

**RESULTADOS
ENERO – SEPTIEMBRE 2011**



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 Consolidada a 30 Septiembre 2011

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 Septiembre 2011

1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 Septiembre 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

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1.- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

Los hechos significativos más destacables acontecidos en los nueve primeros meses del año 2011 son:

- 1er Trimestre 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.
- 2º Trimestre 2011:
 - Con fecha 28 de junio 2011 se celebró 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 reestructuración 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 el pasado 29 de julio 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 60% 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.
- 3º Trimestre 2011:
 - La Sociedad continua negociando con sus entidades financieras acreedoras la firma de su acuerdo de reestructuración, a cuyos efectos recientemente se ha procedido a prorrogar la vigencia del Acuerdo Marco habiendo requerido a las Entidades Financieras para dar por concluido el proceso durante el presente mes de noviembre. La firma del acuerdo de reestructuración es esencial para asegurar la viabilidad futura de la Sociedad y la continuidad de su negocio, a cuyos efectos la Compañía realizará sus mejores esfuerzos.

1.1.2.- Actividad

a) Áreas de Actividad:

Quabit desarrolla su actividad en la gestión de suelo, promoción, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, así como desarrollo y gestión de patrimonio.

Durante los nueve primeros meses del 2011, el importe neto de la cifra de negocio experimentó un incremento del 55%, alcanzando los 105,8 millones de euros frente a 68,3 millones de euros registrados a 30 de septiembre 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: Los principales avances en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, realizados en los nueve primeros meses del año 2011, se explican 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 5,2 millones de euros en los nueve primeros meses de 2010 hasta 28,2 millones de euros en los nueve primeros meses de 2011 se debe a operaciones de ventas de activos a una sociedad vinculada a una entidad financiera, que ha aportado a la cifra de negocios de Gestión de Suelo 26 millones de euros. El resto de ventas al cierre del tercer trimestre del año 2011 hasta completar el total de 28,2 millones de euros corresponde a la actividad de agente urbanizador. A 30 de septiembre de 2010, el importe de este epígrafe recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador.

- Promoción Residencial: Las entregas de viviendas acumuladas durante los nueve primeros meses del año 2011 han alcanzado 334 unidades frente a las 338 escrituradas al cierre del 3T del 2010. En el primer trimestre del año 2011 se produce una caída y se escrituraron 30 viviendas frente a 119 del mismo periodo del año anterior. Sin embargo, en el segundo trimestre de 2011, Quabit escrituró 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. En el tercer trimestre 2011 se han escriturado 47 viviendas, frente a 41 viviendas conseguidas en el 3T2010. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 75,6 millones de euros, experimentando un incremento de un 23,9% respecto al mismo periodo del año pasado (61 millones de euros).
- Gestión de Cooperativas y Comunidades: En los nueve primeros meses del año 2011 se ha iniciado la entrega de viviendas de la cooperativa Monte Henares (Alovera – Guadalajara) y se han escriturado 35 viviendas. Al cierre del 3T2011, la gestora de comunidades de propietarios y cooperativas registraba un número de viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión de 496 unidades, de las cuales se han preadjudicado un 27% (133 viviendas).
- Patrimonio en Explotación: Los ingresos por arrendamiento en los nueve primeros meses del año 2011 alcanzaron la cifra de 1,7 millones de euros, representando un incremento del 24,4% respecto al mismo periodo del año pasado (1,4 millones de euros). Este incremento se explica básicamente 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 alcanzan un 80% de ocupación al cierre de septiembre 2011 frente a un 82% al cierre de septiembre 2010.

b) EBITDA

En los nueve primeros meses del año 2011 el EBITDA experimenta una mejora de un 41,1% (11,7 millones de euros) en relación con el del 3T2010, explicada tanto por la mejora en el margen asociado a las operaciones de venta, como por las medidas que ha ido tomando el Grupo para adaptar su estructura de costes a la actual situación del mercado.

c) Resultado Neto Atribuible:

Al cierre del 30 de septiembre del año 2011, la pérdida neta atribuible asciende a 57,9 millones de euros, es decir, se reduce un 8,5% en relación con la registrada en el mismo periodo del año 2010 (63,4 millones de euros).

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	30/09/2011	30/09/2010	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	105.807	68.268	55,0%
EBITDA	(16.747)	(28.434)	41,1%
Resultado Financiero	(40.568)	(32.696)	(24,1%)
Resultado Antes de Impuestos	(57.907)	(63.599)	8,9%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(57.948)	(63.362)	8,5%

(En miles de Euros)	30/09/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	54.510	54.694	(0,3%)
Deudas con entidades de crédito corriente	1.322.780	1.403.439	(5,8%)
TOTAL DEUDA BRUTA (I)	1.377.290	1.458.133	(5,5%)
Tesorería y Equivalentes (II)	8.304	11.584	(28,3%)
TOTAL DEUDA NETA (I – II)	1.368.986	1.446.549	(5,4%)

1.2.2.- Magnitudes Operativas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/09/2011	30/09/2010	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	334	338	(1,2%)
Preventas del Periodo (viviendas)	335	292	14,7%

COMUNIDADES Y COOPERATIVAS	30/09/2011	30/09/2010	Variación
Oferta previa (viviendas)	379	756	(49,9%)
Constitución (viviendas)	0	34	(100%)
Gestión (viviendas)	117	120	(2,5%)
TOTAL	496	910	(45,5%)

VENTAS	30/09/2011	30/09/2010	Variación
(En miles de Euros)			
Gestión de Suelo	28.205	5.185	444,0%
Promoción Residencial	75.578	60.982	23,9%
Patrimonio en Explotación	1.729	1.390	24,4%
Otros	295	711	(58,5%)
TOTAL	105.807	68.268	55,0%

VENTAS	30/09/2011	% sobre Total
(En miles de Euros)		
Gestión de Suelo	28.205	26,7%
Promoción Residencial	75.578	71,4%
Patrimonio en Explotación	1.729	1,6%
Otros	295	0,3%
TOTAL	105.807	100,0%

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2011

(En Miles de euros)	30/09/2011	30/09/2010	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	105.807	68.268	55,0%
Aprovisionamientos y Variación de existencias	(167.422)	(80.624)	(107,7%)
Otros ingresos de explotación	17.763	1.929	820,7%
Variación de las provisiones de tráfico	47.490	4.669	(917,2%)
Gastos de personal	(5.416)	(5.786)	6,4%
Deterioro del inmovilizado	0	3	(100,0%)
Amortización	(407)	(434)	6,2%
Otros gastos de explotación	(14.418)	(16.882)	14,6%
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	(17.154)	(28.868)	40,6%
EBITDA	(16.747)	(28.434)	41,1%
Resultado financiero neto	(40.568)	(32.696)	(24,1%)
Resultados antes de impuestos	(57.907)	(63.599)	8,9%
Resultado neto	(57.905)	(63.624)	9,0%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(57.948)	(63.362)	8,5%
Intereses minoritarios	43	(262)	116,4%

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)	30/09/2011	30/09/2010	Variación
INCEN Gestión de Suelo	28.205	5.185	444,0%
INCEN Promoción Residencial	75.578	60.982	23,9%
INCEN Patrimonio en Explotación	1.729	1.390	24,4%
INCEN Otros	295	711	(58,5%)
Total INCEN	105.807	68.268	55,0%

La cifra de negocios en relación con los nueve primeros meses del año 2011 experimenta un incremento de un 55,0%, que 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 82,7 millones de euros (26,1 millones de euros en el epígrafe de Gestión de Suelo y 56,6 millones de euros en el de Promoción Residencial)

Gestión de Suelo: Esta actividad genera ingresos tanto por la venta de activos de suelo como por la actividad de agente urbanizador. El incremento en ventas de los nueve primeros meses de 2011 hasta los 28,2 millones de euros se debe, principalmente, a transmisiones de suelo derivadas de las operaciones citadas en el párrafo anterior. A 30 de septiembre de 2010 el importe de este epígrafe de 5,2 millones de euros recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en los nueve primeros meses del año 2011 alcanza una cifra de 2 millones de euros. Esta variación debe a la terminación de urbanizaciones en las que el Grupo participaba 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 334 unidades frente a las 338 escrituradas al cierre del 30 de septiembre de 2010, lo que supone un descenso del 1,2% y una media mensual de unas 37 viviendas. Las preventas se sitúan en 335 unidades, un 14,7% más que las 292 conseguidas en el mismo periodo del año 2010. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 75,6 millones de euros, que representan un incremento de un 23,9% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (61 millones de euros).

Patrimonio en Explotación: Al cierre del 3T2011, los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,7 millones de euros, representando un incremento del 24,4% respecto al mismo periodo del año anterior (1,4 millones 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 septiembre 2011, representan una contribución especial a este incremento. En lo que respecta a las viviendas en alquiler, la ocupación alcanzada al cierre del 3T2011 es de un 80% frente a un 82% al cierre de septiembre 2010.

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



b) EBITDA

Al cierre del 3T2011, Quabit ha registrado una evolución favorable de 11,7 millones de euros en el EBITDA (+41,1%), respecto al mismo periodo del año 2010. Esta mejora viene explicada tanto por una mejora en el margen asociado a las operaciones de venta, como por la reducción de los gastos generales del Grupo. En este sentido y, si bien la partida "Otros gastos de explotación" refleja solamente una reducción del 14,6 %, el impacto de las medidas de ahorro implantadas por el grupo es mayor. En esta partida de gastos se recogen conceptos atípicos ajenos a la estructura organizativa del Grupo. Si se eliminasen esos efectos atípicos, la reducción de los gastos operativos del Grupo sería de un 69%.

c) Resultado Financiero

El Resultado Financiero Neto empeora en un 24,1%, debido principalmente al incremento de los tipos de interés de este período frente al mismo periodo del año anterior, derivado de la evolución del Euribor.

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 a los nueve primeros meses del año 2011 se reduzcan en un 8,9% frente al resultado obtenido al cierre del tercer trimestre del año 2010, continuando de esta manera, la línea de reducción que se viene manteniendo desde el año 2008.

e) Resultado Neto Atribuible

El impacto fiscal del registro del impuesto sobre ganancias es mínimo y, por tanto, el Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejora en un 8,5% respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, en la misma línea que la mejora del Resultado Antes de Impuestos. 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 de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2011

(En miles de Euros)

ACTIVO	30/09/2011	31/12/2010	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	210.775	222.967	(5,5%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.319.331	1.437.682	(8,2%)
Otros	112.518	137.196	(18,0%)
Total activo corriente	1.431.849	1.574.878	(9,1%)
TOTAL ACTIVO	1.642.624	1.797.845	(8,6%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	72.548	130.497	(44,4%)
Intereses minoritarios	914	870	(5,0%)
Total patrimonio neto	73.462	131.367	(44,1%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	54.510	54.694	(0,3%)
Otros	48.072	55.226	(12,9%)
Total pasivo no corriente	102.582	109.920	(6,7%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.322.780	1.403.439	(5,7%)
Otros	143.800	153.119	(6,1%)
Total pasivo corriente	1.466.580	1.556.558	(5,8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.642.624	1.797.845	(8,6%)

a) Activo no Corriente

La reducción de 12,2 millones de euros en este epígrafe deriva principalmente de reclasificaciones de Activos Financieros que pasan de ser "No corrientes" a ser "Corrientes" en virtud de su vencimiento, que al cierre del 30 de septiembre del año 2011, ha pasado a ser inferior a doce meses.

b) Activo Corriente

Los epígrafes que explican básicamente la reducción del Activo Corriente son:

- Existencias, que se reducen en 118,4 millones de euros como consecuencia de las ventas de los nueve primeros meses del año 2011.
- Disposición de 6,3 millones de euros de los activos financieros mantenidos hasta vencimiento para el pago de proveedores. Dichos activos estaban constituidos como depósitos en garantía de pago de acreedores y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2010.
- Los deudores comerciales disminuyen en 10,7 millones de euros principalmente por el vencimiento de efectos comerciales descontados atendidos a su vencimiento.
- La compensación por importe de 4 millones de euros, de cuentas a cobrar por créditos mantenidos con sociedades vinculadas, recogidas dentro del epígrafe "Activos Financieros Corrientes", con cuentas a pagar derivadas de servicios recibidos de esas sociedades.

c) Patrimonio Neto

La variación del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2010, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas registradas en los nueve primeros meses del año 2011.

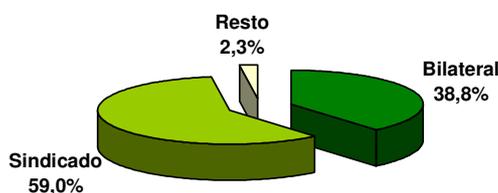
1.3.3- Situación de la Deuda Bancaria a 30 de Septiembre de 2011

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

(En miles de Euros)	30/09/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	54.510	54.694	(0,3%)
Deudas con entidades de crédito corriente	1.322.780	1.403.439	(5,8%)
TOTAL DEUDA BRUTA (I)	1.377.290	1.458.133	(5,5%)
Tesorería y Equivalentes (II)	8.304	11.584	(28,3%)
TOTAL DEUDA NETA (I – II)	1.368.986	1.446.549	(5,4%)

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 tiene constituida garantía hipotecaria sobre 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 de los nueve primeros meses del año 2011, la deuda bruta 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	39.753
Cancelación por Escrituración de Viviendas	(61.049)
Otras Cancelaciones, Amortizaciones y Periodificaciones de Intereses	(59.547)
Deuda Bruta Bancaria a 30 de septiembre de 2011	1.377.290

A 30 de septiembre 2011, la deuda bruta bancaria se ha reducido en 80,8 millones de euros en relación con la existente a 31 de diciembre de 2010.

1.4.- Áreas de Negocio

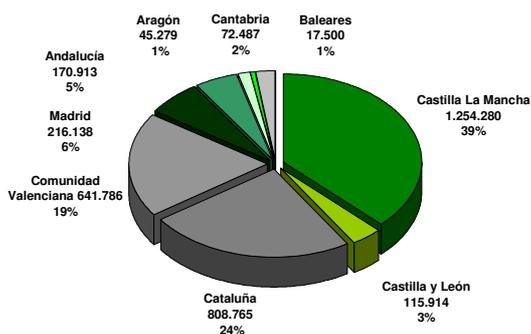
1.4.1.- Gestión de Suelo

Quabit Inmobiliaria tiene como objetivo avanzar en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, en lo que a esta línea de negocio se refiere. Esta actividad genera ingresos tanto por la venta de activos de suelo como por la actividad de agente urbanizador. El incremento en ventas de los nueve primeros meses del año 2011 ha alcanzado los 28,2 millones de euros y se debe, principalmente, a transmisiones de suelo. A 30 de septiembre de 2010 el importe de este epígrafe de 5,2 millones de euros recogía exclusivamente ingresos por la actividad de agente urbanizador que, en los nueve primeros meses del año 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.

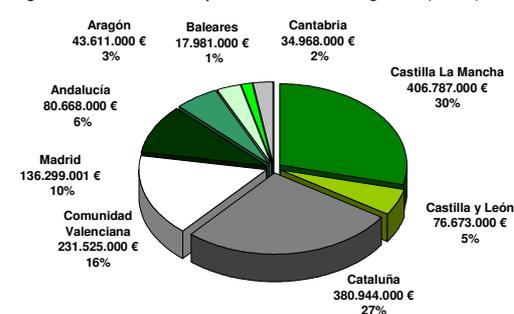
a) Cartera de Suelo

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. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2010. En lo que respecta a la cartera de suelo de Quabit Inmobiliaria al cierre del 3T2011, se sitúa en 3,3 millones de metros cuadrados y con un valor de 1.409 millones de euros. 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:

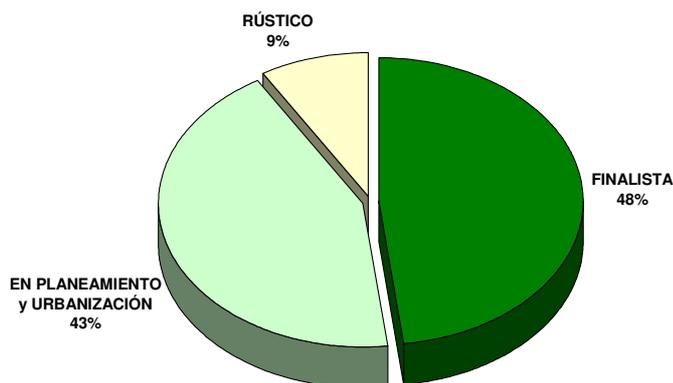
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)



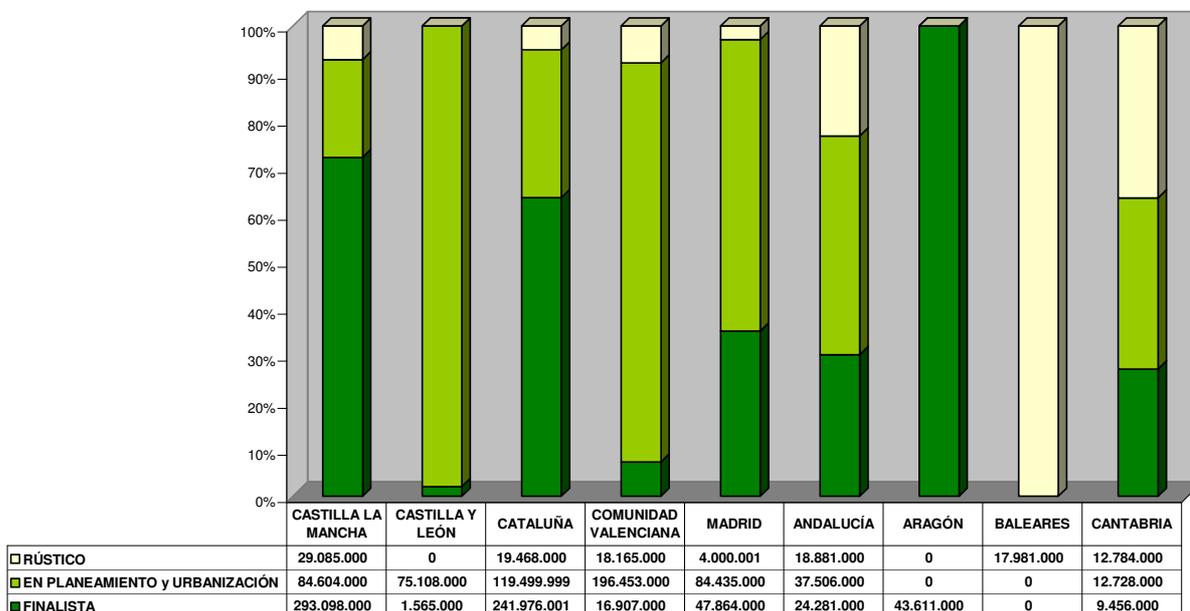
Desglose Cartera de Suelo por Localización Geográfica (euros)



Desglose de Cartera de Suelo en valor (euros) por Grado de Avance Urbanístico



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 los nueve primeros meses 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 e 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):** Proyecto de expropiación aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Regional del Territorio y Urbanismo, en sesión de 31 de agosto de 2011.
- **Ciempozuelos (Madrid):** Remitido a la Consejería de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, documento de subsanación parcial de aprobación definitiva del Plan General.

Urbanización

- **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Se ha solicitado a la Junta de Gobierno la concesión de la ampliación de plazo para la ejecución de las obras de Urbanización. Se ha procedido a la demolición de las edificaciones del propietario no adherido a la Junta de Compensación.
- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** El 26 de mayo se ha aprobado el proyecto de reparcelación en la Junta de Compensación, pendiente de su publicación en el BOP de Málaga, así como la contestación al requerimiento de Demarcación de Carreteras.
- **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 siete 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 H7 (Tarragona):** Se ha presentado el Texto Refundido del Plan Parcial.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación. Entregado y aprobado el Proyecto de Urbanización a la Asociación de Propietarios. Presentado en registro del Ayuntamiento.
- **Cambrils – La Cava (Tarragona):** Presentado Plan Parcial con enmiendas solicitadas por el Ayuntamiento para su aprobación inicial.
- **Viladecans-Les Oliveretes/Pla de Llevant (Barcelona):** Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- **Torrelles de Llobregat- Can Coll (Barcelona):** Aprobación inicial de la Modificación del Plan general y del Plan Parcial en marzo de 2011 e informe favorable de Medio Ambiente de la Generalitat en septiembre de 2011.
- **Miralbueno (Zaragoza):** Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación el 14 de septiembre de 2011.

Urbanización

- **Reus H12 (Tarragona):** En mayo de 2011 se aprueba la propuesta de recepción parcial de la 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

Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 75,6 millones de euros, que representan un incremento de un 23,9% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (61 millones de euros). El incremento de la cifra de negocios en relación al cierre del tercer trimestre de 2010 viene explicado fundamentalmente por 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 56,6 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 los nueve primeros meses de 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.

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)	(334)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 30 de septiembre 2011 (unidades)	707

El número de viviendas entregadas durante los nueve primeros meses del año 2011, produce una reducción del 32,1% sobre el stock de viviendas al cierre del año 2010.

Durante el año 2011, se han realizado un total de 334 escrituras de compraventa, frente a las 338 realizadas en el mismo periodo del 2010, lo que supone una caída del 1,2%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 79,5 millones de euros y han aportado, a través del proceso de consolidación, 75,6 millones de euros, que representan un incremento de un 23,9% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior.

El stock consolidado a cierre del tercer trimestre del año 2011 disminuye hasta 707 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 30 de septiembre 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-sep-11			Stock por Comunidad Autónoma 30-sep-11		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	577	81,6%	Andalucía	61	8,6%
2ª residencia	31	4,4%	Aragón	36	5,1%
Protegida	99	14,0%	Cataluña	40	5,7%
TOTAL	707	100,0%	Castilla-La Mancha	458	64,8%
			Comunidad Valenciana	35	5,0%
			Madrid	77	10,9%
			TOTAL	707	100,0%

El 95,6% del stock está destinado a primera residencia, 676 viviendas frente a 31 de segunda residencia.

En cuanto al stock por Comunidades Autónomas, Castilla La Mancha (mayoritariamente, Guadalajara capital) concentra un 64,8% de las viviendas terminadas pendientes de entrega.

La deuda asociada a las entregas acumuladas realizadas al cierre del tercer trimestre del año 2011 representa un 80% 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 3T2011, el Grupo ha firmado un total de 335 nuevas operaciones de preventa por importe de 79,9 millones de euros, lo que comparado con las 292 preventas realizadas al cierre del 3T2010 supone un incremento del 14,7%. Entre las acciones de marketing más significativas de este periodo cabe destacar:

- Jornadas de Puertas Abiertas – Guadalajara, Feria promovida conjuntamente con una entidad financiera.
- Acciones comerciales en Costa para reactivar las ventas en las promociones.

- Envío masivo de mailing en Levante y Andalucía a clientes compradores, invitándoles a que presentaran nuevos clientes, y beneficiándose tanto el nuevo comprador, con el amueblamiento de la vivienda, como el antiguo comprador, con un precio muy atractivo en la adquisición de anejos de la promoción.
- Envío masivo de mailing invitando a los contactos a visitar los puntos de venta y obsequiándoles con un regalo.
- Incremento de la colaboración con comercializadoras en Andalucía para potenciar la venta.

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 septiembre de 2011 se habían preadjudicado 133 viviendas, que representan un 27% de un total de 496 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 al día de la fecha 35 viviendas.

- **Oferta previa:** El número de viviendas en oferta previa alcanza las 379 viviendas en 7 proyectos, de los cuales cabe destacar la promoción Horta Guinardó, con 34 adjudicaciones, lo que supone el 54% de la promoción y San Feliú-SUE 5.1 (Barcelona), con 14 viviendas solicitadas (33% del total).
- **Constitución:** Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- **Gestión:** A 30 de septiembre 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).

1.4.4.- Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 3T2011 alcanzan 1,7 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de un 24,4%.

Viviendas en Alquiler

La siguiente tabla muestra la situación del portafolio de vivienda en alquiler. La cifra de ingresos se incrementa en un 6,3% respecto a la del mismo periodo del año anterior.

Viviendas en Alquiler	Viviendas	Superficie (m2)	% ocupación 3T 2011	Ingresos (En miles de Euros)		
				3T 2011	3T 2010	Variación
D-15B (Guadalajara)	86	10.456	88%	334	339	-1,5%
SUE-21 (Guadalajara)	60	6.392	77%	201	194	3,6%
I-2 (Guadalajara)	64	7.749	67%	199	145	37,2%
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	91%	124	129	-3,9%
TOTAL	244	26.450	80%	858	807	6,3%

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): Al cierre del 3T2011 se ha alcanzado un 87% de ocupación. A finales de junio de 2011 se inició la explotación del parking de rotación con 240 plazas.

Nave industrial en Cervelló (Barcelona): Se encuentra alquilada en un 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

Escuela Hostelería (Canet d'en Berenguer): Actualmente en explotación tanto el servicio de restauración (edificio escuela de hostelería, sótano-garaje, cafetería y terraza) como las instalaciones deportivas y complementarias (pistas pádel, tenis, patinaje-baile, aseos y vestuarios) en virtud de un contrato de arrendamiento con un plazo de duración de 10 años. El complejo está arrendado íntegramente.

Local comercial Edificio La Florida (Puerto de Sagunto): Actualmente se encuentra en explotación según un contrato de arrendamiento con un plazo de duración de 15 años. El local se encuentra íntegramente alquilado.

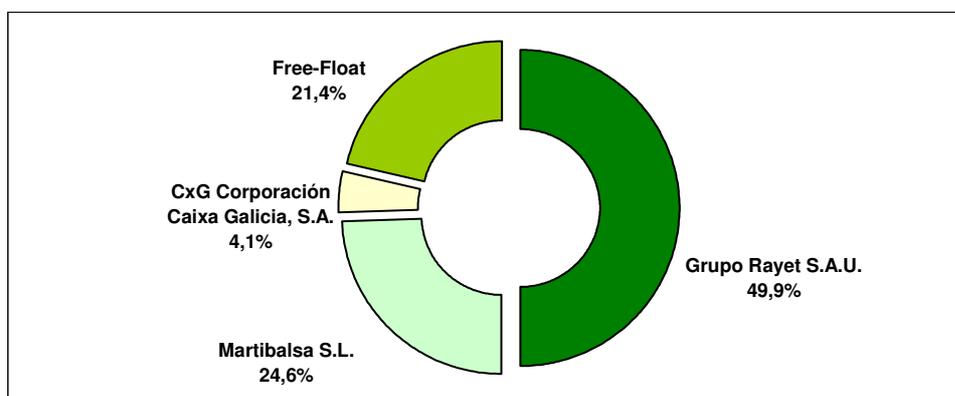
1.5.1.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

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 Septiembre 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 0,1280 euros al cierre de 30 septiembre 2011, lo que representa una subida del +45,45%. Durante el mismo periodo, el Ibex-35 experimentó una caída del 13,3% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario una caída de un 19,1%.

Evolución Bursátil de 30/12/2010 a 30/09/2011	
Cotización al cierre 30/12/2010 (€/acción)	0,0880
Cotización al cierre 30/09/2011 (€/acción)	0,1280
% Variación	+45,45%
Capitalización bursátil al cierre 30/09/2011 (€)	163.858.605
Cotización máxima (22/02/2011) (€/acción)	0,2430
Cotización mínima (11/01/2011) (€/acción)	0,0710
Cotización media (€/acción)	0,1539
Volumen medio diario de contratación (títulos)	5.454.471
Títulos negociados en el periodo	1.058.167.470
Volumen medio diario de contratación (€)	968.551
Efectivo negociado en el periodo (€)	187.898.823
Número total de acciones	1.280.145.353

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 Lejonagoitia	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 Consejero	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".