

**RESULTADOS  
ENERO – SEPTIEMBRE 2014**



**Índice:**

**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 septiembre de 2014**
- 1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 30 de septiembre de 2014**

**1.4.- Áreas de Negocio**

- 1.4.1.- Gestión de Suelo**
- 1.4.2.- Promoción Residencial**
- 1.4.3.- Patrimonio en Explotación**

**1.5.- Otros datos de Interés**

- 1.5.1.- Evolución Bursátil**
- 1.5.2.- Órganos de Gobierno**
- 1.5.3.- Accionariado**

## **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DEL GRUPO**

### **1.1- Resumen Ejecutivo**

#### **1.1.1- Hechos significativos**

##### **Situación actual del Grupo y evolución previsible**

El Grupo Quabit se encuentra actualmente en un proceso de transición:

- en el primer trimestre del año se concluyó el necesario saneamiento financiero y patrimonial del balance de la Sociedad Dominante con la firma de un acuerdo de reestructuración de deuda financiera firmado en marzo de 2014;
- una vez concluido este saneamiento la Sociedad Dominante está trabajando para convertirse nuevamente en uno de los principales grupos inmobiliarios en España.

Tras siete años 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, el Grupo ha conseguido resistir después de acometer duros procesos de ajuste.

El comportamiento de la economía española en los últimos trimestres y los principales indicadores del sector inmobiliario muestran signos de que el deterioro del mercado inmobiliario ha llegado a su fin.

En este entorno económico más favorable y con el conocimiento, profesionalidad y capacidades de valor añadido que avalan la experiencia en el sector de más de 20 años, la Sociedad Dominante está actualmente en un proceso de búsqueda activa de oportunidades, que no se limita al desarrollo selectivo de los activos que forman parte de su cartera, sino que se extiende a activos que puedan ser adquiridos para su desarrollo y posterior venta.

Esta búsqueda de oportunidades va acompañada en paralelo de la captación de las necesarias fuentes de financiación para los procesos de adquisición y ejecución de proyectos. La obtención de los fondos necesarios se está explorando no sólo por la vía de la financiación bancaria o a través de esquemas de Project Finance, sino también mediante actuaciones encaminadas a canalizar hacia la Sociedad Dominante el interés demostrado por inversores internacionales por el mercado español y el inmobiliario en particular.

Con todo ello los Estados Financieros Consolidados a 30 de septiembre de 2014 ofrecen fundamentalmente los impactos positivos que se han producido en el año como consecuencia del acuerdo de refinanciación y que se traducen en un Beneficio Neto Consolidado de 56,3 millones de euros (pérdidas de 23,8 millones de euros a 30 de septiembre de 2013) y un Patrimonio Neto positivo de 39,3 millones de euros (negativo de 24,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2013). No se recogen, por tanto, impactos derivados de nuevos proyectos que, en cualquier caso, requerirán de un periodo de maduración.

##### **Acciones en circulación a 30 de septiembre de 2014**

En los días 19 de febrero, 27 de mayo, y 27 de agosto de 2014, el Registro Mercantil ha inscrito las escrituras de elevación a público de seis acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013 y de 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos seis 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 seis ampliaciones de capital la Sociedad Dominante, ha emitido 85.521.461 nuevas acciones. Los datos relativos a estas ampliaciones se detallan en el apartado 1.3.2 de este informe.

Las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia remitieron a la Comisión Nacional de Mercado de Valores ("CNMV") los documentos de admisión a cotización de las nuevas 85.521.461 acciones resultantes de las ampliaciones de capital del año 2014, que quedaron registrados el 27 de febrero de 2014, el 29 de mayo de 2014 y el 4 de septiembre 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 septiembre de 2014, es de 14.441.284 dividido en 1.444.128.352 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 CAPITAL SAS (GEM) y GEM Global Yield Fund LLC SCS (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.**

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

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

#### **Bulwin Investments, SOCIMI**

En hechos relevantes publicados con fechas 25, 30 de junio y 22 de octubre, la Sociedad Dominante ha comunicado que daba inicio a los trabajos preparatorios de una potencial operación de constitución de una Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, S.A. (SOCIMI), cuyo objeto será crear una cartera de activos inmobiliarios diversificada y de calidad mediante la inversión en inmuebles, principalmente, de uso residencial, comercial, oficinas y, en menor medida, logístico, ubicadas en zonas con capacidad de generación de rentas periódicas y plusvalías por revalorización de activos.

La Sociedad Dominante ha formalizado la constitución de la entidad con la denominación Bulwin Investments, SOCIMI y se ha decidido iniciar un proceso de colocación privada de acciones de la misma que se desarrollará con carácter previo al proceso de oferta pública de acciones y salida a Bolsa previsto.

#### **Venta de participaciones de sociedades participadas durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014**

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

#### **1.1.2.- Hechos posteriores al cierre**

No hay ningún hecho significativo relevante posterior a 30 de septiembre de 2014.

#### **1.1.3.- Actividad**

La actividad desarrollada por el Grupo en el año 2014 hasta 30 de septiembre, ofrece un Beneficio Neto Atribuible a la Sociedad Dominante por un importe de 56,7 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)	30/09/2014	30/09/2013 (*)	Variación
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>52.910</b>	<b>25.013</b>	<b>111,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>69.200</b>	<b>(4.162)</b>	<b>1.762,8%</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(8.093)</b>	<b>(16.423)</b>	<b>50,7%</b>
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>56.325</b>	<b>(23.813)</b>	<b>336,5%</b>
<b>Resultado Neto Atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>56.740</b>	<b>(23.852)</b>	<b>337,9%</b>

(En miles de Euros)	30/09/2014	31/12/2013 (*)	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.700	28.870	(11,0%)
Deudas con entidades de crédito corriente	318.267	492.420	(35,4%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>343.967</b>	<b>521.290</b>	<b>(34,0%)</b>
Tesorería y Equivalentes	4.285	7.395	(42,1%)
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>339.682</b>	<b>513.895</b>	<b>(33,9%)</b>

### 1.2.2 Magnitudes Operativas

#### Importe neto de cifra de negocio

(En miles de Euros)	VENTAS		Variación
	30/09/2014	30/09/2013 (*)	
Gestión de Suelo	40.372	3.400	1.087,4%
Promoción Residencial	12.320	20.539	(40,0%)
Patrimonio en Explotación	171	1.064	(83,9%)
Otros	47	10	100,0%
<b>Total</b>	<b>52.910</b>	<b>25.013</b>	<b>111,5%</b>

#### Unidades entregadas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/09/2014	30/09/2013	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	71	202	(64,9%)

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos de 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 1 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 esta Declaración Intermedia .

#### **1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2014**

<b>(En miles de euros)</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013 (*)</b>	<b>Variación</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>52.910</b>	<b>25.013</b>	<b>111,5%</b>
Aprovisionamientos	(130.328)	(43.255)	201,3%
Otros ingresos de explotación	130.690	30.591	327,2%
Variación de las provisiones de tráfico	25.535	2.922	773,9%
Gastos de personal	(1.916)	(2.758)	(30,5%)
Amortización	(102)	(161)	(36,6%)
Otros gastos de explotación	(8.474)	(4.772)	77,6%
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	783	(11.903)	106,6%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>69.098</b>	<b>(4.323)</b>	<b>1.698,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>69.200</b>	<b>(4.162)</b>	<b>1.762,7%</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(8.093)</b>	<b>(16.423)</b>	<b>50,7%</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(4.680)	(3.067)	(52,6%)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>56.325</b>	<b>(23.813)</b>	<b>336,5%</b>
Impuestos	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>56.325</b>	<b>(23.813)</b>	<b>336,5%</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>56.740</b>	<b>(23.852)</b>	<b>337,9%</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>(415)</b>	<b>39</b>	<b>(1.164,1%)</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos de 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 septiembre de 2014 refleja principalmente el impacto que han tenido las operaciones que se han firmado en el primer trimestre del año dentro de los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que culminó el 24 de marzo de 2014. A continuación se resume el impacto de estas operaciones en los principales epígrafes de la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2014:

- **Venta de activos:** Que representan un 85,8% 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 septiembre de 2014

(En miles de Euros)

ACTIVO	30/09/2014	31/12/2013 (*)	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
<b>Total activo no corriente</b>	<b>71.361</b>	<b>79.035</b>	<b>(9,71%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	331.968	435.200	(23,72%)
Otros	103.206	107.351	(3,86%)
<b>Total activo corriente</b>	<b>435.174</b>	<b>542.551</b>	<b>(19,79%)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>506.535</b>	<b>621.586</b>	<b>(18,51%)</b>

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2014	31/12/2013 (*)	Variación
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>39.371</b>	<b>(24.535)</b>	<b>260,47%</b>
Intereses minoritarios	(30)	384	(107,81%)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>39.341</b>	<b>(24.151)</b>	<b>262,90%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	25.700	28.870	(10,98%)
Otros	60.542	57.190	5,86%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>86.242</b>	<b>86.060</b>	<b>0,21%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	318.267	492.420	(35,37%)
Otros	62.685	67.257	(6,80%)
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>380.952</b>	<b>559.677</b>	<b>(31,93%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>506.535</b>	<b>621.586</b>	<b>(18,51%)</b>

(\*) Datos re-expresados a efectos exclusivos de 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 7,6 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, (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 año 2014 hasta 30 de septiembre, (iii) reducción de activos financieros no corrientes por valor de 1,5 millones de euros por la enajenación de acciones de una sociedad participada por 1,2 millones de euros y el registro de deterioro por valor de 0,3 millones de euros de parte del activo financiero disponible para la venta.

**b) Activo Corriente.** La variación del Activo Corriente por valor de 107,3 millones de euros se debe básicamente a la reducción de las existencias por importe de 103,2 millones de euros como consecuencia de la baja del Valor Neto Contable de suelo y promoción terminada vendidas en el año 2014.

**c) Patrimonio Neto.** El incremento del Patrimonio Neto Consolidado en relación con 31 de diciembre de 2013, por valor de 63,5 millones de euros, se debe al resultado positivo del ejercicio de 56,3 millones de euros y a las ampliaciones de capital realizadas por parte de la Sociedad Dominante con un efecto en patrimonio de 7,2 millones de euros, después de descontar los gastos asociados a dichas ampliaciones.



#### Ampliaciones de capital inscritas

Los días 19 de febrero, 27 de mayo, y 27 de agosto de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito las escrituras de elevación a público de seis acuerdos del Consejo de Administración de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013 y 26 de junio de 2014. Las escrituras de elevación a público de estos seis 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.

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 en los correspondientes epígrafes en del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013, 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.
- Acuerdo de fecha 23 de junio de 2014 de ampliación de 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.
- Acuerdo de fecha 9 de julio de 2014 de ampliación de capital en una cuantía de 14.520,83 euros mediante la emisión de 1.452.083 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 0,103 euros por acción, lo que hace un total de la prima de emisión de 149.637,17 euros.

En relación con la ampliación de capital de fecha 27 de marzo de 2014, la Sociedad Dominante publicó el 29 de mayo de 2014 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 estas ampliaciones de capital minorando el epígrafe "Otras reservas". Los costes asociados a la ampliación de capital acordada en fecha 23 de diciembre de 2013 estaban ya registrados de esta forma en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013. Los costes asociados a las ampliaciones acordadas en el año 2014 se han registrado minorando el epígrafe de "Otras reservas" por un importe de 1.039 miles de euros.

Las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia remitieron a la Comisión Nacional de Mercado de Valores ("CNMV") los documentos de admisión a cotización de las nuevas 85.521.461 acciones resultantes de esta ampliaciones, que quedaron registrados el 27 de febrero de 2014, el 29 de mayo de 2014 y el 4 de septiembre de 2014.

Tras estas ampliaciones de capital, el Capital Social escriturado de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2014 es de 14.441.284 euros dividido en 1.444.128.352 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Patrimonio neto de la Sociedad Dominante

Las operaciones realizadas en el tercer trimestre 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 44,5 millones de euros a 30 de septiembre de 2014.

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

<b>(En miles de Euros)</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013 (*)</b>	<b>Variación</b>
Deudas con entidades de crédito no corriente	25.700	28.870	(10,98%)
Deudas con entidades de crédito corriente	318.267	492.420	(35,37%)
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>343.967</b>	<b>521.290</b>	<b>(34,02%)</b>

(\*) 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 177,3 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 financieras, 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. Adicionalmente, a estos efectos que suponen una reducción total de deuda de 176,3 millones de euros, hay que sumar la disminución de deuda como consecuencia de la cancelación de los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios asociados a los activos vendidos en el año en transacciones con particulares de 1 millón de euros.

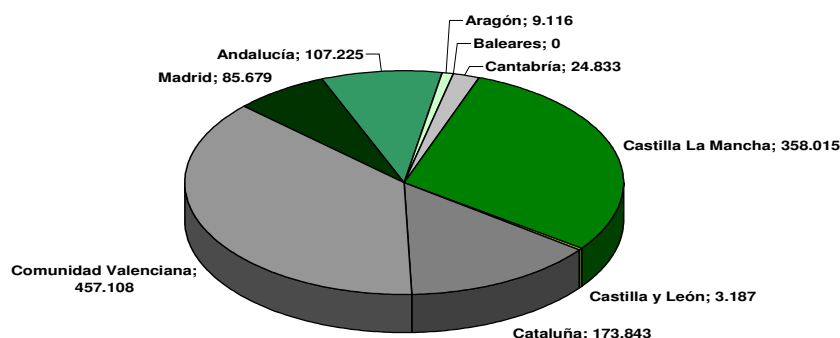
## 1.4.- Áreas de Negocio

### 1.4.1.- Gestión de Suelo

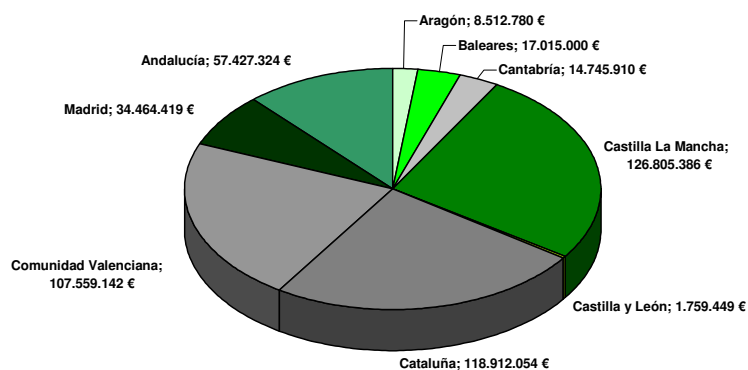
#### a) Cartera de Suelo

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 septiembre 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 (m<sup>2</sup> de techo)



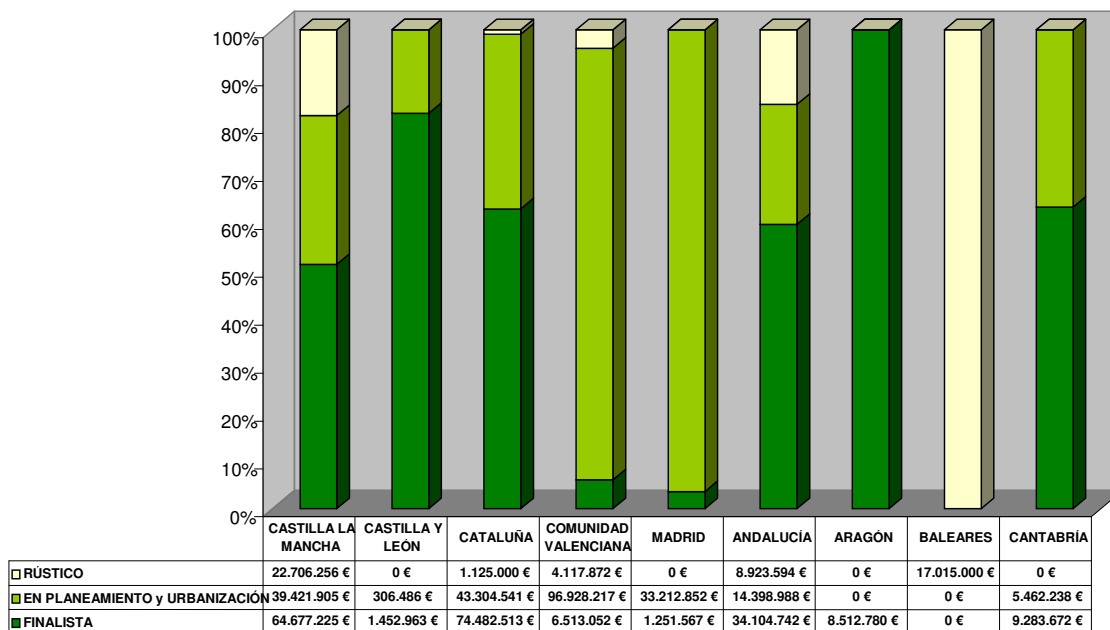
#### Desglose de Cartera de Suelo por Localización (Euros)



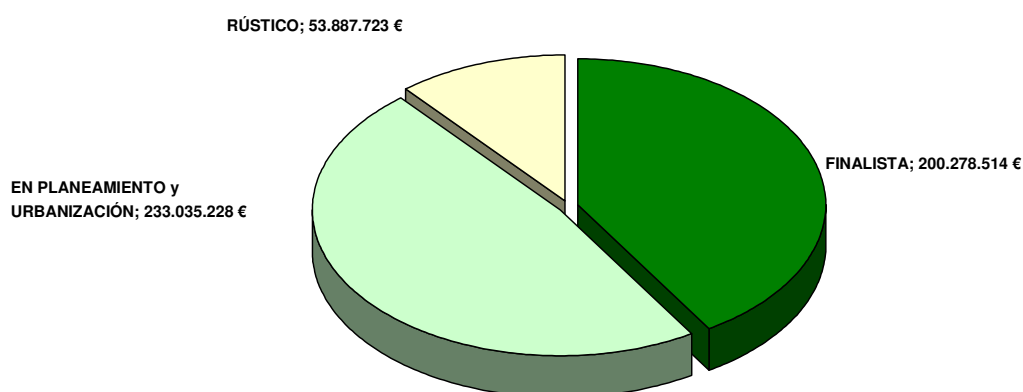
El Grupo ha materializado ventas de suelo en los tres primeros trimestres del año 2014, dentro del marco de los acuerdos de reestructuración firmados con las entidades financieras, lo que ha hecho que la cartera de suelo se reduzca respecto a la existente a 31 de diciembre de 2013 en 0,2 millones de 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 septiembre 2014, tomando la referencia del valor de mercado según informe de valoración a 31 de diciembre de 2013.

**Distribución de 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 los nueve meses transcurridos del año 2014 ha sido la siguiente:

<b>Stock de Vivienda a 31 de diciembre de 2013 (unidades)</b>	<b>373</b>
Viviendas entregadas en al año 2014 (Unidades)	(71)
<b>Stock de Vivienda a 30 de septiembre de 2014 (unidades)</b>	<b>302</b>

De las 71 entregas de viviendas realizadas en los nueve primeros meses 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-sep-14			Stock por Comunidad Autónoma 30-sep-14		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	301	99,7%	Andalucía	0	0,0%
2ª residencia	1	0,3%	Aragón	16	5,3%
<b>TOTAL</b>	<b>302</b>	<b>100,0%</b>	Cataluña	10	3,3%
			Castilla-La Mancha	247	81,8%
			Comunidad Valenciana	13	4,3%
			Galicia	1	0,3%
			Madrid	15	5,0%
			<b>TOTAL</b>	<b>302</b>	<b>100,0%</b>

### 1.4.3.- 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. En el primer trimestre del año 2014 y dentro del acuerdo de reestructuración del endeudamiento financiero, la Sociedad Dominante ha vendido un edificio de vivienda protegida en alquiler situado en Valencia.

## **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 0,087 euros al cierre de septiembre de 2014, lo que representa una disminución de 26,27% en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014.

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 periodo fue la siguiente:

- el índice nacional Ibex Small Cap cerró a 30 de septiembre de 2014 en 5.022,80 puntos y ha aumentado en el período en 2,78%
- el índice sectorial de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid cerró a 30 de septiembre de 2014 en 843,10 puntos y ha aumentado en el período en 13,69%

La evolución del Ibex-35 durante el periodo fue positiva, con un aumento de un 9,16%. A 30 de septiembre de 2014 el Ibex-35 cerró en 10.850,50 puntos.

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

<b>Evolución Bursátil de 31/12/2013 a 30/09/2014</b>	
Cotización al cierre 31/12/2013 (€/acción)	0,118
Cotización al cierre 30/09/2014 (€/acción)	0,087
% Variación	(26,27%)
Capitalización bursátil al cierre 30/09/14 (€)	125.639.167
Cotización máxima del período (€/acción)	0,1550
Cotización mínima del período (€/acción)	0,0720
Cotización media de cierre diario (€/acción)	0,1106
Volumen medio diario de contratación (títulos)	10.625.222
Títulos negociados en el período	2.029.417.452
Efectivo medio diario de contratación (€)	1.255.213
Efectivo negociado en el período (€)	239.745.664
Número total de acciones	1.444.128.352

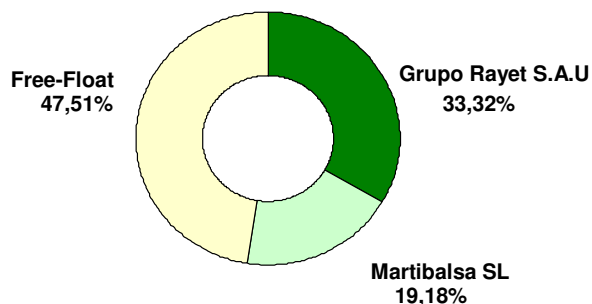
### **1.5.2.- Órganos de Gobierno**

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

<b>Nombre</b>	<b>Consejo de Administración</b>	<b>Comisión de Auditoría, Nombramientos, y Retribuciones</b>
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 septiembre 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 septiembre de 2014, que es de 1.444.128.352.

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%.

El 2 de julio de 2014 Grupo Rayet, S.A.U. emitió 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.

**PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:**

**Relación con Inversores**

**91 - 436 48 98**

[inversores@grupoguabit.com](mailto:inversores@grupoguabit.com)