1.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en que cotiza

1.5.2.- Órganos de Gobierno

2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRE PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2011

3.- OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

De

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1.- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

Dentro de los hechos significativos acontecidos en el primer semestre del año 2011 caben destacar:

- Marzo 2011:
 - En cumplimiento a los compromisos asumidos por Grupo Rayet S.A.U. (principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A.), con motivo de la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre acciones de Quabit Inmobiliaria S.A., autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, Grupo Rayet S.A.U. ha dado cumplimiento a la obligación de enajenación de acciones, y su participación ha bajado del 53,494% a un 49,932% a fecha de 23 de marzo de 2011.
 - CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. ha presentado su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria S.A., según hecho relevante publicado por la CNMV el 29 de marzo del 2011. Esta renuncia da comienzo a un proceso de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que tiene como finalidad adaptar su estructura y costes a las actuales condiciones del mercado.

- Junio 2011:
 - Con fecha 28 de junio 2011 se ha celebrado la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante en Madrid que ha aprobado con mayoría suficiente la totalidad de las propuestas de acuerdos que el Consejo de Administración sometió a su deliberación y decisión.
 - En el marco de las negociaciones relativas a la restructuración de su endeudamiento financiero, con posterioridad a la remisión del hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el pasado 28 de junio y de conformidad con el contenido del mismo, la Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo marco de refinanciación con las entidades financieras que constituyen el comité de coordinación del proceso de refinanciación y que representan mas de un 50% de su deuda financiera.

Las características más significativas de dicho acuerdo marco son:

- Reducción del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante mediante la realización de operaciones de compraventa de activos,
- Bilateralización de la financiación sindicada, y
- Refinanciación a largo plazo de toda la deuda financiera de los distintos acreedores financieros de la Sociedad Dominante, así como de sus intereses, en condiciones homogéneas.

Este acuerdo marco de refinanciación está siendo sometido a la aprobación de la totalidad de las entidades acreedoras de la Sociedad Dominante.

1.1.2.- Actividad

a) Áreas de Actividad:

El Grupo, como grupo inmobiliario integral, desarrolla su actividad en la gestión de suelo, promoción, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, y desarrollo y gestión de patrimonio.

Durante los seis primeros meses del 2011, el importe neto de la cifra de negocio experimentó un incremento del 66,5%, alcanzando los 98,0 millones de euros frente a 58,9 millones de euros registrados a 30 de junio de 2010. Este incremento deriva, fundamentalmente, de la realización de varias operaciones de ventas de activos a dos sociedades vinculadas a entidades financieras. Por área de actividad, destacan los siguientes aspectos:

- Gestión de Suelo: Continúan los avances en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, según se explica en el apartado de Gestión de Suelo de este informe. Los ingresos por esta actividad incluyen tanto la venta de activos en suelo como la actividad de agente urbanizador. El fuerte incremento en ventas desde 3,4 millones de euros en el primer semestre de 2010 hasta 28,2 millones de euros en el primer semestre de 2011 se debe a operaciones de ventas de activos a dos sociedades vinculadas a entidades financieras, que han aportado a la cifra de negocios de Gestión de Suelo 26 millones de euros. El resto de ventas del primer semestre de 2011 hasta completar el total de 28,2 millones de euros corresponde a la

actividad de agente urbanizador. A 30 de junio de 2010, el importe de este epígrafe recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador.

- **Promoción Residencial:** Las entregas de viviendas han alcanzado 287 unidades frente a las 297 escrituradas al cierre del primer semestre del 2010. Esta caída se concentra en el primer trimestre del año 2011 en el que sólo se escrituraron 30 viviendas frente a 119 del mismo periodo del año anterior. Sin embargo, en el segundo trimestre de 2011, Quabit ha escriturado 257 viviendas frente a 178 del mismo período ejercicio anterior, gracias a la venta de un paquete de 210 viviendas a dos sociedades vinculadas a entidades financieras. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 68,4 millones de euros, experimentando un incremento de un 25,8% respecto al mismo periodo del año pasado (54,4 millones de euros).
- **Gestión de Cooperativas y Comunidades:** En el segundo trimestre del 2011 se ha iniciado la entrega de viviendas de la cooperativa Monte Henares (Alovera – Guadalajara) y se han escriturado 28 viviendas. Al cierre del primer semestre del año 2011, la gestora de comunidades de propietarios y cooperativas registraba un número de viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión de 494 unidades, de las cuales se han preadjudicado un 30% (147 viviendas).
- **Patrimonio en Explotación:** Los ingresos por arrendamiento en los seis primeros meses del año 2011 alcanzaron la cifra de 1,1 millones de euros, representando un incremento del 16,1% respecto al mismo periodo del año pasado (1 millones de euros). Este incremento viene explicado fundamentalmente por el incremento de ocupación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que alcanza una tasa de ocupación del 87%. Las viviendas en alquiler experimentan un incremento en el porcentaje de ocupación de unidades alquiladas desde un 76% al cierre de junio 2010 hasta un 79% al cierre de junio 2011.

b) EBITDA

En el primer semestre del año 2011 se ha conseguido mejorar el EBITDA en relación con el del primer semestre del año 2010 en 14 millones de euros, como consecuencia de una mejora en el margen asociado a las operaciones de venta y de las medidas que ha ido tomando el Grupo para adaptar su estructura de costes a la actual situación del mercado.

c) Resultado Neto Atribuible:

La pérdida neta atribuible (35,0 millones de euros) se reduce un 22,4% en relación con la registrada en el primer semestre de 2010 (45,1 millones de euros).

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	98.012	58.882	66%
EBITDA	(8.150)	(22.150)	63%
Resultado Financiero	(26.608)	(21.142)	-26%
Resultado Antes de Impuestos	(35.003)	(45.264)	23%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(34.979)	(45.050)	22%

(En miles de Euros)	30/06/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	56.622	54.694	3,5%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.322.955	1.403.439	-5,7%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.379.577	1.458.133	-5,4%
Tesorería y Equivalentes	(14.235)	(11.584)	22,9%
TOTAL DEUDA NETA	1.365.342	1.446.549	-5,6%

1.2.2.- Magnitudes Operativas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	287	297	-3%
Preventas del Periodo (viviendas)	281	219	28%

COMUNIDADES Y COOPERATIVAS	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Oferta previa (viviendas)	377	554	-31,9%
Constitución (viviendas)	0	42	-100%
Gestión (viviendas)	117	112	4,5%
TOTAL	494	708	-30,2%

	VENTAS			EBITDA		
	30/06/2011	30/06/2010	Variación	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Gestión de Suelo	28.205	3.425	723,6%	8.033	-659	-1319,0%
Promoción Residencial	68.384	54.370	25,8%	-10.564	-15.354	-31,2%
Patrimonio en Explotación	1.128	971	16,2%	650	450	44,4%
Otros	295	116	155,3%	-6.269	-6.587	-4,8%
TOTAL	98.012	58.882	66,5%	-8.150	-22.150	-63,2%

	VENTAS		EBITDA	
	30/06/2011	% sobre Total	30/06/2011	% sobre Total
Gestión de Suelo	28.205	28,8%	8.033	-99%
Promoción Residencial	68.384	69,8%	-10.564	130%
Patrimonio en Explotación	1.128	1,2%	650	-8%
Otros	295	0,3%	-6.269	77%
TOTAL	98.012	100,0%	-8.150	100%

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados a 30 de Junio de 2011

(En Miles de euros)	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	98.012	58.882	66,5%
Aprovisionamientos y Variación de existencias :	(156.648)	(69.162)	-126,5%
Otros ingresos de explotación	17.647	1.701	937,4%
Variación de las provisiones de tráfico	45.522	2.866	-1488,2%
Gastos de personal	(3.799)	(3.745)	-1,4%
Deterioro del inmovilizado	0	3	-100,0%
Amortización	(274)	(297)	7,5%
Otros gastos de explotación	(8.333)	(12.683)	34,3%
Resultados por venta de inmovilizado	0	(11)	101,7%
Resultado por venta de participaciones de empresas del grupo	(551)	0	n.a.
Resultado de explotación	(8.424)	(22.446)	62,5%
EBITDA	(8.150)	(22.150)	63,2%
Resultado financiero neto	(26.608)	(21.142)	-25,9%
Resultados antes de impuestos	(35.003)	(45.264)	22,7%
Resultado neto	(35.003)	(45.282)	22,7%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(34.979)	(45.050)	22,4%
Intereses minoritarios	(24)	(232)	89,7%

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

La evolución de la cifra de negocio por áreas de actividad es la siguiente:

(En miles de Euros)	30/06/2011	30/06/2010	Variación
INCEN Gestión de Suelo	28.205	3.425	723,6%
INCEN Promoción Residencial	68.384	54.370	25,8%
INCEN Patrimonio en Explotación	1.128	971	16,3%
INCEN Otros	295	116	154,3%
Total INCEN	98.012	58.882	66,5%

El incremento de la cifra de negocios en relación con el primer semestre de 2010 tiene su origen, fundamentalmente, en la realización de varias operaciones de ventas de activos a dos sociedades vinculadas a entidades financieras. Estas operaciones han aportado a la cifra de negocios del Grupo un importe total de 81,7 millones de euros (26,1 millones de euros en el epígrafe de Gestión de Suelo y 55,6 millones de euros en el de Promoción Residencial)

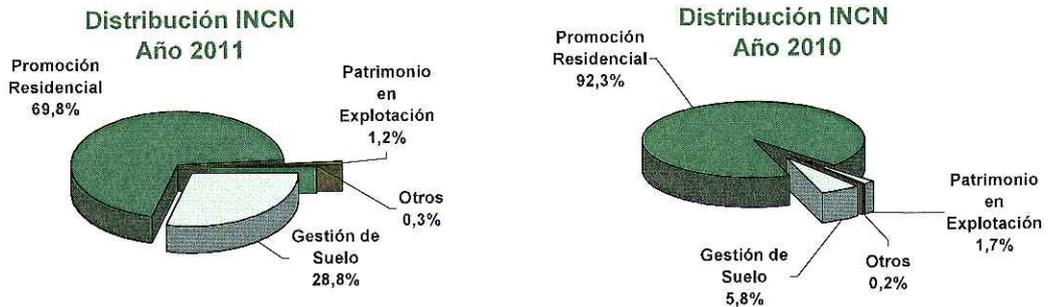
Gestión de Suelo: Los ingresos por esta actividad incluyen tanto la venta de activos en suelo como la actividad de agente urbanizador. El incremento en ventas del primer semestre de 2011 hasta los 28,2 millones de euros se debe, principalmente, a transmisiones de suelo derivadas de las operaciones citadas. A 30 de junio de 2010 el importe de este epígrafe de 3,4 millones de euros exclusivamente recogía ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en el primer semestre de 2011 alcanza una cifra de 2 millones de euros. El descenso en la cifra representativa de esta actividad se debe a la terminación de urbanizaciones en las que el Grupo participa como Agente Urbanizador y a que no se han iniciado nuevos proyectos debido a la coyuntura general de enfriamiento del sector.

Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzan 287 unidades frente a las 297 escrituradas al cierre del 30 de junio de 2010, lo que supone un descenso del 3,4% y una media mensual de unas 48 viviendas. Las preventas se sitúan en 281 unidades, un 28,3% más que las 219 conseguidas en el mismo periodo del año 2010. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 68,4 millones de euros, que representan un incremento de un 25,8% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (54,4 millones de euros). Las operaciones de transmisión de activos comentadas anteriormente han aportado una cifra de 55,6 millones de euros para un total de 210 viviendas entregadas.

Patrimonio en Explotación: En el 1S 2011, los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,1 millones de euros, representando un incremento del 16,1% respecto al mismo periodo del año anterior (1 millón de euros). Los

nuevos contratos de arrendamiento del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), arrendado en un 87% a 30 de junio 2011, representan una contribución especial a este incremento. En lo que respecta a las viviendas en alquiler, se ha logrado un incremento en el porcentaje de ocupación desde un 76% al cierre de junio 2010 hasta un 79% al cierre de junio 2011.

En el gráfico adjunto se detalla la distribución de la cifra de negocio por área de actividad:



b) EBITDA

Durante el 1S 2011, Quabit ha registrado un incremento de 14 millones de euros en el EBITDA respecto al mismo periodo del año 2010, como consecuencia de una mejora en el margen asociado a las operaciones de venta. Adicionalmente a esta mejora en el margen, es muy significativa la mejora del EBITDA derivada de las medidas que ha ido tomando el Grupo para adaptar su estructura de costes a la actual situación del mercado, que ha redundado en una reducción de 4,4 millones de euros en los gastos generales recogidos en el epígrafe "Otros gastos de explotación", y que representa un descenso de un 34,3% respecto al mismo periodo del año anterior.

c) Resultado Financiero

El Resultado Financiero Neto empeora debido a la disminución de los intereses financieros capitalizados en existencias durante el período, al haberse reducido los proyectos en curso y aumentado los gastos financieros. Estos han sufrido el incremento de los tipos de interés de este período frente al mismo periodo del año anterior, derivado de la evolución del Euribor que ha aumentado, prácticamente, en un punto en los periodos comparados. La reducción del endeudamiento financiero derivado de las ventas del primer semestre se ha concentrado en los meses finales del semestre y, por tanto, no ha dado todo su potencial de reducción del gasto financiero.

d) Resultado antes de Impuestos

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), junto con el impacto de la integración del Resultado de las inversiones en asociadas, hacen que las pérdidas antes de impuestos correspondientes al primer semestre de 2011 se reduzcan en un 22,7% frente al resultado obtenido en el primer semestre de 2010, continuando de esta manera, la línea de reducción que se viene manteniendo desde el año 2008.

e) Resultado Neto Atribuible

El impacto fiscal es mínimo y el Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejora en un 22,4% respecto al mismo periodo del año anterior. El Grupo sigue aplicando una política conservadora en la activación de créditos fiscales fijando el límite de los mismos en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

1.3.2- Balance Consolidado a 30 de junio de 2011

(En miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2011	31/12/2010	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	211.106	222.967	-5,3%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.329.100	1.437.682	-7,6%
Otros	133.654	137.196	-2,6%
Total activo corriente	1.462.754	1.574.878	-7,1%
TOTAL ACTIVO	1.673.860	1.797.845	-6,9%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	95.518	130.497	-26,8%
Intereses minoritarios	846	870	-2,8%
Total patrimonio neto	96.364	131.367	-26,6%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	56.622	54.694	+3,5%
Otros	49.865	55.226	-9,7%
Total pasivo no corriente	106.487	109.920	-3,1%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.322.955	1.403.439	-5,7%
Otros	148.054	153.119	-3,3%
Total pasivo corriente	1.471.009	1.556.558	-5,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.673.860	1.797.845	-6,9%

a) Activo no Corriente

La reducción en este epígrafe deriva de:

- Reducción en Activos financieros no corrientes por un importe de 9 millones de euros por aquellos créditos que han pasado a tener un vencimiento inferior a un año y que, por tanto, se han traspasado al Activo corriente.
- Reducción de los activos por impuestos diferidos en 3 millones de euros, como consecuencia de la reducción en los pasivos diferidos que resulta de la venta de activos del primer semestre.

b) Activo Corriente

Los epígrafes que explican la mayor parte de la reducción del Activo Corriente son:

- Existencias, que se reducen en 108 millones de euros como consecuencia de las ventas del primer semestre.
- La compensación de cuentas a cobrar por trabajos realizados por sociedades vinculadas, presentadas dentro del epígrafe "Activos Financieros Corrientes", con cuentas a pagar por servicios recibidos de sociedades vinculadas, por un importe de 4 millones de euros.

c) Patrimonio Neto

La variación del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2010, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas por importe de 35 millones de euros registradas en el primer semestre de 2011.

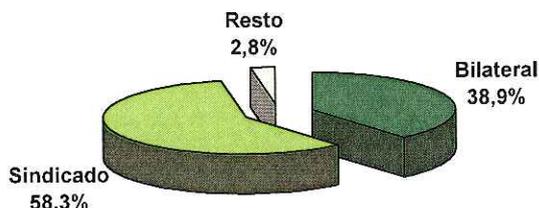
1.3.3- Situación de la Deuda Bancaria a 30 de Junio de 2011

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 30 de junio de 2011 comparada con la existente a 31 de diciembre de 2010.

(En miles de Euros)	30/06/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	56.622	54.694	3,5%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.322.955	1.403.439	-5,7%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.379.577	1.458.133	-5,4%
Tesorería y Equivalentes	(14.235)	(11.584)	22,9%
TOTAL DEUDA NETA	1.365.342	1.446.549	-5,6%

En el Balance de Situación Consolidado la clasificación de la deuda entre corriente y no corriente se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. En el caso del Grupo, dado que gran parte de la financiación está asociada a las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Es una clasificación que no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

En el siguiente gráfico se recoge la estructura de la deuda bancaria:



La deuda sindicada incluye el préstamo sindicado principal, la línea de financiación de sus intereses y una línea de liquidez.

La deuda sindicada principal y la bilateral están refinanciadas con plazos similares. En el préstamo sindicado, los primeros pagos de principal vencen en diciembre de 2012 y los de intereses en junio de 2012.

Al cierre del primer semestre del año 2011, la deuda neta bancaria ha evolucionado según se muestra en el cuadro siguiente:

(En miles de Euros)	
Deuda Bruta Bancaria a 31 de diciembre de 2010	1.458.133
Disposiciones y Otras Adiciones	23.631
Cancelación por Escrituración de Viviendas	(53.490)
Otras Cancelaciones, Amortizaciones y Periodificaciones de Intereses	(48.697)
Deuda Bruta Bancaria a 30 de junio de 2011	1.379.577

A 30 de junio 2011, la deuda bruta bancaria se ha reducido en 78,6 millones de euros en relación con la existente a 31 de diciembre de 2010. Esta reducción se ha concentrado en los últimos 2 meses del semestre y ha estado asociada en gran medida a las operaciones de ventas de activos comentadas anteriormente.

1.4.- Áreas de Negocio

1.4.1.- Gestión de Suelo

Avanzar en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, sigue siendo el objetivo de Quabit Inmobiliaria en lo que a esta línea de negocio se refiere. Los ingresos por esta actividad incluyen tanto la venta de activos en suelo como la actividad de agente urbanizador. El incremento en ventas del primer semestre de 2011 alcanzando los 28, 2 millones de euros se debe, principalmente, a transmisiones de suelo. A 30 de junio de 2010 el importe de este epígrafe de 3,4 millones de euros exclusivamente recogía ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en el primer semestre de 2011 alcanza una cifra de 2 millones de euros. El descenso en la cifra representativa de esta actividad se debe a la terminación de urbanizaciones en las que el Grupo participa como Agente Urbanizador y que no se han iniciado nuevos proyectos debido a la coyuntura general de enfriamiento del sector.

(En miles de Euros)	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	28.205	3.425	+723,6%
EBITDA	8.033	(659)	n.a.
Margen EBITDA	28%	-19%	n.a.

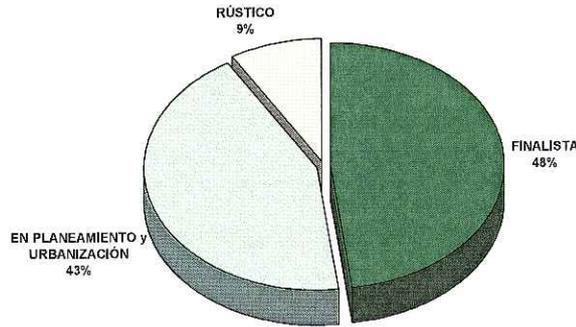
La tabla anterior evidencia una mejora significativa de ventas y márgenes, con respecto a las cifras del mismo período del año anterior.

a) Cartera de Suelo

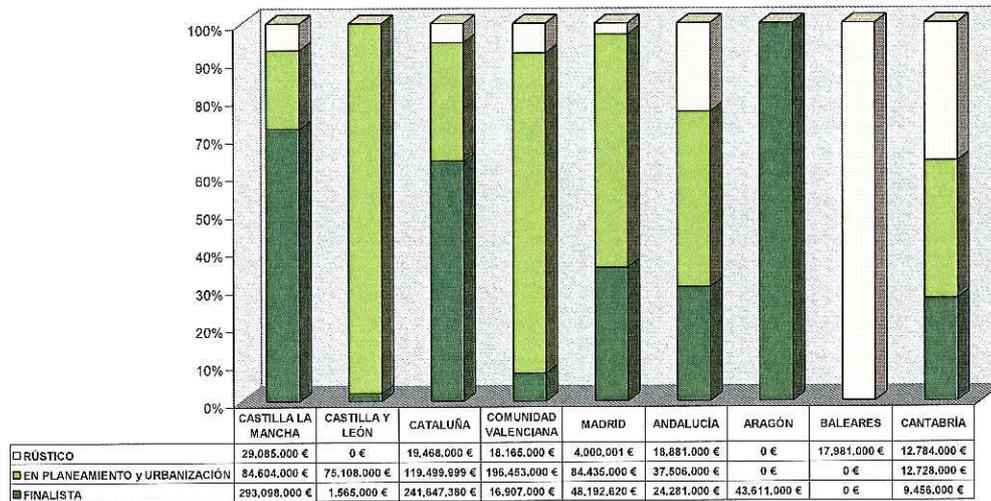
La cartera de suelo de Quabit Inmobiliaria al cierre del 1S 2011 se sitúa en 3,3 millones de metros cuadrados. El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S. A. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2010. Los siguientes gráficos muestran la diversificación de la cartera de suelo de la compañía, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, con los datos de la tasación realizada a 31 de diciembre de 2010:



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



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



b) Gestión Urbanística y Planeamiento

A continuación se indican los avances más importantes en planeamiento y urbanización llevados a cabo en diferentes suelos durante el primer semestre del año 2011.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **A. E. nº 16 Artillería y Conde Ansúrez (Valladolid):** Se han obtenido los informes previos a la aprobación provisional del Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General, (Vías, Obras y infraestructuras).
- **Prolongación de Castellana (Madrid):** El Consejo de Gobierno ha ratificado el documento definitivo del convenio urbanístico para la gestión y ejecución del proyecto. Tras la aprobación por el Ayuntamiento de Madrid del Plan Parcial de Reforma Interior de esta operación y la ratificación del convenio urbanístico, la Comisión de Urbanismo de Madrid informó favorablemente en abril sobre el texto definitivo.
- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Se ha publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, el día 27 de abril de 2011, la aprobación inicial del Expediente de Expropiación de los propietarios no adheridos al Proyecto de Reparcelación.

es

Urbanización

- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Aprobado el 26 de mayo el Proyecto de Reparcelación en la Junta de compensación.
- **Berrocales (Madrid):** El día 29 de junio se aprobó en Junta de Compensación la propuesta de desarrollos urbanísticos conjuntos del Sureste de Madrid.

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- **Sector SP-61, SP-71, SP-74, SP-75 y SP-76 (Guadalajara):** Resolución de la Delegación de Medio Ambiente el 9 de junio de no necesidad de estudio de impacto ambiental para los sectores SP-71 y SP-75. Publicación en BOP el 20 de junio de la aprobación de proyectos de urbanización de los sectores SP-74 y SP-76, presentándose informados los proyectos de reparcelación de los sectores SP-75 y SP-76.
- **SNP Iriepal y Y SNP Taracena (Guadalajara):** Se han presentado los Planes Parciales de Mejora de ambos sectores, así como un anteproyecto del Plan Especial de Infraestructura, para que el Ayuntamiento lo remita a la Junta de Comunidades para su informe previo.
- **Remate de las Cañas (Guadalajara):** Se ha concedido la recepción definitiva de la urbanización y la consiguiente devolución de 7 avales por importe de 1.594.151€ por parte del Ayuntamiento que garantizaban la simultaneidad de obras de construcción con urbanización, así como de la propia urbanización.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H12 (Tarragona):** El 20 de mayo 2011 se aprueba la propuesta de recepción parcial de la urbanización.
- **Reus H7 (Tarragona):** Se ha presentado el Texto Refundido del Plan Parcial al Ayuntamiento incorporando las prescripciones del Plan Territorial. Su remisión a la Comisión de Urbanismo posibilitará la aprobación definitiva.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.
- **Cambrils – La Cava (Tarragona):** Presentado Plan Parcial con enmiendas solicitadas por el Ayuntamiento para aprobación inicial.

Urbanización

- **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Aprobación inicial de la Operación Jurídica Complementaria por la Asamblea de la Junta de Compensación. Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que otorga a Quabit una edificabilidad residencial libre de 22.500 m2.

Dirección Territorial Levante

Urbanización

- **PNN-2-Sagunto (Valencia):** Finalizadas las obras de urbanización el 23 de febrero de 2011. Recibida la obra de urbanización por parte del Ayuntamiento de Sagunto mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 6 de abril de 2011, estando en período de garantía.

1.4.2.- Promoción Residencial

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

(En miles de Euros)	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	68.384	54.370	+25,8%
EBITDA	(10.564)	(15.354)	+31,2%
Margen EBITDA	-15%	-28%	+13 p.p.

Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 68,4 millones de euros, que representan un incremento de un 25,8% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (54,4 millones de euros). El incremento de la cifra de negocios en relación con el primer semestre de 2010 tiene su origen en la realización de varias operaciones de ventas de activos a dos sociedades vinculadas a entidades financieras. Estas operaciones han aportado a la cifra de negocios del Grupo un importe total de 55,6 millones de euros millones de euros en lo que a Promoción Residencial se refiere, para un total de 210 viviendas entregadas.

La cifra de negocio en esta actividad, se ha visto afectada en el primer semestre 2011 por el adelanto de decisiones de inversión en el año 2010 como consecuencia del cambio en 2011 del tratamiento fiscal de la deducción de vivienda y por un entorno macroeconómico negativo en el sector. Asimismo, a la senda creciente que vienen experimentando los tipos de interés se ha unido una elevada tasa de desempleo. En este entorno, el Grupo está desarrollando sus acciones comerciales a través de su participación en ferias, campañas publicitarias, oficinas de venta a pie de calle, acuerdos con Agentes de la Propiedad Inmobiliaria locales, marketing street, marketing relacional y marketing online, entre otros.

La tabla anterior evidencia también un significativo incremento del margen EBITDA como consecuencia de una mejora en el margen asociado a las operaciones de venta y de las medidas que ha ido tomando el Grupo para adaptar su estructura de costes a la actual situación del mercado.

a) Escrituración/ Ventas

En el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes de esta área de actividad:

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2010 (unidades)	1.041
Viviendas entregadas (Unidades)	(287)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 30 de junio 2011 (unidades)	754

El número de viviendas entregadas durante el primer semestre del año 2011, produce una reducción del 27,6% sobre el stock de viviendas al cierre del año 2010.

Durante el año 2011, se han realizado un total de 287 escrituras de compraventa, frente a las 297 realizadas en el mismo periodo del 2010, lo que supone una caída del 3,4%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 70,9 millones de euros y han aportado, a través del proceso de consolidación, 68,4 millones de euros, que representan un incremento de un 25,8% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior.

El stock consolidado a cierre del primer semestre del año 2011 disminuye hasta 754 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 30 de junio de 2011 el stock consolidado de Quabit Inmobiliaria clasificado por zonas y tipología (primera, segunda residencia y vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 30-jun-11			Stock por Comunidad Autónoma 30-jun-11		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	600	79,6%	Andalucía	62	8,2%
2ª residencia	45	6,0%	Aragón	37	4,9%
Protegida	109	14,5%	Cataluña	43	5,7%
TOTAL	754	100,0%	Castilla-La Mancha	487	64,6%
			Comunidad Valenciana	45	6,0%
			Galicia	2	0,3%
			Madrid	78	10,3%
			TOTAL	754	100,0%

El 80% del stock está destinado a primera residencia con un total de 709 viviendas frente a 45 de segunda residencia.

En cuanto al stock por Comunidades Autónomas, Castilla La Mancha (mayoritariamente, Guadalajara capital) concentra un 64% de las viviendas terminadas pendientes de entrega.

La deuda asociada a las entregas acumuladas realizadas al primer semestre del año 2011 representa un 78% del precio de la venta, lo que evidencia el esfuerzo de generar ventas en la línea estratégica de conseguir las máximas amortizaciones de deuda y reducción del stock.

b) Comercialización y Preventas

A cierre del 1S 2011, el Grupo ha firmado un total de 281 nuevas operaciones de preventa por importe de 65 millones de euros, lo que comparado con las 219 preventas realizadas al cierre del 1S 2010 supone un incremento del 28,3%.

1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

Quabit Comunidades es una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidades de propietarios). El proceso de actuación comprende las fases de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

A cierre de 30 de junio de 2011 se habían preadjudicado 147 viviendas, que representan un 30% de un total de 494 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión. En el segundo trimestre del 2011 se ha iniciado la entrega de viviendas de la cooperativa Monte Henares (Alovera – Guadalajara) y se han escriturado 28 viviendas.

- **Oferta previa:** El número de viviendas en oferta previa alcanza las 377 viviendas en 7 proyectos, de los cuales cabe destacar los proyectos de: Sector I.15 M.48 – Alovera (Guadalajara), en el que se han alcanzado la venta de 30 viviendas (52% del total) y Sant Feliú - SUE 5.1 (Barcelona), con 14 viviendas solicitadas (33,33% del total)
- **Constitución:** Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- **Gestión:** A 31 de marzo de 2011 las viviendas en situación de gestión son 117, concentradas en dos proyectos: El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 (Guadalajara) y Monte Henares S.Coop. Alovera (Guadalajara). En esta última se hallan escrituradas 28 viviendas al cierre del mes de junio 2011.

1.4.4.- Patrimonio en Explotación

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

(En miles de Euros)	30/06/2011	30/06/2010	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	1.128	971	16,2%
EBITDA	650	450	44,4%
Margen EBITDA	58%	46%	+12 p.p.

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 1S 2011 alcanzan 1,1 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de un 16,2% y también se traduce en una mejora significativa del margen EBITDA por el apalancamiento operativo de los activos en renta. Este incremento se debe principalmente a:

- 1.- Incremento de la ocupación, con 193 viviendas alquiladas frente a las 185 viviendas al cierre de junio 2010, lo que supone alcanzar el 79% de ocupación en el número de viviendas al cierre del 1S 2011, frente a un 76% en la misma fecha del 2010.
- 2.- Incremento de la tasa de ocupación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), con la firma de un nuevo contrato de alquiler de 1.862m2 de la planta baja y entreplanta comercial. Con ello, se ha alcanzado un 87% de ocupación.

Viviendas en Alquiler

La siguiente tabla muestra la situación del portafolio de vivienda en alquiler. La cifra de ingresos desciende en un 2% respecto a la del mismo periodo del año anterior.

Viviendas en Alquiler	Viviendas	Superficie (m2)	% ocupación 1S 2011	Ingresos (En miles de Euros)		
				1S 2011	1S 2010	Variación
D-15B (Guadalajara)	86	7.540	87%	224	258	-13%
SUE-21 (Guadalajara)	60	4.102	67%	131	149	-12%
I-2 (Guadalajara)	64	4.692	66%	137	106	29%
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	88%	83	71	16%
TOTAL	244	18.187	79%	574	584	-2%

Nota: Los ingresos de D-15B y Edificio La Florida incluyen dos locales comerciales anexos

Terciario e Industrial

Edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona): En los últimos seis meses se alcanza un 87% de ocupación. A finales de junio de 2011 se inicia también la explotación del parking de rotación (240 plazas).

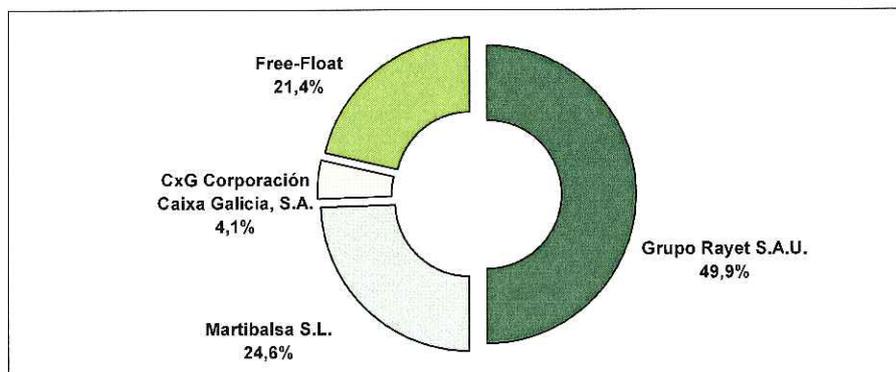
Nave industrial en Cervelló (Barcelona): Con 5.026 m2, está alquilada en un 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

1.5.1.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

a) Accionariado

Grupo Rayet S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A., adquirió los compromisos, tras la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, relativos al incremento del "free float" de la sociedad hasta un 25% y la obligación de enajenar el número de acciones necesario para que el porcentaje del que sea titular Grupo Rayet S.A.U. en la Sociedad se encuentre por debajo del 50%. Grupo Rayet hizo constar mediante hecho relevante publicado por la CNMV el pasado 23 de marzo 2011, que ha dado cumplimiento a la citada obligación de enajenación de acciones y su participación ha bajado del 53,494% comunicado el pasado 19 de enero de 2010, a un 49,932% al 23 de marzo de 2011.

Situación 30 Junio 2011	
Grupo Rayet S.A.U.	49,9%
Martibalsa SL	24,6%
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	4,1%
Free-Float	21,4%



Fuente: Comisión del Mercado de Valores (CNMV)

b) Evolución de la acción y Mercados en los que cotiza

La cotización de Quabit subió, desde 0,0880 euros al cierre del 30 diciembre 2010 hasta 0,1830 euros al cierre de 30 junio 2011, lo que representa una subida del +107,95%. Durante el mismo periodo, el Ibex-35 experimentó una subida del 5,1% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario una subida de un 3,1%.

Evolución Bursátil de 30/12/2010 a 30/06/2011	
Cotización al cierre 30/12/2010 (€/acción)	0,0880
Cotización al cierre 30/06/2011 (€/acción)	0,1830
% Variación	+107,95%
Capitalización bursátil al cierre 30/06/2011 (€)	234.266.600
Cotización máxima (22/02/2011) (€/acción)	0,2430
Cotización mínima (11/01/2011) (€/acción)	0,0710
Cotización media (€/acción)	0,1623
Volumen medio diario de contratación (títulos)	7.151.219
Títulos negociados en el periodo	915.356.071
Volumen medio diario de contratación (€)	1.310.868
Efectivo negociado en el periodo (€)	167.791.132
Número total de acciones	1.280.145.353

g

1.5.2.- Órganos de Gobierno

Consejo de Administración

Nombre	Título	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente
D. Pau Guardans i Cambó	Consejero Otros Externos		
D. Alberto Pérez Lejonaogitia	Consejero Dominical	Vocal	
Dña. Claudia Pickholz	Consejero Independiente		Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente	
D. Javier Somoza Ramis	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretario No Consejera	Vicesecretario	Vicesecretario

CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. ha presentado su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit, según hecho relevante publicado por la CNMV el 29 de marzo del 2011. Esta renuncia da comienzo a un proceso de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que tiene como finalidad adaptar su estructura y costes a las actuales condiciones del mercado.

En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio acordó fijar en ocho (8) el número de miembros del Consejo.

Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 28 de junio, tras la celebración de la Junta General, acordó suprimir el cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, por lo que D. Pau Guardans i Cambó, quien ostentaba dicho cargo hasta la fecha, permanece en el Consejo en calidad de vocal perteneciente a la categoría de "Otros Externos".

2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2011

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2011, no ha habido variación significativa en los riesgos y políticas detalladas en el Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2010 y se caracterizan por el mantenimiento de la difícil situación del sector inmobiliario y de las dificultades para el acceso a la financiación.

A continuación se describen las áreas de riesgo e incertidumbre identificadas de mayor relevancia para el segundo semestre del año 2011 y el posicionamiento de Quabit Inmobiliaria ante estos factores de riesgo.

2.1.- Carácter cíclico del sector inmobiliario

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que la incierta situación de la misma en el segundo semestre, afectará de forma significativa a la actividad inmobiliaria, tal y como viene haciendo en los últimos ejercicios. La elevada tasa de desempleo en España y la sobreoferta de vivienda, han provocado una importante reducción de la demanda que dificulta la absorción del inventario de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones. Por su lado, el mercado de suelo sigue manifestando inactividad, con un volumen reducido de transacciones.

Quabit Inmobiliaria, no ha sido ajena a las circunstancias descritas en el párrafo anterior y ha tenido que realizar estrategias comerciales más agresivas así como ajustes de estructura para adecuar el negocio a la nueva realidad. Sin embargo, algunos hechos constatados como el comienzo de una etapa de ligero crecimiento de la economía española y el estancamiento del stock residencial que se iba incrementando de forma significativa en los últimos ejercicios, podrían ser indicios de un moderado cambio de tendencia respecto a la demanda de vivienda, en un momento aún por determinar.

Ante las adversas condiciones del mercado inmobiliario, los planes de negocio de la compañía sólo consideran el comienzo de nuevas promociones tras un exhaustivo estudio previo de demanda por producto con el fin de poder desarrollar productos competitivos, innovadores y rentables que aporten un claro valor añadido en un mercado tan competitivo como el actual.

2.2.- Riesgo de Financiación

La coyuntura general de restricción crediticia por falta de liquidez en los mercados financieros internacionales, junto a la especial incidencia de dicha restricción en el negocio inmobiliario español, está afectando de forma especialmente significativa a todo el sector y por tanto al Grupo. Muchos de los proyectos de desinversión se están viendo ralentizados, no por la calidad de los activos, que es elevada, sino por las dificultades de obtener financiación por parte de los potenciales clientes. El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad de Quabit Inmobiliaria en dos niveles: Por parte del potencial cliente y por parte de la Sociedad que por si misma acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, por otra parte la subida moderada y gradual de los tipos de interés que se está produciendo incrementa los costes financieros que tiene que soportar. En cuanto a los riesgos en la estructura del pasivo financiero, Quabit Inmobiliaria:

- Acomete los nuevos proyectos sobre la base del análisis de viabilidad que combinan la rentabilidad económica con la estructura financiera de los mismos, de forma que no se aborda ninguno que no tenga garantizada su financiación.
- Revisa sus previsiones de tesorería periódicamente incorporando las variables actualizadas de actividad (entregas previstas de viviendas, preventas, operaciones de venta de suelo...) y financieras (tipos de interés) para analizar las desviaciones con el presupuesto.
- El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el Ratio de Deuda Neta sobre GAV y otros de estricto cumplimiento encuadrados dentro del marco de la refinanciación pactada.

Por último, el objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la

cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero estudiado por el Grupo y las tendencias de curvas de tipos han hecho que Quabit Inmobiliaria haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

Adicionalmente a las actuaciones mencionadas anteriormente, con el objetivo de mitigar los riesgos asociados al endeudamiento financiero que la sociedad mantiene se está ultimando un acuerdo con todas las entidades financieras acreedoras que se comenta en el apartado de "Riesgo de Liquidez".

2.3.- Riesgo de Reducción del Valor de Mercado de los Activos

En la situación actual del mercado, con alta volatilidad en los precios, los activos de la compañía pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros.

Para poder conocer la situación de sus activos respecto al mercado, Quabit Inmobiliaria realiza anualmente, a través de un experto independiente, tasaciones de sus activos, con el objetivo de realizar las correcciones valorativas correspondientes y tener su cartera de activos acorde con la situación del mercado.

Así, Quabit Inmobiliaria se plantea, dentro de su presupuesto anual, objetivos de mejora de la valoración de sus activos que están ligados, fundamentalmente, al avance en el grado de planeamiento. De esta forma, minimizando el esfuerzo de inversión se consigue mediante el avance en el hito urbanístico, el máximo incremento de valoración posible, incremento de valoración que ha conseguido paliar los impactos de depreciación que se han producido en determinados activos.

2.4.- Riesgo de Liquidez

La falta de liquidez en el sistema financiero que se traslada a las empresas y a las economías domésticas y, para un sector como el inmobiliario, donde el apalancamiento de todos los colectivos es importante, está produciendo una rigidez en el mercado que sólo se irá diluyendo en la medida que la liquidez aparezca en los mercados consecuencia de transacciones realizadas y una mayor facilidad al crédito. Esta rigidez también afecta a las transacciones de compraventa de suelo y presumiblemente a los valores de estos.

Quabit Inmobiliaria gestiona sus recursos financieros con la finalidad de mantener un equilibrio adecuado entre las entradas y salidas de fondos que de respuesta a las necesidades de tesorería en cada momento. En este marco la Sociedad Dominante se encuentra actualmente en proceso de restructuración de su deuda financiera.

La Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo marco de refinanciación con las entidades financieras que constituyen el comité de coordinación del proceso de refinanciación y que representan más de un 50% de su deuda financiera.

Las características más significativas de dicho acuerdo marco son:

- Reducción del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante mediante la realización de operaciones de compraventa de activos.
- Bilateralización de la financiación sindicada.
- Refinanciación a largo plazo de toda la deuda financiera de los distintos acreedores financieros de la Sociedad Dominante, así como de sus intereses, en condiciones homogéneas.

Este acuerdo marco de refinanciación esta siendo sometido a la aprobación de la totalidad de las entidades acreedoras de la Sociedad Dominante.

2.5.- Riesgo de Litigios

Los litigios que afectan a Quabit podrían tener impacto en sus estados financieros, en el caso de que hubiera una resolución desfavorable.

Independientemente del seguimiento realizado en cada uno de los litigios en los que la compañía pueda estar inmersa, periódicamente se realiza una evaluación del nivel de riesgo con el apoyo de los despachos de abogados externos que colaboran en la defensa de los intereses de Quabit Inmobiliaria, con el objetivo de provisionar todos aquellos litigios que se puedan considerar con mayor riesgo.

3.- OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la nota 17 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos en relación con este asunto.

