

**RESULTADOS  
ENERO – DICIEMBRE 2012**



**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 31 Diciembre 2012**

**1.3.2.- Balance a 31 Diciembre 2012**

**1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 31 Diciembre 2012**

**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.- Evolución Bursátil**

**1.5.2.- Órganos de Gobierno**

**1.5.3.- Accionariado**

**1.6.- Información sobre Operaciones con Sociedades Vinculadas**

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

### 1.1.- Resumen Ejecutivo

#### 1.1.1.- Hechos Significativos

Dentro de los hechos significativos acontecidos durante el año 2012 caben destacar:

##### a) Acuerdo de refinanciación:

Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante) culminó un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero con la firma el 18 de enero de 2012 de un Acuerdo Marco de Refinanciación que ha supuesto una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y un nuevo calendario de vencimientos. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses devengados se ha formalizado a través de préstamos que tienen la consideración de préstamos participativos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, mitiga el impacto patrimonial de la carga financiera.

La evolución de la deuda en el año 2012 recoge los impactos de dichos acuerdos, y se caracteriza por:

- Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (Préstamo sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) que es sustituida por financiación bilateral.
- Reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 417.563 miles de euros.
- Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011.

##### b) Evolución de los negocios:

El Grupo ha desarrollado su actividad en el año 2012 en un entorno de estancamiento del sector inmobiliario y las previsiones apuntan a que continuará el marco económico desfavorable. Los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) siguen sin manifestar síntomas de mejora, lo que impacta desfavorablemente en el desarrollo de la actividad en el mercado inmobiliario. Esta situación dificulta, de forma significativa, la puesta en valor de los activos y la generación de los ingresos previstos en el plan de negocio de la refinanciación firmada en enero de 2012, y provoca que el fondo de maniobra sea negativo en 85.402 miles de euros. Por ello, la gestión del Grupo a corto plazo se centrará en realizar las acciones necesarias para dar cobertura a estos desequilibrios.

##### c) Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante:

Se ha llevado a cabo una reducción de capital social en un importe de 243.227.617 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción, y todo ello previa compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con las reservas disponibles. A fecha 31 de diciembre de 2012 el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante, a efectos de determinar la necesidad o no de saneamiento patrimonial, está por encima del capital social, por lo que la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

##### d) Órganos de gobierno

Durante el año 2012 se han realizado cambios en los Órganos de Gobierno, de manera que la configuración actual de los mismos es la siguiente

Nombre	Título	Comisión de Auditoría Nombramientos y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical	
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria

e) Accionariado y mercado de valores

- Grupo Rayet, S.A.U. ha remitido a la CNMV durante el año 2012 varias notificaciones respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, de forma que su participación a 31 de diciembre de 2012 en el Capital Social de la Sociedad Dominante es del 42,13%. Con fecha 28 de septiembre 2012 NCG Corporación Industrial, S.L.U., entidad controlada por el FROB, remitió a la CNMV una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, tras la cual la participación de NCG Corporación Industrial, S.L.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que ha dejado de ostentar una participación significativa.
- En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. , accionista con participación significativa, comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. En los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al segundo semestre de 2012 se han cuantificado los impactos con el registro de una provisión por la totalidad de los créditos ostentados por el Grupo frente a esta sociedad.
- El día 16 de octubre de 2012 se hizo efectivo el acuerdo de dar de baja de la negociación de las Bolsa de Valores de Barcelona y Bilbao la totalidad de los títulos de la sociedad.

**1.1.2.- Actividad**

**a) Cifra de negocio:**

Durante el año 2012, el importe neto de la cifra de negocio experimentó ha alcanzado los 361,6 millones de euros frente a 112,4 millones de euros registrados al cierre del año 2011. Este incremento deriva de la realización de operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras, enmarcadas en los acuerdos de refinanciación firmados en enero de 2012.

**b) EBITDA**

A 31 de diciembre de 2012, Quabit registra un EBITDA acumulado negativo de 11,8 millones de euros.

**c) Resultado Neto Atribuible**

El Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante es negativo en 76,7 millones de euros.

## 1.2.- Principales Magnitudes

### 1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	361.593	112.361	221,8%
<b>EBITDA</b>	(11.788)	(32.260)	63,5%
<b>Resultado Financiero</b>	(60.813)	(62.727)	3,1%
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	(76.774)	(96.357)	20,3%
<b>Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante</b>	(76.725)	(96.419)	20,4%

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.785	57.439	(15,1%)
Deudas con entidades de crédito corriente	931.815	1.340.724	(30,5%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>980.600</b>	<b>1.398.163</b>	<b>(29,9%)</b>
Tesorería y Equivalentes	2.435	4.822	(49,5%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>978.165</b>	<b>1.393.341</b>	<b>(29,8%)</b>

### 1.2.2.- Magnitudes Operativas

Promoción Residencial	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Escrituras del Periodo (viviendas)	111	362	(69,3%)
Preventas del Periodo (viviendas)	110	361	(69,5%)

Comunidades y Cooperativas	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Oferta previa (viviendas)	242	372	(34,9%)
Gestión (viviendas)	117	117	0,0%
<b>Total</b>	<b>359</b>	<b>489</b>	<b>(26,6%)</b>

Importe Neto de la Cifra de Negocio (En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
<b>Gestión de Suelo</b>	331.653	28.190	1076,5%
<b>Promoción Residencial</b>	27.714	81.527	(66,0%)
<b>Patrimonio en Explotación</b>	2.197	2.351	(6,6%)
<b>Otros</b>	29	293	(90,1%)
<b>TOTAL</b>	<b>361.593</b>	<b>112.361</b>	<b>221,8%</b>

## 1.3.- Estados Financieros

### 1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2012

(En miles de Euros)	31-12-12	31-12-11	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	361.593	112.361	221,8%
Aprovisionamientos	(567.202)	(174.077)	(225,8%)
Otros ingresos de explotación	128.454	17.871	618,8%
Variación de las provisiones de tráfico	102.782	38.981	163,7%
Gastos de personal	(5.803)	(6.963)	16,7%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	18	201	(91,0%)
Amortización	(440)	(539)	18,4%
Otros gastos de explotación	(15.953)	(18.339)	13,0%
Resultados por venta de inmovilizado	(13.302)	-	n/a
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(1.418)	(604)	134,8%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(939)	(1.490)	37,0%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(12.210)</b>	<b>(32.598)</b>	<b>62,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(11.788)</b>	<b>(32.260)</b>	<b>63,5%</b>
Ingresos financieros	2.801	2.185	28,2%
Gastos financieros	(63.614)	(64.912)	-2,0%
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(60.813)</b>	<b>(62.727)</b>	<b>3,1%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(3.751)	(1.032)	-263,5%
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(76.774)</b>	<b>(96.357)</b>	<b>20,3%</b>
Impuestos	-	(75)	-100,0%
<b>Resultado neto</b>	<b>(76.774)</b>	<b>(96.432)</b>	<b>20,4%</b>

Las cifras que ofrece la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2012 reflejan, según se ha venido indicando en las informaciones intermedias del año 2012, el impacto de los acuerdos de refinanciación firmados por Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus entidades financieras en enero de 2012.

#### a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

El incremento del 221,8% tiene su origen en las ventas de activos realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras, operaciones que determinan la mayor parte de la cifra de negocio de Suelo y Promoción a 31 de diciembre de 2012. La variación de la cifra de negocio en relación al año 2011, por líneas de actividad, es la siguiente:

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
<b>Gestión de Suelo</b>	<b>331.653</b>	<b>28.190</b>	<b>1076,5%</b>
<b>Promoción Residencial</b>	<b>27.714</b>	<b>81.527</b>	<b>(66,0%)</b>
<b>Patrimonio en Explotación</b>	<b>2.197</b>	<b>2.351</b>	<b>(6,6%)</b>
<b>Otros</b>	<b>29</b>	<b>293</b>	<b>(90,1%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>361.593</b>	<b>112.361</b>	<b>221,8%</b>

## **b) EBITDA**

A 31 de diciembre de 2012, Quabit registra un EBITDA acumulado negativo de 11,8 millones de euros. La mejora en relación con el año 2011 viene explicada por el resultado de las operaciones de venta realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras.

Las medidas de contención de gastos generales también han contribuido a esta mejora en el EBITDA. Los epígrafes de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación reflejan una reducción del 16,7% y el 13,0%, respectivamente, en relación con el año anterior. Esta reducción se debe a la política mantenida por el Grupo, durante este período, de ir simplificando su estructura operativa y los gastos derivados de la misma.

## **c) Resultado Financiero**

La ligera mejora del Resultado Financiero Neto tiene dos efectos contrapuestos: (i) el efecto positivo derivado de la reducción del endeudamiento bancario bruto medio del Grupo, reducción que deriva de la cancelación de deuda hipotecaria asociada a los activos inmobiliarios transmitidos durante el año 2012 y (ii) el efecto negativo derivado de las provisiones registradas en el año 2012 en relación con los saldos financieros mantenidos con Grupo Rayet, S.A.U. y sociedades vinculadas, que han ascendido a 22,5 millones de euros.

## **d) Resultado antes de Impuestos**

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), más las pérdidas de 3,8 millones de euros procedentes de las sociedades en puesta en equivalencia, hacen que las pérdidas antes de impuestos lleguen a un valor de 76,8 millones de euros.

**1.3.2.- Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2012**

(En miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2012	31/12/2011	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
<b>Total activo no corriente</b>	<b>117.674</b>	<b>183.546</b>	<b>(35,9%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	849.320	1.304.648	<b>(34,9%)</b>
Otros	107.183	119.026	<b>(9,9%)</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>956.503</b>	<b>1.423.674</b>	<b>(32,8%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.074.177</b>	<b>1.607.220</b>	<b>(33,2%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(42.608)</b>	<b>34.078</b>	<b>(225,0%)</b>
Intereses minoritarios	50	857	<b>(94,2%)</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(42.558)</b>	<b>34.935</b>	<b>(221,8%)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	48.785	57.439	<b>(15,1%)</b>
Otros	26.044	43.505	<b>(40,1%)</b>
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>74.829</b>	<b>100.944</b>	<b>(25,9%)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	931.815	1.340.724	<b>(30,5%)</b>
Otros	110.091	130.617	<b>(15,7%)</b>
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.041.906</b>	<b>1.471.341</b>	<b>(29,2%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.074.177</b>	<b>1.607.220</b>	<b>(33,2%)</b>

Las variaciones principales respecto a 31 de Diciembre de 2012 son las siguientes:

**a) Activo no Corriente**

La reducción de 65,8 millones de euros en este epígrafe tiene tres componentes principales: (i) reducción de 27,7 millones de euros en Inversiones Inmobiliarias, correspondiente al valor de los 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial que se han vendido durante el año 2012; (ii) reducción de los créditos fiscales en 16,2 millones de euros, como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos correspondientes a los activos inmobiliarios vendidos durante el año 2012 y (iii) reducción de los activos financieros no corrientes por efecto de las dotaciones por deterioro asociadas a créditos frente a Grupo Rayet, S.A.U., por un importe de 22,5 millones de euros.

**b) Activo Corriente**

La reducción del Activo Corriente por valor de 467,2 millones de euros se explica, básicamente, por la reducción de 455,3 millones de euros en Existencias, como consecuencia del registro de la baja del Valor Neto Contable de los activos de suelo y promoción terminada vendidos durante el año 2012. En este epígrafe también se recoge el

impacto de la dotación por deterioro de cuentas a cobrar a Grupo Rayet, S.A.U. por un importe de 0,4 millones de euros.

### c) Patrimonio Neto

La reducción del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2011, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas incurridas durante el año 2012.

#### *Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante*

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 46.659 miles de euros a 31 de diciembre de 2012. A efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, debe considerarse lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, y Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

El Real Decreto Ley 10/2008 establecía en su Disposición adicional única que no deberían ser consideradas a los efectos de la aplicación del supuesto contemplado en los artículos 163.1 y 260.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (sustituidos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). "... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias". Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

Posteriormente, el Real Decreto Ley 5/2010 de 31 de marzo, el Real Decreto Ley 2/2012 de 3 de febrero y el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, han ampliado la vigencia de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de Diciembre, anteriormente mencionado, de manera que ésta ha quedado extendida hasta el año 2013.

De este modo, a efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 del TRLSC, el patrimonio neto computable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012 es el que se muestra a continuación:

<b>Capital social</b>	<b>12.801.454</b>
Prima de Emisión	
Reservas	1.280.145
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(11.922.972)
Resultado del ejercicio	(48.496.427)
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>(46.703.680)</b>
Subvenciones y donaciones	44.763
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE</b>	<b>(46.658.917)</b>
Más préstamos participativos (*)	<b>14.020.782</b>
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios (**)	31.064.260
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad	72.768.494
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	<b>103.832.754</b>
<b>Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC</b>	<b>71.194.619</b>

(\*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2012 de los tramos de financiación de intereses que tienen tal carácter de participativo según la descripción que de este tipo de préstamos se recoge en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas vigentes de carácter fiscal y de fomento.

(\*\*) La Sociedad Dominante ha considerado razonable incluir en el cómputo del patrimonio neto, a los efectos indicados, no solo las provisiones de deterioro correspondientes a los activos de su propiedad, sino también las pérdidas por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias de sus sociedades participadas que se han registrado en la Sociedad a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

A 31 de diciembre de 2012 el Patrimonio Neto se encuentra por encima del Capital Social, por lo que, a dicha fecha, la Sociedad Dominante no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de desequilibrio patrimonial contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### d) Otros Pasivos no corrientes

Este capítulo incluye otros pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo, provisiones de riesgos y gastos y pasivos por impuestos diferidos. La reducción en este capítulo del Balance de Situación Consolidado es de 17,5 millones de euros. El principal componente de la disminución es la reducción de los impuestos diferidos asociados al coste dado de baja de los activos vendidos en el primer y segundo trimestre del año 2012. Tal como se indicaba anteriormente, en el apartado de Activo no corriente, esta reducción de pasivos diferidos por un importe de 16,2 millones de euros, lleva aparejada una disminución de los activos diferidos por el mismo importe.

#### e) Otros pasivos corrientes

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado se reduce en 20,5 millones de euros en relación con el saldo a 31 de diciembre de 2011. El principal concepto de reducción es la disminución del saldo mantenido con Administraciones públicas, consecuencia de los acuerdos de la Sociedad Dominante para cancelar de forma anticipada y parcialmente la deuda aplazada por varios conceptos impositivos.

### 1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 31 de Diciembre de 2012

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 31 de diciembre de 2012 comparada con la de cierre del ejercicio 2011.

(En miles de Euros)	31-12-2012	31-12-2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.785	57.439	(15,1%)
Deudas con entidades de crédito corriente	931.815	1.340.724	(30,5%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>980.600</b>	<b>1.398.163</b>	<b>(29,9%)</b>
Tesorería y Equivalentes	2.435	4.822	(49,5%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>978.165</b>	<b>1.393.341</b>	<b>(29,8%)</b>

La evolución de la deuda bancaria del Grupo en el ejercicio 2012 está explicada por el efecto de los acuerdos recogidos en los pactos firmados por la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012 con sus entidades financieras. Los principales elementos de esta evolución son:

- Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2012 (Préstamo sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) que es sustituida por financiación bilateral.
- Reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 417.563 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre la cancelación de deuda derivada de las ventas de activos realizadas a entidades financieras y el importe de las nuevas disposiciones realizadas al amparo de la nueva financiación otorgada.
- Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011 haciendo exigible el pago de la deuda a partir del ejercicio 2016.

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.

En la tabla adjunta se reflejan los vencimientos de la deuda a 31 de diciembre de 2012 y 2011 y en ella puede observarse el impacto de los acuerdos de refinanciación. Los importes de esta tabla se refieren a los valores nominales de los préstamos, razón por la que los totales no se corresponden con el importe total del cuadro inicial de este epígrafe, que recoge los importes contabilizados a su coste amortizado.

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Ejercicio 2012	-	428.586.409
Ejercicio 2013	44.916.154	207.072.667
Ejercicio 2014	33.869.876	166.315.822
Ejercicio 2015	42.433	442.492.316
Ejercicio 2016	788.603.370	160.343.743
Ejercicio 2017 y posteriores	124.930.877	-
	<b>992.362.711</b>	<b>1.404.810.957</b>

## 1.4.- Áreas de Negocio

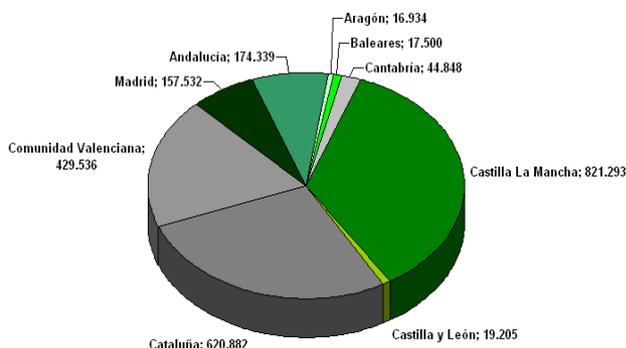
### 1.4.1.- Gestión de Suelo

Esta actividad recoge los ingresos tanto por la venta de activos de suelo como por la actividad de agente urbanizador. La cifra de negocio en esta área de actividad alcanza en el año 2012 los 331,6 millones de euros y se debe, principalmente, a transmisiones de suelo. El incremento en la cifra está generado fundamentalmente por las operaciones realizadas con sociedades vinculadas a entidades financieras dentro del marco de la refinanciación firmada en enero del año 2012.

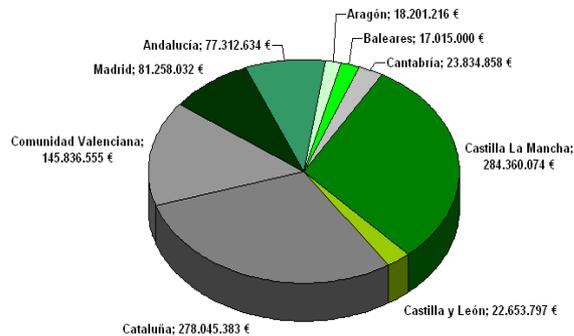
#### a) Cartera de Suelo

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 2012. La cartera de suelo de Quabit Inmobiliaria al cierre del año 2012, se sitúa en 2,3 millones de metros cuadrados, con un valor de 949 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, con los datos de la valoración realizada a 31 de diciembre de 2012:

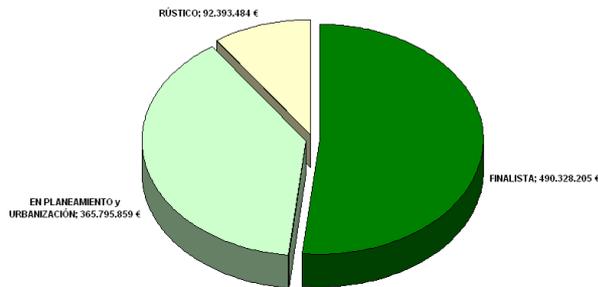
**Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)**



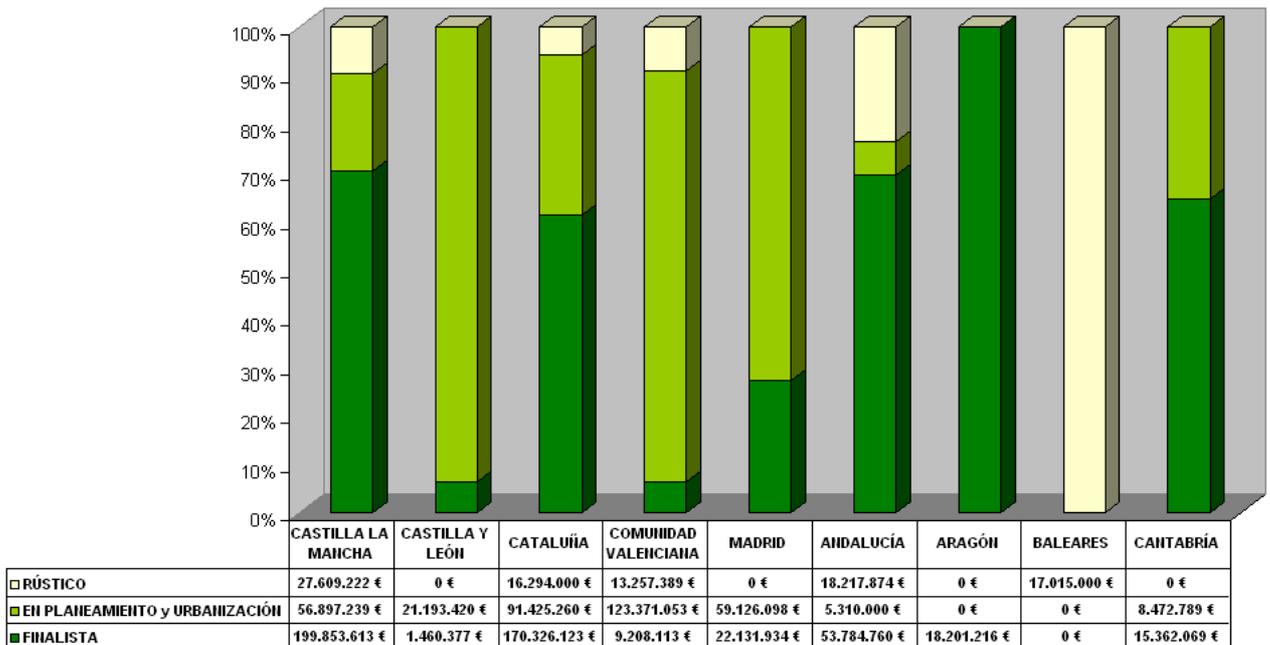
**Desglose Cartera de Suelo por Localización (euros)**



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



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



## 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 año 2012.

### Dirección Territorial Centro

#### *Planeamiento*

- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector 102 el mes de Septiembre.
- **Santander. SUP 10 Adarzo:** Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, en septiembre. Se ha iniciado la redacción del PP del sector.
- **Prolongación de Castellana (Madrid):** Este año han finalizado los trabajos de demolición del edificio Alfalaval quedando por tanto el solar sin construcción.

#### *Urbanización*

- **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Redactado el Proyecto de Encauzamiento y prevista su presentación para enero 2013. Recepcionada Calle Capitán Talavera por el ayuntamiento a excepción del vial.
- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Publicada la Aprobación Definitiva del Plan Parcial con fecha 26 de junio. Se ha aprobado inicialmente la Reparcelación del sector y se ha presentado el texto refundido con los cambios solicitados tras la exposición pública.

#### *Participadas*

- **Mairena (Sevilla):** Se avanza en la ejecución de las obras de urbanización del sector.

### Dirección Territorial Castilla-La Mancha

#### *Planeamiento*

- **Sector SP-61, SP-71, SP-74, SP-75, SP-76 y SNP Iriepal y Taracena (Guadalajara):** Se han presentado los proyectos de reparcelación del Sp-75 y Sp-76, así como el Plan especial de infraestructuras con nuevo trazado eléctrico y proyecto de expropiaciones.

### Dirección Territorial Nordeste

#### *Planeamiento*

- **Reus H7 (Tarragona):** A la espera de la aprobación del Texto Refundido del Plan Parcial.

#### *Urbanización*

- **Reus H12 (Tarragona):** Se ha llegado a un principio de acuerdo entre propietarios de la Junta de Compensación para desbloquear el envío al Ayuntamiento de la OJC necesaria para resolver las deficiencias manifestadas en la calificación registral y así poder inscribir el Proyecto de Reparcelación.
- **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo.
- **Polinya – Sector Llevant:** Se ha recepcionado la urbanización.

#### *Participadas*

- **Badalona-Port:** Aprobada provisionalmente la Modificación Puntual del Plan Especial de Marina Badalona y también el Plan General Metropolitano que confiere flexibilidad al proyecto.

Dirección Territorial Levante

*Planeamiento*

- **Almenara:** En el pleno del mes de Julio el Ayuntamiento aprobó la convalidación de todos los acuerdos anteriores dotando de eficacia jurídica a la ordenación de todo el sector.

*Urbanización*

- **Pb2.- Canet de Berenguer:** se han recepcionado las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento el pasado mes de Junio.

**1.4.2.- Promoción Residencial**

Al cierre del año 2012 los ingresos en esta actividad alcanzan los 27,7 millones de euros, que representan un descenso de un 66% respecto a la cifra conseguida en el ejercicio anterior (81,5 millones de euros). La mayor parte de las entregas realizadas en el año 2012 corresponden a operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras. Las ventas de este tipo realizadas durante el año 2011 supusieron una aportación a la cifra de negocios por un importe de 59,3 millones de euros.

**a) Escrituración/ Ventas**

Las principales magnitudes de esta área de actividad se resumen en el cuadro siguiente:

<b>Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2011 (unidades)</b>	<b>683</b>
Adiciones de vivienda en 2012 (Unidades)	24
Viviendas entregadas en 2012 (Unidades)	(111)
<b>Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 diciembre 2012 (unidades)</b>	<b>596</b>

El número de viviendas entregadas durante el año 2012, produce una reducción del 16,2% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2011 (683 viviendas) y de las adiciones de vivienda terminada (24 viviendas).

Durante el año 2012, se han realizado un total de 111 escrituras de compraventa, frente a las 362 realizadas en el mismo periodo del 2011, lo que supone una caída del 69%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 30,8 millones de euros y han aportado, a través del proceso de consolidación, 27,7 millones de euros.

El stock consolidado de Quabit Inmobiliaria a cierre del año 2012 disminuye hasta 596 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2012 el stock clasificado por zonas y tipología (primera, segunda residencia y vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 31-dic-12			Stock por Comunidad Autónoma 31-dic-12		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	485	81,4%	Andalucía	64	10,7%
2ª residencia	23	3,9%	Aragón	28	4,7%
Protegida	88	14,8%	Cataluña	26	4,4%
<b>TOTAL</b>	<b>596</b>	<b>100,0%</b>	Castilla-La Mancha	437	73,3%
			Comunidad Valenciana	16	2,7%
			Galicia	1	0,2%
			Madrid	24	4,0%
			<b>TOTAL</b>	<b>596</b>	<b>100,0%</b>

**b) Comercialización y Preventas**

A cierre del año 2012, el Grupo ha firmado un total de 110 nuevas operaciones de preventa por importe de 30,5 millones de euros, lo que comparado con las 361 preventas realizadas al cierre del año 2011 supone un descenso del 69%. Las acciones para comercialización del stock se han centrado en la realización de campañas de promociones con entidades financieras en las se han cerrado acuerdos para ofrecer un producto más ajustado en precio además de conseguir sinergias en la comercialización de las viviendas utilizando la red local del banco, así como el soporte de las sociedades inmobiliarias de su grupo de empresas.

### 1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

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

A cierre del año 2012 se han preadjudicado 3 viviendas, de 242 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

- o **Oferta previa:** El número de viviendas en oferta previa alcanza las 242 viviendas en 4 proyectos.
- o **Constitución:** Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- o **Gestión:** Al cierre del año 2012 las viviendas en situación de gestión son 117, 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 año 2012 alcanzan 2,2 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al mismo periodo del año anterior de un 6,6 %. Esta reducción deriva de las transmisiones que se han realizado durante el año 2012 de dos edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial.

En los cuadros siguientes se detallan los parámetros más relevantes de los inmuebles que constituyen el Patrimonio en Explotación del Grupo a 31 de diciembre de 2012

#### a) Viviendas en Alquiler

PATRIMONIO QUABIT - RESIDENCIAL							
INMUEBLE	TIPOLOGIA	UDS	M <sup>2</sup> ALQUILABLES	UDS ALQUILADAS		M <sup>2</sup> ALQUILADOS	
				uds	%	m <sup>2</sup>	%
D15-B - Guadalajara	Viviendas	86	9.843,20	50	56,2%	5.450,25	55,37%
	Locales	3	612,90	1	33,33%	122,05	19,91%
La Florida Valencia	Viviendas	34	1.829,25	31	91,18%	1.669,75	91,28%
	Locales	1	419,00	1	100,00%	419,00	100,00%
	Garajes	26	639,06	10	38,46%	264,99	41,47%
	Trasteros	1	5,00	1	100,00%	5,00	100,00%
<b>TOTAL:</b>		<b>151</b>	<b>13.348,41</b>	<b>94</b>	<b>62,25%</b>	<b>7.931,04</b>	<b>59,42%</b>

#### b) Terciario e Industrial

PATRIMONIO QUABIT - TERCIARIO				
INMUEBLE	TIPOLOGIA	M <sup>2</sup> ALQUILABLES	M <sup>2</sup> ALQUILADOS	
			m <sup>2</sup>	%
Hospitalet - Pza. Europa	Oficinas	5.481,00	4.247,00	77,49%
	Locales	2.212,00	1.845,00	83,41%
	Trasteros	482,00	75,00	15,56%
	Garajes inquilinos	120 uds	40 uds	41,67%
	Garajes rotación	120 uds	0 uds	0,00%
Escuela Hosteleria	Complejo Ocio	6.583,00	6.583,00	100,00%
Instituto Valenciano Paella	Complejo Ocio/Restaurac.	15.660,00	0,00	0,00%
Pitch & putt San Jorge	Club Social	780,12	0,00	0,00%
<b>TOTAL m<sup>2</sup>:</b>		<b>31.198,12</b>	<b>12.750,00</b>	<b>40,87%</b>
<b>TOTAL uds:</b>		<b>240</b>	<b>40</b>	<b>16,67%</b>

## 1.5.- Otros Datos de Interés

### 1.5.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit bajó desde 0,081 euros al cierre de 2011 hasta 0,046 euros al cierre de diciembre de 2012, lo que representa una disminución de 43,2%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó una caída de un 4,7% mientras los índices de los que Quabit forma parte experimentaban las siguientes variaciones: El Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid bajaba un 4,7% y el Ibex Small Cap caía un 24,4% en el mismo periodo.

Indices	30/12/2011	31/12/2012	Var. % 2012
Ibex 35 (España)	8.566,30	8.167,50	(4,7%)
Servicios financieros e Inmobiliarios	649,01	618,38	(4,7%)
Ibex Small Cap	4.483,00	3.387,00	(24,4%)

Fuente: Infobolsa

Evolución Bursatil de 30/12/2011 a 31/12/12	
Evolucion Bursatil de 30/12/11 a 31/12/12	
Cotizacion al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,081
Cotizacion al cierre 31/12/2012 (€/acción)	0,046
% Variación	(43,2%)
Capitalizacion bursatil al cierre 31/12/12 (€)	58.886.686
Cotización máxima (19/01/12) (€/acción)	0,128
Cotización mínima (28/11/12) (€/acción)	0,038
Cotizacion media (€/acción)	0,058
Volumen medio diario de contratación (títulos)	7.959.744
Títulos negociados en el periodo	2.037.694.398
Volumen medio diario de contratación (€)	492.432
Efectivo negociado en el periodo (€)	126.062.630
Numero total de acciones	1.280.145.353

Fuente: Infobolsa

El día 16 de octubre de 2012 se hizo efectiva la baja de la negociación en las Bolsa de Valores de Barcelona y Bilbao. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

### 1.5.2.- Órganos de Gobierno

El 26 de abril de 2012 Quabit celebró la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que resultaron aprobados con mayoría suficiente todos los puntos incluidos en el orden del día.

El Consejo de Administración celebrado el 28 de junio de 2012, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y en el marco del proceso de adaptación y mejora de la estructura de la Compañía que se está llevando a cabo, aprobó los siguientes acuerdos:

I.- Nombrar a D. Jorge Calvet Spinatsch como Vicepresidente del Consejo de Administración.

II.- Unificar el Comité de Auditoría y Cumplimiento y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en una sola comisión, denominada Comisión de Auditoría, Nombramientos, y Retribuciones, que asume todas las funciones de las anteriores quedando compuesta como sigue:

Presidente D. Manuel Terme Martínez (Independiente)  
Vocal D. Alberto Pérez Lejonaogitia (Dominical)  
Vocal Dña. Claudia Pickholz (Independiente)

Asimismo, el Consejo de Administración aceptó la renuncia de D. Javier Somoza Ramis, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus Comisiones.

Con fecha 8 de octubre de 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejo de Administración celebrado el día 5 de octubre aprobó el nombramiento de D. Miguel Ángel Melero Bowen como Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad y de su Comité de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Con fecha 31 de octubre de 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejero Delegado Don Alberto Quemada Salsamendi ha hecho efectiva su renuncia como Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración de Quabit. Sus funciones serán desempeñadas por Don Félix Abánades López, Presidente y Consejero Delegado de la compañía.

Tras estos cambios la composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión Intermedio Consolidado es la que se detalla a continuación:

Nombre	Título	Comisión de Auditoría Nombramientos y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente y Consejero delegado	
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical	
D. Alberto Pérez Lejonagoitia	Consejero Dominical	Vocal
Dña. Claudia Pickholz	Consejera Independiente	Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente
D. Miguel Angel Melero Bowen	Secretario No Consejero	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria

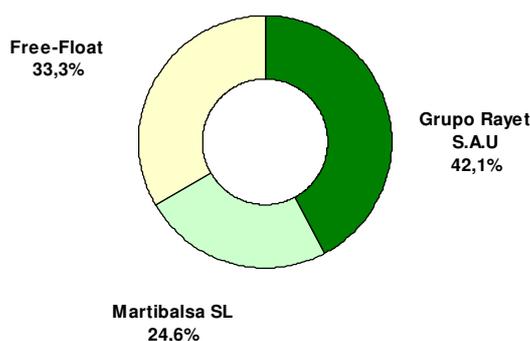
### 1.5.3.- Accionariado

Con fechas 3 de febrero, 29 de marzo, 5 de julio, 16 de octubre y 28 de diciembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificaciones respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por las que comunicó transmisiones y ventas de acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras estas transmisiones la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante se ha reducido desde el 49,932 % de 31 de diciembre de 2011 al 42,132 % al 31 de diciembre de 2012.

En fecha 13 de noviembre de 2012 Grupo Rayet, S.A.U. comunicó a través de Hecho Relevante que, en esa fecha, había presentado ante el Juzgado Mercantil nº 3 de Madrid solicitud de concurso voluntario de acreedores. La admisión por parte de dicho Juzgado se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 9 de enero de 2013. Los administradores de la Sociedad Dominante remitieron, a requerimiento de la CNMV, información sobre los impactos que dicha situación pudiera tener en distintos aspectos de la actividad del Grupo. Esta información está disponible en la página web de la CNMV como Información Adicional a la Declaración Intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2012.

Con fecha 28 de septiembre de 2012 NCG Corporación Industrial, S.L.U., entidad controlada por el FROB, remitió a la CNMV una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una venta de 5.791.208 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de NCG Corporación Industrial, S.L.U en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que ha quedado por debajo del umbral del 3% utilizado para la indicación del free-float.

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2012.



## **1.6.- Información sobre Operaciones con Sociedades Vinculadas**

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la nota 20 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de Diciembre de 2012.

**PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:**

**Relación con Inversores**

**91 - 436 48 98**

[Inversores@grupoquabit.com](mailto:Inversores@grupoquabit.com)