

**RESULTADOS
ENERO – MARZO 2013**



Índice:

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.- Resumen Ejecutivo

2.- Estados Financieros

2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo 2013

2.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo 2013

3.- Áreas de Negocio

3.1.- Gestión de Suelo

3.2.- Promoción Residencial

3.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

3.4.- Patrimonio en Explotación

4.- Otra Información

4.1.- Evolución Bursátil

4.2.- Órganos de Gobierno

4.3.- Accionariado

5.- Hechos posteriores a 31 de marzo de 2013

1.- Resumen Ejecutivo

- El primer trimestre del año 2013 se ha caracterizado por una caída en el volumen de actividad desarrollado dentro del sector inmobiliario en España. Esta caída ha tenido como principales causas: (i) el cambio de la fiscalidad de la adquisición de vivienda que pierde en el 2013 las ventajas en cuanto a la deducibilidad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sufre un incremento en el IVA, una vez que deja de ser de aplicación el tipo superreducido; (ii) la irrupción en el mercado inmobiliario de la SAREB como nuevo agente que está arrancando su actividad, una vez asimilados los activos que le han sido transmitidos, y que es un referente en cuanto al futuro comportamiento del mercado. Estos elementos, unidos a las previsiones de la situación económica española, provocan, además, incertidumbres sobre cómo va a evolucionar la actividad en el sector en los próximos meses.
- En este contexto, durante este primer trimestre del año el Grupo, como ha sucedido de forma generalizada en el sector, ha materializado pocas operaciones de venta y se ha centrado en ir dando pasos para adaptarse a este nuevo entorno de funcionamiento, buscando un posicionamiento a medio y largo plazo que establezca un nuevo esquema de relación con las entidades financieras que permita desarrollos selectivos de nuevos proyectos sobre la base de un balance con un menor nivel de endeudamiento. Siguiendo este esquema de actuación, en el mes de abril de 2013 se ha firmado una operación de venta de activos a una sociedad vinculada a una entidad financiera que ha supuesto una reducción de la deuda bancaria en un importe de 45,6 millones de euros.
- El 21 de marzo de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la renuncia, por motivos personales de D. Manuel Terme Martínez como Consejero Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones y de D. Miguel Bernal Pérez-Herrera como Consejero Dominical, renunciando que coinciden con la decisión de la Sociedad Dominante de reducir el tamaño de su Consejo de Administración. Se ha nombrado para el cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones al Consejero D. Jorge Calvet Spinatch.

2.- Estados Financieros

2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2013

(En miles de Euros)	31/03/2013	31/03/2012	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	439	311.373	-99,9%
Aprovisionamientos	(27)	(483.471)	100,0%
Otros ingresos de explotación	544	92.589	-99,4%
Variación de las provisiones de tráfico	3	98.827	-100,0%
Gastos de personal	(715)	(2.224)	67,9%
Amortización	(67)	(123)	45,5%
Otros gastos de explotación	(1.974)	(6.678)	70,4%
Resultados por venta de inmovilizado	1	2	n.a.
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	(1)	(10.654)	n.a.
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	(37)	n.a.
Resultado de explotación	(1.797)	(396)	-353,8%
EBITDA	(1.729)	(273)	-533,3%
Resultado financiero neto	(4.146)	(9.038)	54,1%
Resultados antes de impuestos	(6.010)	(9.501)	36,7%
Resultado neto	(6.010)	(9.501)	36,7%
Intereses minoritarios	43	(15)	386,7%
Resultado neto atribuible	(7.912)	(9.486)	16,6%

Los elementos más destacables de la cuenta de resultados del primer trimestre de 2013 en relación con la del mismo periodo del año 2012 son los siguientes:

- **Importe neto de la cifra de negocios:** Fuerte reducción de la cifra de negocio que deriva de que en el primer trimestre del año 2012 se concentró un volumen significativo de operaciones de ventas de activos a entidades financieras, asociadas a los acuerdos de refinanciación firmados en enero de 2012. Adicionalmente a esto, el parón de la actividad del primer trimestre del año 2013 ha influido también en esta reducción.
- **Gastos de personal y Otros gastos de Explotación:** Estas dos partidas presentan reducciones significativas en relación con las registradas en el año 2013, dado que se han seguido aplicando medidas de reducción de gastos y a que en el primer trimestre del año 2012 se produjeron gastos de carácter extraordinario asociados a medidas de reorganización.
- **Resultado neto atribuible:** Mejora el Resultado neto atribuible, debido al menor peso de los gastos financieros que se debe, fundamentalmente a la reducción de deuda neta que se ha producido a lo largo del año 2012.

2.2- Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2013

(En miles de Euros)

ACTIVO	31/03/2013	31/12/2012	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	116.228	117.674	-1,2%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	849.314	849.320	0,0%
Otros	107.939	107.183	0,7%
Total activo corriente	957.253	956.503	0,1%
TOTAL ACTIVO	1.073.481	1.074.177	-0,1%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(50.520)	(42.608)	-18,6%
Intereses minoritarios	93	50	86,0%
Total patrimonio neto	(50.427)	(42.558)	-18,5%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	52.536	48.785	7,7%
Otros	27.788	26.044	6,7%
Total pasivo no corriente	80.324	74.829	7,3%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	934.733	931.815	0,3%
Otros	108.851	110.091	-1,1%
Total pasivo corriente	1.043.584	1.041.906	0,2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.073.481	1.074.177	-0,1%

Dado el bajo nivel de actividad desarrollado en el primer trimestre del año, no se han producido variaciones significativas en las masas patrimoniales del Balance de Situación, siendo las únicas destacables: (i) la reducción del patrimonio neto derivada de las pérdidas del ejercicio y (ii) el aumento de la deuda con entidades de crédito por las disposiciones de los distintos tramos de financiación otorgados en la refinanciación de enero de 2012.

En cuanto al patrimonio neto, debe señalarse que, si bien la Sociedad Dominante presenta en sus libros un Patrimonio Neto contable negativo, esto no supone que se esté en ninguno de los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 del TRLSC. A efectos del cómputo recogido en estos artículos, el Patrimonio Neto Contable debe ser incrementado por: (i) "... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias" en los términos de la Disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 y las sucesivas ampliaciones de vigencia contempladas en el 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 y (ii) por el importe de los préstamos participativos concedidos por algunas entidades financieras en el marco de los acuerdos de refinanciación firmados en enero de 2012. Considerando estos dos elementos, y a efectos del citado cómputo, el patrimonio neto de la Sociedad Dominante a 31 de marzo de 2013 se encuentra por encima del capital social.

En cuanto a las Deudas con entidades de crédito, 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 se recoge dentro del Pasivo corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

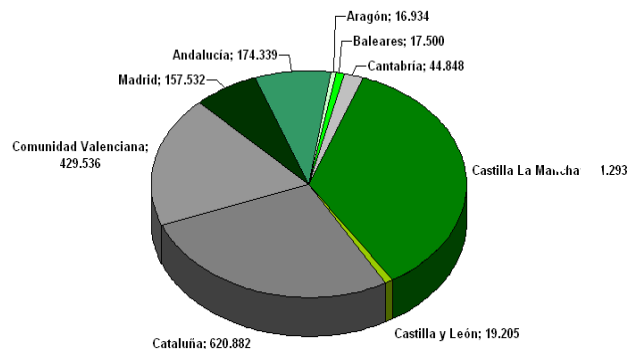
3.- Áreas de Negocio

3.1.- Gestión de Suelo

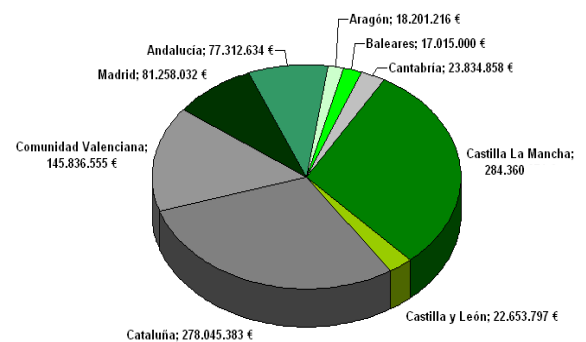
a) Cartera de Suelo

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. valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2012. A 31 de marzo de 2013, la cartera de suelo del Grupo, asciende a 2,3 millones de metros cuadrados, con un valor de 949 millones de euros. A continuación se muestra la diversificación de esta cartera de suelo, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica:

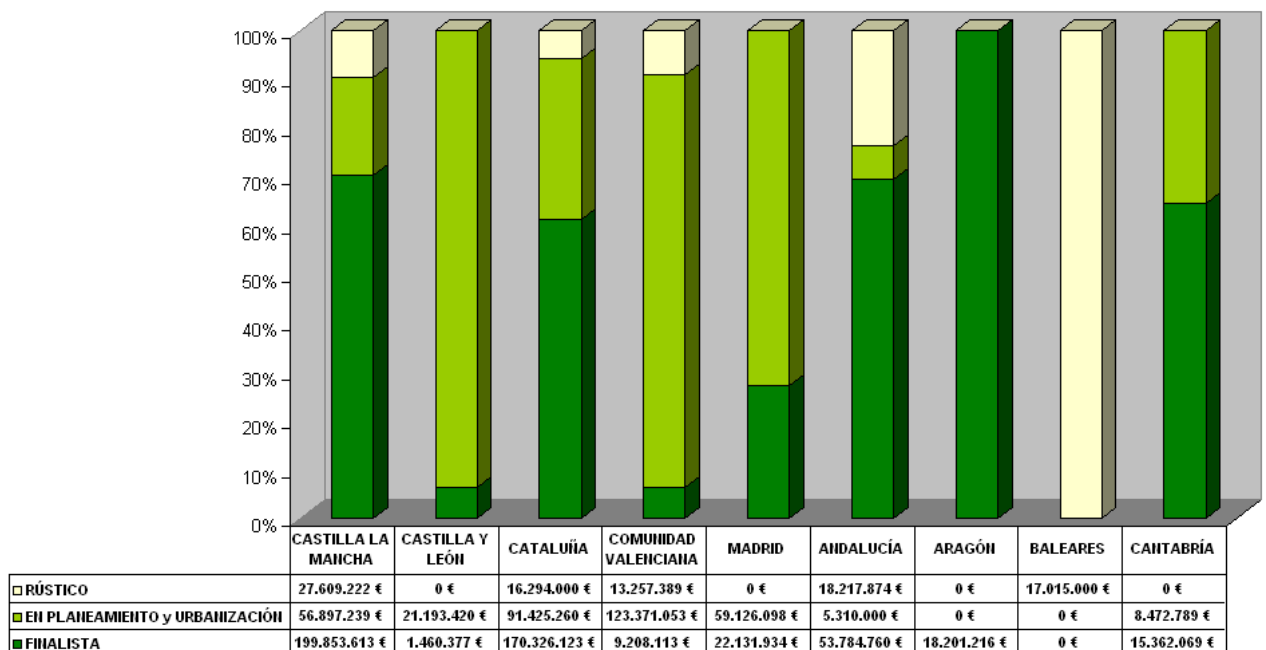
Desglose Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)



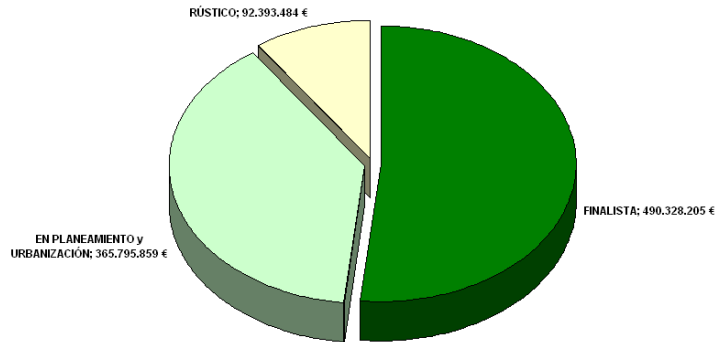
Desglose Cartera de Suelo por Localización Geográfica (euros)



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



Desglose Cartera de Suelo por Grado de 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 tres primeros meses del año 2013.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **A.E Nº16 Artillería y Conde Ansúrez (Valladolid):** Aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan General.

Urbanización

- **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Presentado el Proyecto de Encauzamiento a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Solicitada prórroga para la finalización de las obras de urbanización que afecta a las manzanas destinadas a vivienda protegida.
- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Publicado Informe favorable del Proyecto de Reparcelación, pendiente de inscripción en el registro de la propiedad. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se ha aprobado la adscripción del Sistema General R2 Ferial a los sectores SURO-E1 y SURO-O5, en este último prevista la adjudicación a Quabit de una parcela, tal como se recoge en el Proyecto de Reparcelación SURO-O5.

Participadas

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

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H7 (Tarragona):** Aprobado por el Ayuntamiento y remitido a la CUT el Texto Refundido. Previsión de aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial, abril 2013.

Dirección Territorial Levante

Urbanización

- **Vinaroz (Valencia):** Tramitando modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por parte del ayuntamiento.

3.2.- Promoción Residencial

A continuación se detalla el stock de viviendas pendientes de entrega por tipología y ubicación geográfica.

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 marzo 2013 (unidades)	596
--	------------

Stock por tipo de vivienda 1T 2013			Stock por Comunidad Autónoma 1T 2013		
	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%
TOTAL	596	100,0%	Castilla-La Mancha	437	73,3%
			Comunidad Valenciana	16	2,7%
			Galicia	1	0,2%
			Madrid	24	4,0%
			TOTAL	596	100,0%

3.3.- 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 31 de marzo de 2013, la compañía cuenta con un total de 208 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

- Oferta previa: A 31 de marzo de 2013 las viviendas en oferta previa son 125 viviendas en 2 proyectos.
- Constitución: Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- Gestión: A 31 de marzo de 2013 las viviendas en situación de gestión son 83 viviendas.

La Cooperativa Montehenares, colectivo en gestión, ha entregado 2 viviendas en este trimestre.

3.4.- Patrimonio en Explotación

A continuación se detallan las inversiones inmobiliarias en régimen de alquiler

- a) Viviendas en alquiler.

PATRIMONIO QUABIT - RESIDENCIAL							
INMUEBLE	TIPOLOGIA	UDS	M ² ALQUILABLES	UDS ALQUILADAS		M ² ALQUILADOS	
				uds	%	m ²	%
D15-B - Guadalajara	Viviendas	86	9.843,20	51	56,2%	5.546,25	56,35%
	Locales	3	612,90	1	33,33%	122,05	19,91%
La Florida Valencia	Viviendas	34	1.829,25	30	88,24%	1.617,15	88,41%
	Locales	1	462,60	1	100,00%	462,60	100,00%
	Garajes	26	639,06	9	34,62%	236,98	37,08%
	Trasteros	1	5,00	1	100,00%	5,00	100,00%
TOTAL:		151	13.392,01	93	61,59%	7.990,03	59,66%

b) Terciario e Industrial.

PATRIMONIO QUABIT - TERCIARIO				
INMUEBLE	TIPOLOGIA	M ² ALQUILABLES	M ² ALQUILADOS	
			m ²	%
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%
TOTAL m²:		30.418,00	12.750,00	41,92%
TOTAL uds:		240	40	16,67%

4.- Otra Información

4.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit bajó desde 0,046 euros al cierre de 2012 hasta 0,045 euros al cierre de marzo de 2013, lo que representa una disminución de 2,17% en el trimestre.

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

- el índice nacional Ibex Small Cap ha aumentado en el período en 7,3%
- el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid ha disminuido en 9,41%

La evolución del Ibex-35 durante el período 2013 fue negativa, con una caída de un 3,125%. A 28 de marzo de 2013 el Ibex-35 cerró en 7.920 puntos.

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

Evolución Bursátil de 31/12/2012 a 28/03/13	
Cotización al cierre 28/03/2013 (€/acción)	0,045
Cotización al cierre 31/12/2012 (€/acción)	0,046
% Variación	(2,2%)
Capitalización bursátil al cierre 28/03/13 (€)	57.606.541
Cotización máxima (11/01/13) (€/acción)	0,065
Cotización mínima (27/03/13) (€/acción)	0,044
Cotización media (€/acción)	0,053
Volumen medio diario de contratación (títulos)	7.644.365
Títulos negociados en el periodo	507.409.479
Volumen medio diario de contratación (€)	454.724
Efectivo negociado en el periodo (€)	28.192.914
Numero total de acciones	1.280.145.353

(Fuente: Infobolsa)

4.2.- Órganos de Gobierno

Con fecha 25 de marzo de 2013 Quabit comunica a la CNMV que el Consejo de Administración celebrado el día 21 de marzo de 2013 aceptó la renuncia de los consejeros D. Miguel Bernal Pérez-Herrera y D. Manuel Terme Martínez, quienes ejercían en los Órganos de gobierno, los siguientes cargos:

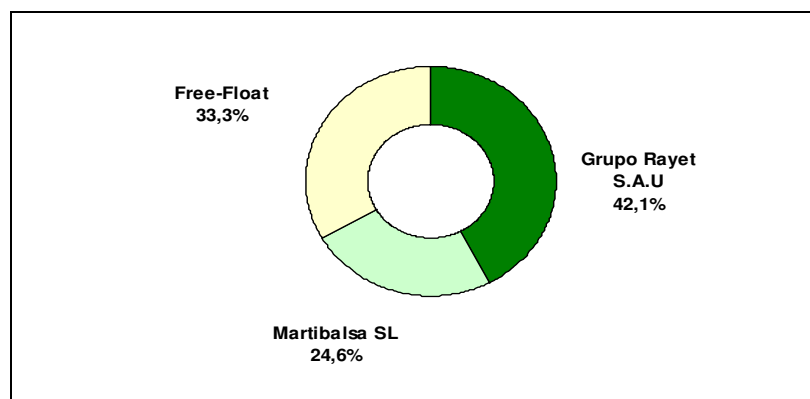
Nombre	Consejo de Administración	Comisión de Auditoría, Nombramientos, y Retribuciones
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero dominical	n.a.
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente

Tras estos cambios la composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de esta Declaración Intermedia es la que se detalla a continuación:

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

4.3.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de marzo de 2013, identificando los titulares de participaciones significativas.



5. Hechos posteriores a 31 de marzo de 2013

El día 18 de Abril se firmó una operación de venta de activos a una sociedad inmobiliaria vinculada a una entidad financiera. A través de esta operación se transmitieron 193 viviendas, situadas en Guadalajara, Alovera y Sevilla, y suelos con valoración Knight Frank a 31 de diciembre de 2012 de 5,5 millones de euros, ubicados en Madrid y Alella. Con esta operación Quabit ha reducido su stock, frente al del cierre de 31 de diciembre de 2012 en un 32,4% y el valor de la cartera de suelo en 5,5 millones de euros. Esta operación ha supuesto una reducción de endeudamiento bancario por valor de 45,6 millones de euros.

PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:

Relación con Inversores

91 - 436 48 98

inversores@grupoquabit.com