

RESULTADOS ENERO – JUNIO 2014



Índice:

1.-EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1.- Resumen Ejecutivo

- 1.1.1- Hechos significativos**
- 1.1.2- Hechos posteriores al cierre**
- 1.1.3.- 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 de junio 2014**
- 1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de junio 2014**

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**

2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2014

3.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1.-EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DEL GRUPO

1.1- Resumen Ejecutivo

1.1.1- Hechos significativos

Situación actual del Grupo y evolución previsible

Los últimos siete años han sido los de la mayor crisis del sector inmobiliario en España, que ha supuesto la desaparición de la mayoría de las empresas inmobiliarias, en especial aquellas dedicadas principalmente a la promoción residencial y al desarrollo de suelo. Para el Grupo ha sido, sin duda, un periodo muy difícil, resultando complejo sobrevivir durante estos años.

El Grupo ha logrado resistir todos estos años, después de acometer procesos de duros ajustes, reduciendo su plantilla y los costes de estructura en más de un 90% y fusionando 19 compañías. Aunque sin duda, el hito más complejo y difícil de todos ha sido el de reducir la deuda que, tras la fusión del año 2008, superaba los 1.500 millones de euros, y lograr el equilibrio financiero necesario para asegurar la continuidad del Grupo.

Después de cuatro procesos muy complicados de reestructuración financiera, el último culminado en marzo de 2014, y gracias al apoyo de las entidades financieras, hoy se puede afirmar que la Sociedad Dominante es una compañía equilibrada patrimonialmente, que no tiene tensiones financieras a corto plazo:

- El Grupo ha reducido su deuda con entidades financieras y presenta en su Balance Consolidado a 30 de junio de 2014 un endeudamiento financiero de 346 millones de euros, con vencimiento en diciembre de 2016. Sobre la totalidad de esta deuda hay constituida garantía hipotecaria sobre Existencias o Inversiones inmobiliarias y/o pignoraticia sobre participaciones de sociedades del perímetro de consolidación o de las que están clasificadas como Activos disponibles para la venta en el Balance de Situación Consolidado. Del total de la deuda: (i) 14,7 millones de euros corresponden a contratos habituales de préstamo con garantía hipotecaria y/o pignoraticia; (ii) deuda por un valor de 84 millones de euros, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza; y (iii) para 247,3 millones de euros, se ha acordado un porcentaje de descuento por cancelación anticipada ligada a la venta de los activos que la garantizan en condiciones de precio acordes al mercado.
- La Sociedad Dominante no tiene compromisos financieros hasta diciembre de 2016 y dispone de liquidez y activos inmobiliarios libres de cargas (existencias, inmovilizado inmaterial y participaciones en sociedades) no sólo para afrontar los gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad, sino para acometer nuevos desarrollos e inversiones. El valor neto contable de existencias libres de cargas es de 65,6 millones de euros a 30 de junio de 2014.
- Además, el balance del Grupo así lo refleja, de forma que el Patrimonio Neto al cierre del primer semestre de 2014 es de 44,88 millones de euros.

El Grupo tiene la oportunidad y la vocación de volver a crecer y convertirse nuevamente en uno de los principales grupos inmobiliarios del sector en España. Para conseguirlo, además de una estructura financiera sólida y un balance saneado, son casi igual de importantes el conocimiento, la profesionalidad y las capacidades de alto valor añadido que avalan la experiencia en el sector de más de 20 años. Más de dos décadas en las que se han promovido y comercializado más de 6.000 viviendas; se han gestionado y urbanizado 40 millones de metros cuadrados edificables; se han creado y gestionado más de 1,1 millones de metros cuadrados de patrimonio inmobiliario de viviendas en alquiler, oficinas y centros logísticos; y se han realizado operaciones corporativas de fusiones y adquisiciones por valor superior a 1.000 millones de euros.

Toda esa experiencia continúa latente en la Sociedad Dominante. La compañía ha conservado el núcleo de su equipo profesional durante todos estos años de intenso trabajo; un equipo eficiente, cualificado, motivado y experto y con un amplísimo conocimiento del negocio inmobiliario.

Orientación de la actividad

La actividad del Grupo se orientará en dos sentidos:

A.- Negocio tradicional promotor:

El Grupo va a seguir desarrollando las actividades en las que ha mostrado capacidad de gestión y en las que cuenta con amplia experiencia, focalizándose en las áreas de suelo, promoción y patrimonio.

Suelo: El Grupo seguirá trabajando intensamente en las actividades de gestión y planeamiento urbanístico sobre los suelos de su propiedad que no sean finalistas, con el fin de incrementar su valor de manera selectiva y minimizando la inversión necesaria. Asimismo la Sociedad Dominante pretende asociarse con propietarios e inversores para desarrollar activos de suelo de terceros.

Promoción: La actividad de promoción se orientará en dos vertientes:

- i. Por un lado, la venta del stock existente sobre la base de que podrán ofrecerse precios atractivos dado que parte del stock ha quedado libre de cargas y otra parte ha quedado asociada a los acuerdos de comercialización firmados con las entidades financieras, que recogen precios de venta que están alineados con la situación actual del mercado.
- ii. Por otro lado, el desarrollo de nuevos proyectos, principalmente residenciales, bien promovidos sobre suelos de su cartera, o bien sobre suelos de calidad que se encuentran accesibles a precios que permiten obtener una rentabilidad futura.

Patrimonio: En relación con la actividad patrimonial, con fechas 25 de junio y 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante ha enviado sendos hechos relevantes a la CNMV para comunicar que ha dado inicio a los trabajos preparatorios de una potencial operación consistente en la constitución de una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) que cotizaría en Bolsa tras una oferta pública de suscripción de acciones. Dicha SOCIMI espera captar en el mercado entre 300 y 500 millones de euros que se materializarán en una cartera de activos inmobiliarios, principalmente de uso residencial, comercial y oficinas y en menor medida logístico. El objetivo es que la nueva SOCIMI esté cotizando antes del final del año 2014.

B.- Servicios inmobiliarios:

Los cambios en el sector inmobiliario que se han producido durante el periodo de crisis han llevado a la entrada de nuevos agentes en el sector que requerirán de servicios profesionales que puedan ser prestados por expertos en gestión dentro del sector, como es el caso de la Sociedad Dominante. Los demandantes de este tipo de servicios están aumentando en el mercado español: (i) una gran parte de los activos inmobiliarios ha ido a parar a las manos de banca y SAREB quienes, a pesar de disponer de sus plataformas, van a necesitar de empresas que les ayuden a desarrollar su negocio y (ii) el interés demostrado por inversores internacionales en el mercado inmobiliario español requerirá de fórmulas de colaboración entre las que se encuentra la prestación de servicios en toda la tipología de operaciones en el sector, desde la búsqueda de oportunidades hasta el desarrollo de promociones, la gestión de activos, su comercialización, etc.

Obtención de recursos necesarios para la actividad

La generación de recursos necesarios para mantener la estructura operativa y atender los compromisos pendientes se producirá fundamentalmente a través de dos vías:

- Obtención de ingresos por realización de activos libres de cargas, que supondrán una entrada en tesorería igual a su precio de venta.
- Obtención de comisiones de venta por la realización de activos al amparo de los acuerdos de comercialización firmados con las entidades financieras. Adicionalmente al efecto de obtención de liquidez a través de las comisiones de ventas, con estas transmisiones se producirán cancelaciones de deuda asociadas a los activos, por lo que el importe de la misma se irá reduciendo.

En cuanto a los recursos necesarios para el desarrollo de nuevos proyectos deben señalarse varios elementos:

- En cuanto al desarrollo de nuevas promociones y, sin renunciar a las fórmulas clásicas de financiación (préstamo suelo o promotor), el Grupo es consciente de las dificultades actuales de acceso a estos esquemas de financiación y de que deben buscarse fórmulas específicas en un planteamiento de Project Finance para cada proyecto o grupos de ellos. Esos esquemas buscarán minimizar la necesidad de

aportación de recursos propios mediante acuerdos específicos que puedan materializarse en la línea de, a título de ejemplo, llegar a acuerdos en los que el Grupo aporte un suelo libre de cargas y la gestión del proyecto a un vehículo en el que otro u otros socios hagan aportación, bien de obra, bien de financiación para acometer el proyecto. En el diseño e implementación de estos proyectos será importante contar con los flujos del mercado internacional de capitales, que está mostrando un claro apetito inversor en España y que precisarán de instrumentos de colaboración para proyectos concretos, en los que la Sociedad Dominante podrá participar en su doble condición de socio y gestor principal. Esta colaboración se orientará a buscar acuerdos específicos de asociación con fondos e inversores.

- La línea de capital firmada con GEM CAPITAL SAS ("GEM") y GEM GLOBAL YIELD FUND LLC SCS ("GEM GYF") en fecha 21 de mayo de 2013, que cuenta actualmente y hasta 21 de mayo de 2016, con un disponible de 73,4 millones de euros, es un mecanismo que permitirá obtener recursos adicionales necesarios para abordar estos proyectos, en la medida en que se requieran aportaciones de recursos propios que estén por encima de los recursos generados en la operativa del Grupo.

Acciones en circulación a 30 de junio de 2014.

El 19 de febrero de 2014 y el 27 de mayo de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito las escrituras de elevación a público de cuatro acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013. Las escrituras de elevación a público de estos cuatro acuerdos incluían los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Como resultado de estas cuatro ampliaciones de capital la Sociedad Dominante, ha emitido 73.461.538 nuevas acciones. Los datos relativos a estas ampliaciones se detallan en el apartado 1.3.2 de este informe.

La admisión a cotización de las nuevas 73.461.538 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital fue aceptada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 27 de febrero de 2014 y el 29 de mayo de 2014. En relación con uno de estos acuerdos, con fecha 29 de mayo de 2014, la Sociedad Dominante ha publicado un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional de Mercado de Valores ("CNMV"), de conformidad con lo previsto en la normativa vigente

Tras estas ampliaciones de capital, el capital social escriturado de la Sociedad Dominante, a 30 de junio de 2014, es de 14.320.685 euros dividido en 1.432.068.429 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Estas ampliaciones de capital se han realizado en el marco de la línea de capital suscrita el 21 de mayo de 2013 por la Sociedad Dominante con GEM y GEM GYF. De acuerdo con la mecánica de disposiciones de esta línea, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM.

Participaciones significativas.

Con fecha 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

A 30 de junio de 2014, las participaciones significativas, calculadas sobre el capital escriturado, son las siguientes:

Grupo Rayet S.A.U.	35,05%
Martibalsa S.L.	19,34%

Venta de participaciones de sociedades participadas

Landscape Osuna, S.L.: La Sociedad Dominante ha registrado durante el primer semestre de 2014 la baja del 12,5% del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L y su porcentaje de participación en esta sociedad ha pasado a ser del 25%.

Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.: La Sociedad Dominante ha hecho efectiva la transmisión de acciones representativas del 3,07% del capital social de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. durante el primer semestre de 2014, con lo que su porcentaje de participación ha pasado a ser el 6,13%.

1.1.2.- Hechos posteriores al cierre

Ampliación de capital social posterior a 30 de junio de 2014

El Consejo de Administración puso en marcha de nuevo en el mes de junio de 2014 la operativa de la línea de capital suscrita con GEM y GEM GYF. La nueva orden de suscripción se realizó por 16.991.107 acciones ordinarias. GEM notificó en julio de 2014 a la Sociedad Dominante su decisión de suscribir y desembolsar un aumento de capital social en la cuantía de 164.158 euros, correspondiendo 14.520,83 euros a capital social y 149.637,17 euros a prima de emisión. Todo ello mediante la emisión y puesta en circulación por la Sociedad Dominante de 1.452.083 nuevas acciones ordinarias de Quabit a suscribir por GEM de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,103 euros por acción.

La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil en fecha 27 de agosto de 2014 y la Sociedad Dominante está realizando los trámites para que las 1.452.083 nuevas acciones sean admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

Disponibilidad de la línea de capital

Tras esta disposición la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de la línea de capital, desde la fecha de su firma el 21 de mayo de 2013, por un importe total de 16.594 miles de euros. La primera disposición se realizó en septiembre de 2013 y la última se ha hecho en julio de 2014. El importe disponible de la línea de capital, hasta su vencimiento el 21 de mayo de 2016, es de 73.406 miles de euros.

Participaciones significativas

El 2 de julio de 2014 Grupo Rayet, S.A.U. ha emitido una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas por la que ha comunicado que ha transmitido 20.877.386 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas a la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, una vez tenida en cuenta esta notificación respecto a derechos de voto y los nuevos derechos de voto resultantes de la inscripción en el registro en agosto de 2014 tanto de la ampliación de capital posterior a 30 de junio como del capital social pendiente de escriturar a 30 de junio de 2014, son los que se detallan en la siguiente tabla:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.U.	33,32%
Martibalsa, S.L.	19,18%

Con fecha 3 de julio de 2014 Grupo Rayet, S.A.U. ha enviado un hecho relevante a la CNMV comunicando el acuerdo con una entidad financiera acreedora para adherirse al Convenio de Acreedores, alcanzándose en ese momento un 57% de adhesiones requeridas para la aprobación de dicho convenio. Dichas adhesiones deberán ser ratificadas en junta general de acreedores una vez se apruebe la propuesta de convenio por el juzgado.

1.1.3.- Actividad

La actividad desarrollada por el Grupo en el primer semestre del año ofrece un Beneficio Neto Atribuible a la Sociedad Dominante por un importe de 62,3 millones de euros. Si bien este resultado viene determinado por la firma de operaciones en el marco del proceso de reestructuración de endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante, se observa, aunque sea de forma modesta, una reactivación de la actividad que ha venido acompañada de la posibilidad de ofrecer producto a precios más acordes al mercado tras la firma de acuerdos de comercialización con entidades financieras y por el hecho de contar con activos libres de cargas.

1.2.- Principales magnitudes

1.2.1- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	30-06-14	30-06-13 (*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	50.362	24.769	103,3%
EBITDA	71.630	1.849	3.774,0%
Resultado financiero	(5.784)	(8.291)	30,2%
Resultados antes de impuestos	62.011	(10.466)	692,5%
Resultado Neto Atribuible a la Sociedad Dominante	62.326	(10.508)	693,1%

(En miles de Euros)	30-06-14	31-12-13 (*)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.684	28.870	(11,0%)
Deudas con entidades de crédito corriente	319.813	492.420	(35,1%)
TOTAL DEUDA BRUTA	345.497	521.290	(33,7%)
Tesorería y Equivalentes	6.071	7.395	(17,9%)
TOTAL DEUDA NETA	339.426	513.895	(34,0%)

1.2.2 Magnitudes Operativas

Importe neto de cifra de negocio

(En miles de Euros)	30-06-14	30-06-13 (*)	Variación
Gestión de Suelo	40.372	3.400	1.087,4%
Promoción Residencial	9.829	20.515	(52,1%)
Patrimonio en Explotación	124	854	(85,5%)
Otros	37	-	100%
Total	50.362	24.769	103,3%

Unidades entregadas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30-06-14	30-06-13 (*)	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	52	199	(73,9%)

(*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

1.3.- Estados Financieros

Con fecha 01 de enero de 2014, el Grupo ha adoptado la nueva Norma Internacional de Información Financiera 11 (NIIF 11). La aplicación de esta norma elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional, y en su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, pasan a contabilizarse por el método de puesta en equivalencia. Esta norma entró en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2014, y es de aplicación retrospectiva para los acuerdos conjuntos en vigor a la fecha de aplicación inicial. El Grupo ha reexpresado los estados financieros consolidados comparables utilizados en este Informe de Gestión Intermedio.

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2014

(En miles de Euros)	30/06/2014	30/06/2013 (*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	50.362	24.769	103,3%
Aprovisionamientos	(125.196)	(42.885)	(191,9%)
Otros ingresos de explotación	128.793	22.625	469,2%
Variación de las provisiones de tráfico	23.126	2.871	705,5%
Gastos de personal	(1.315)	(1.435)	8,4%
Amortización	(68)	(120)	43,3%
Otros gastos de explotación	(4.923)	(2.694)	(82,7%)
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	783	(1.403)	155,8%
Resultado de explotación	71.562	1.728	4.038,9%
EBITDA	71.630	1.849	3.774,0%
Resultado financiero neto	(5.784)	(8.291)	30,2%
Resultado de inversiones en asociadas	(3.767)	(3.903)	3,5%
Resultados antes de impuestos	62.011	(10.466)	692,5%
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	62.011	(10.466)	692,5%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	62.326	(10.508)	693,1%
Intereses minoritarios	(315)	42	(834,9%)

(*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

La Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2014 refleja principalmente el impacto que han tenido las operaciones que se han firmado en este periodo dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que ha culminado el 24 de marzo de 2014. Se resume a continuación el impacto de estas operaciones en los principales epígrafes de la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2014:

- Venta de activos: Que representan un 90.17% de la cifra de negocio del periodo y que tienen impacto en la Cuenta de Resultados Consolidada por el registro de la venta, la baja en coste bruto de las existencias vendidas (recogida en Aprovisionamientos), la retrocesión del deterioro asociado a las existencias vendidas (recogida en Variación de las provisiones de tráfico) y la cancelación de deuda financiera por encima del precio de venta de la transmisión (efecto que se recoge en el epígrafe Otros ingresos de explotación). La mayor parte de los activos vendidos son suelos y promociones terminadas, si bien también se han realizado ventas de participaciones y de inversiones inmobiliarias, cuyos impactos se recogen en los epígrafes Resultado Financiero Neto y Resultados por venta de inmovilizado, respectivamente. El conjunto de estos impactos supone un efecto en el Resultado Neto de 74.414 miles de euros.

- Acuerdos de limitación de recurso a través de los que la responsabilidad del Grupo queda limitada a los activos objeto de las garantías otorgadas en relación con cada una de ellas. El registro de la diferencia del valor razonable del nuevo pasivo y el coste amortizado del mismo, por un importe de 1.890 miles de euros, aparece registrado, con valor positivo, en el Resultado financiero neto.

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2014

(En miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2014	31/12/2013 (*)	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	71.746	79.035	(9,22%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	334.366	435.200	(23,17%)
Otros	106.857	107.351	(0,46%)
Total activo corriente	441.223	542.551	(18,68%)
TOTAL ACTIVO	512.969	621.586	(17,47%)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2014	31/12/2013 (*)	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	44.808	(24.535)	(282,63%)
Intereses minoritarios	70	384	(81,77%)
Total patrimonio neto	44.878	(24.151)	(285,82%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	25.684	28.870	(11,04%)
Otros	59.716	57.190	0,04%
Total pasivo no corriente	85.400	86.060	(0,77%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	319.813	492.420	(35,05%)
Otros	62.878	67.257	(6,51%)
Total pasivo corriente	382.691	559.677	(31,62%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	512.969	621.586	(17,47%)

(*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

Las principales variaciones en relación con el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013 son las siguientes:

a) Activo no corriente. La reducción de 7,3 millones de euros tiene como elementos principales de variación los siguientes: (i) reducción de inversiones inmobiliarias por un valor de 2,7 millones de euros por la transmisión de un edificio de oficinas y (ii) reducción de los créditos fiscales en 3,2 millones de euros como consecuencia de la disminución de los activos por impuestos diferidos asociados a los inmuebles vendidos en el 1S 2014 y (iii) reducción de activos financieros no corrientes por la enajenación de acciones de una sociedad participada.

b) Activo Corriente. La variación del Activo Corriente por valor de 101,3 millones de euros se debe básicamente a la reducción de las existencias por importe de 100,8 millones de euros como consecuencia de la baja del Valor Neto Contable de suelo y promoción terminada vendidas en el primer semestre del año.

c) Patrimonio Neto. El incremento del Patrimonio Neto Consolidado en relación con 31 de diciembre de 2013, por valor de 69,0 millones de euros, se debe al resultado positivo del ejercicio de 62,0 millones de euros, y a las ampliaciones de capital realizadas por parte de la Sociedad Dominante con un efecto en patrimonio de 7 millones de euros, después de descontar los gastos asociados a dichas ampliaciones.

Ampliaciones de capital inscritas

(i) El 19 de febrero de 2014 y 27 de mayo de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito las escrituras de elevación a público de cuatro acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013. La escritura de elevación a público de estos cuatro acuerdos incluía los preceptivos informes especiales emitidos por experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto de los artículos 308 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Los datos relativos a estos acuerdos de ampliación de capital son los siguientes:

- Acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2013 de ampliación de capital en una cuantía de 200.000 euros mediante la emisión de 20.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,107 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 2.140.000 euros. El importe de capital social y de prima de emisión correspondientes a esta ampliación estaban recogidos a 31 de diciembre de 2013 en los correspondientes epígrafes como pendientes de escriturar.
- Acuerdo de fecha 13 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 100.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.120.000 euros.
- Acuerdo de fecha 21 de enero de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 142.308 euros mediante la emisión de 14.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,112 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.591.000 euros.
- Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 292.308 euros mediante la emisión de 29.230.769 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,122 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 3.575.306 euros.

En relación con esta última ampliación, con fecha 29 de mayo de 2014, la Sociedad Dominante ha publicado un Folleto Informativo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente por importe de 292.307,69 euros, mediante la emisión de 29.230.769 acciones ordinarias. El folleto ha sido aprobado y registrado en el Registro Oficial de la CNMV, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital firmada con GEM y GEM GYF.

La Sociedad Dominante ha registrado los costes asociados a la ampliaciones de capital realizadas el 13 de enero, 21 de enero y 27 de marzo de 2014, minorando el epígrafe "Otras reservas" por un importe de 846 miles de euros. Los costes asociados a la ampliación de fecha 23 de diciembre estaban registrados, también minorando el epígrafe "Otras reservas" a 31 de diciembre de 2013.

La admisión a cotización de las nuevas 73.461.538 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital fue aceptada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia el 27 de febrero de 2014 y el 29 de mayo de 2014.

Tras estas cuatro ampliaciones de capital, el Capital Social escriturado de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2014 es de 14.320.685 euros dividido en 1.432.068.429 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Ampliación de capital pendiente de escriturar

En ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013, el Consejo de Administración ha acordado en fecha 23 de junio de 2014, ampliar el capital en una cuantía de 106.078 euros mediante la emisión de 10.607.840 nuevas acciones ordinarias de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las preexistentes en circulación, con una prima de emisión de 0,1052 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 1.115.945 euros.

La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil en fecha 27 de agosto de 2014 y las nuevas 10.607.840 acciones están en trámite de que se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Sociedad Dominante ha registrado los costes asociados a esta ampliación de capital, minorando el epígrafe "Otras reservas" por un importe de 180 miles de euros.

Patrimonio neto de la Sociedad Dominante

Las operaciones realizadas en el primer semestre de 2014 con las entidades financieras en el Acuerdo Marco de Refinanciación de la Deuda Financiera más las ampliaciones de capital descritas anteriormente han producido cambios significativos en la situación patrimonial de la Sociedad Dominante, que hacen que su patrimonio neto contable ascienda a 47,9 millones de euros a 30 de junio de 2014.

d) Deudas con entidades de crédito. El detalle de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se indica en la siguiente tabla:

(En miles de Euros)	30/06/2014	31/12/2013(*)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.684	28.870	(11,04%)
Deudas con entidades de crédito corriente	319.813	492.420	(35,05%)
TOTAL DEUDA BRUTA	345.497	521.290	(33,72%)

(*) Datos re-expresados a efectos exclusivos la aplicación de la NIIF 11 que obliga a los Negocios Conjuntos a consolidarse por Puesta en Equivalencia y dejar de hacerlo por Integración Proporcional.

De acuerdo con la normativa contable aplicable, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado. Esta clasificación no atiende, por tanto, a la estructura de vencimientos de la deuda que están, en su mayor parte, fijados para finales del año 2016.

La deuda bancaria se ha reducido en 175,8 millones de euros en relación con la existente a 31 de diciembre de 2013. La variación deriva del registro en el primer trimestre del año de la cancelación de deuda asociada a los activos vendidos en las operaciones firmadas con las entidades, por un importe de 174,4 millones de euros, y por el registro a su valor razonable de la deuda para la que se han firmado acuerdos de limitación de recurso, que ha supuesto una reducción de 1,9 millones de euros. El efecto total de estos dos impactos que supone una reducción de deuda de 176,3 millones de euros tiene su contrapartida con el incremento de 0,5 millones de euros consecuencia del efecto neto de: (i) disposiciones de tramos para la financiación de intereses y (ii) cancelación adicional de deuda por los activos vendidos fuera de los acuerdos de refinanciación.

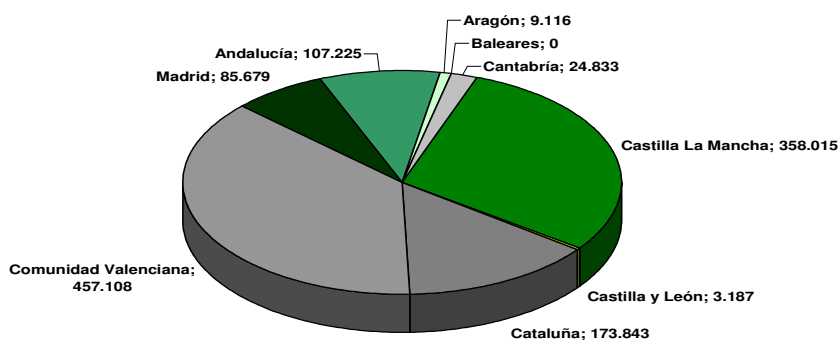
1.4.- Áreas de Negocio

1.4.1.- Gestión de Suelo

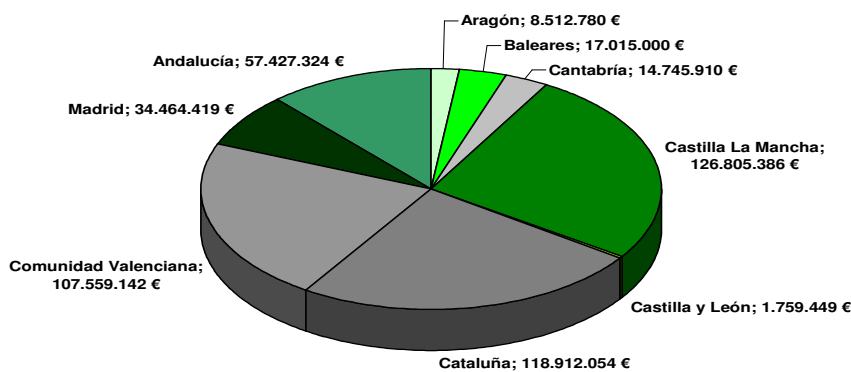
a) Cartera de Suelo

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 2013. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas a 30 de junio de 2014, se sitúa en 1,2 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,4 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 487 millones de euros. Se trata de una cartera de suelo diversificada, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica, tal como muestran los siguientes gráficos:

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



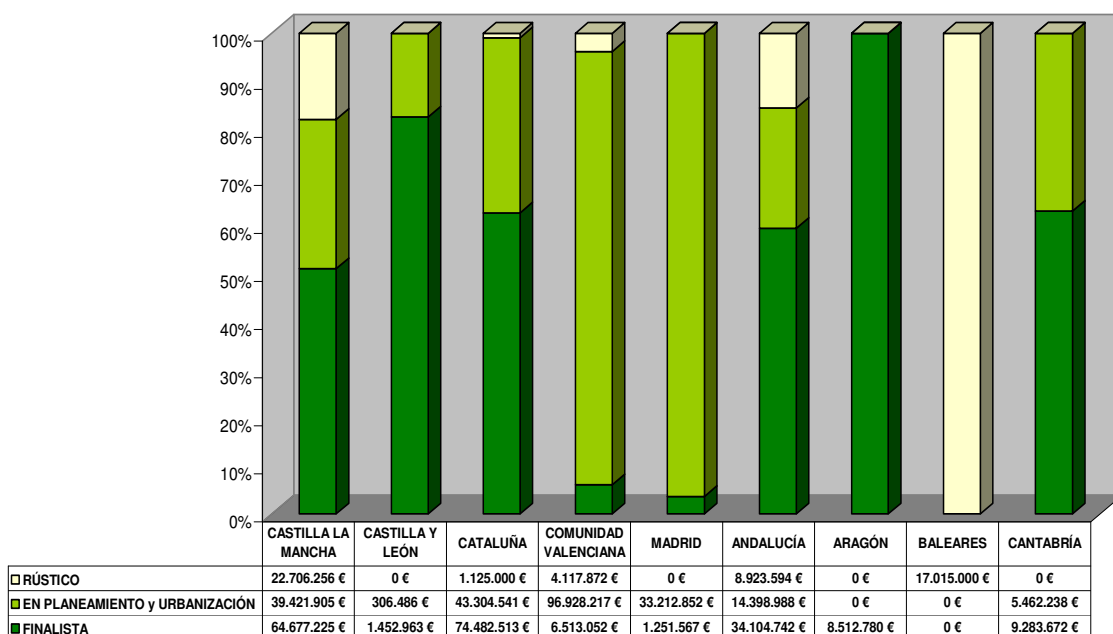
• Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



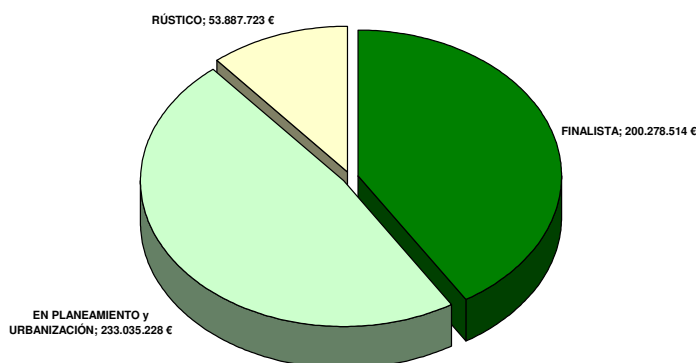
El Grupo ha materializado ventas de suelo en el primer semestre del 2014, dentro del marco de los acuerdos de reestructuración firmados con las entidades financieras, lo que ha hecho que la cartera de suelo se reduzca respecto a la existente a 31 de diciembre de 2013 en 0,2 millones de metros cuadrados de techo edificable y 0,3 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable.

El valor de la cartera de suelo del Grupo, tras las ventas mencionadas, ha pasado de 598 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 a 487 millones de euros a 30 de junio 2014, tomando la referencia del valor de mercado según informe de valoración a 31 de diciembre de 2013.

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



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



1.4.2.- Promoción Residencial

La evolución del stock de vivienda terminada en el primer semestre de 2014 ha sido la siguiente:

Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2013 (unidades)	373
Viviendas entregadas en el primer semestre de 2014 (Unidades)	(52)
Stock de Vivienda a 30 de junio de 2014 (unidades)	321

De las 52 entregas de viviendas realizadas en el primer semestre del año, 30 corresponden a la entrega de una promoción terminada a una entidad financiera. El resto de operaciones corresponden a entregas realizadas a particulares. La materialización de las operaciones es consecuencia de una ligera mejora en el mercado de vivienda y es indicativo de la posibilidad de ir liquidando el stock si se ofrecen precios a los que el mercado está dispuesto a absorberlo. Los acuerdos de comercialización firmados con entidades financieras y el contar con activos libres de cargas favorecen que se pueda ofrecer el stock a precios asumibles por el mercado, por lo que se espera que esta mejora se mantenga en los próximos meses y siga contribuyendo a la generación de recursos para el Grupo.

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

Stock por tipo de vivienda 30-jun-14			Stock por Comunidad Autónoma 30-jun-14		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	310	96,6%	Andalucía	7	2,2%
2ª residencia	11	3,4%	Aragón	16	5,0%
TOTAL	321	100,0%	Cataluña	10	3,1%
			Castilla-La Mancha	254	79,1%
			Comunidad Valenciana	16	5,0%
			Galicia	1	0,3%
			Madrid	17	5,3%
			TOTAL	321	100,0%

1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

A 30 de junio de 2014, el Grupo cuenta con un total de 83 viviendas en Gestión correspondientes a la cooperativa Monte Henares Sector I.15 M-46 Alovera en Guadalajara.

Durante el semestre se han escriturado 2 viviendas de esta cooperativa.

1.4.4.- Patrimonio en Explotación

La totalidad de los ingresos por patrimonio en explotación del Grupo provienen de las rentas obtenidas por el alquiler de un edificio de viviendas protegidas situado en Guadalajara. Durante el primer semestre del año 2014 la Sociedad Dominante ha vendido un edificio de vivienda protegida en alquiler situado en Valencia dentro del marco de reestructuración firmado con las entidades financieras en febrero de 2014.

1.5.- Otros datos de interés

1.5.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit bajó desde 0,118 euros al cierre de 2013 hasta 0,109 euros al cierre de junio de 2014, lo que representa una disminución de 7,63% en el semestre.

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 15,94%
- el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid ha aumentado en 11,38%

La evolución del Ibex-35 durante el período fue positiva, con un aumento de un 9,22%. A 30 de junio de 2014 el Ibex-35 cerró en 10.923,50 puntos.

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

Evolución Bursátil de 31/12/2013 a 30/06/2014	
Cotización al cierre 31/12/2013 (€/acción)	0,118
Cotización al cierre 30/06/2014 (€/acción)	0,109
% Variación	(7,63%)
Capitalización bursátil al cierre 30/06/14 (€)	156.095.459
Cotización máxima (€/acción)	0,1490
Cotización mínima (€/acción)	0,1080
Cotización media (€/acción)	0,1248
Volumen medio diario de contratación (títulos)	11.682.169
Títulos negociados en el periodo	1.460.271.094
Volumen medio diario de contratación (€)	1.519.508
Efectivo negociado en el periodo (€)	189.938.547
Número total de acciones	1.432.068.429

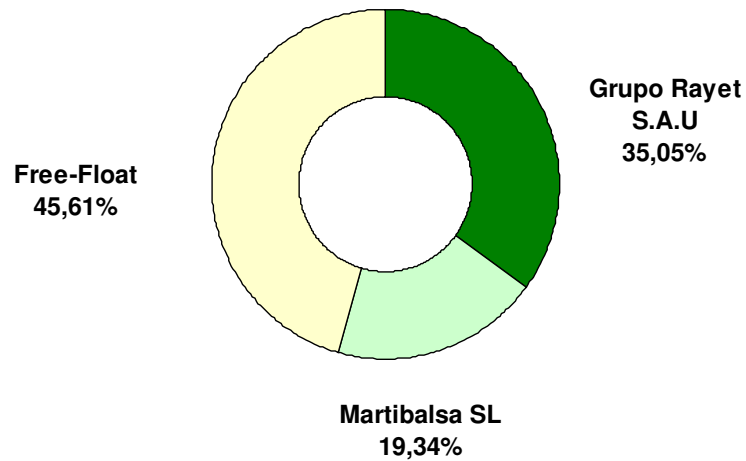
1.5.2.- Órganos de Gobierno

La composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión Intermedio 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	Vicesecretaria No Consejera	Vicesecretaria

1.5.3.- Accionariado

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2014, identificando los titulares de participaciones significativas.



Los porcentajes que aparecen en la tabla anterior resultan de calcular el cociente entre el número de los derechos de votos notificados por los accionistas significativos a través de las correspondientes notificaciones disponibles en el Registro de Participaciones significativas y autocartera accesible a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el número total de derechos de voto de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2014, que es de 1.432.068.429.

Con fecha 28 de marzo de 2014, Martibalsa, S.L. emitió una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó que su porcentaje de participación había descendido el umbral del 20%, pasando a ser su nuevo porcentaje de participación notificada 19,74%.

Tras la notificación, con fecha 2 de julio, emitida por Grupo Rayet, S.A.U. respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y tras las ampliaciones de capital inscritas por la Sociedad Dominante en agosto de 2014, las participaciones de Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.L. pasan a ser el 33,32% y el 19,18 %, respectivamente.

2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio 2013 se describen los principales aspectos de los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos del Grupo. En dicho Informe se identifican las áreas de riesgo más relevantes para el Grupo y se describen los mismos y los sistemas adoptados por el Grupo frente a ellos. Se exponen, a continuación, estas siete áreas de riesgo:

- Carácter cíclico del sector inmobiliario
- Alta competitividad del sector
- Riesgo de financiación
- Ilquidez de las inversiones inmobiliarias
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos
- Riesgo de litigios
- Riesgo de liquidez

Tal como se indica en el apartado E.6 del IAGC, la exposición del Grupo a esos riesgos ha disminuido de forma significativa, gracias a las medidas que la Sociedad Dominante ha ido tomando en los últimos años, que han culminado en el proceso de reestructuración de endeudamiento financiero terminado en marzo de 2014 que, junto con otras actuaciones, ha contribuido al saneamiento patrimonial y financiero de la Sociedad Dominante y a la obtención de recursos para generar liquidez.

De cara al segundo semestre del año 2014, el Grupo considera que las 7 áreas de riesgo anteriormente citadas siguen siendo las de mayor relevancia.

Sobre la base de la situación financiero-patrimonial de la Sociedad Dominante y con los datos disponibles de coyuntura económica, las previsiones favorables sobre evolución de la misma y las referidas específicamente al sector inmobiliario que también muestra signos de mejora, el Grupo considera que no hay ningún elemento de riesgo de los anteriormente citados que pueda tener un impacto relevante en su actividad en el segundo semestre del año.

En cualquier caso, desde el Grupo se considera que los principales retos para el segundo semestre pasan por aprovechar las oportunidades que está presentando este nuevo panorama económico, para iniciar nuevos proyectos y obtener recursos financieros disponibles en el mercado de capitales, dentro de un alto nivel de competitividad en el mercado.

3.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la Nota 19 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2014.

PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:

Relación con Inversores

91 - 436 48 98

Inversores@grupoquabit.com