

**RESULTADOS  
ENERO – MARZO 2011**



# Índice:

## 1.- Resumen Ejecutivo

1.1.- Hechos Significativos

1.2.- Actividad

## 2.- Evolución de los Negocios

2.1.- Principales Magnitudes

2.1.1.- Magnitudes Económico-Financieras

2.1.2.- Magnitudes operativas

2.2.- Estados financieros

2.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 Marzo 2011

2.2.2.- Balance Consolidado a 31 Marzo 2011

2.2.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 31 Marzo 2011

2.3.- Áreas de Negocio

2.3.1.- Gestión de Suelo

2.3.2.- Promoción Residencial

2.3.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

2.3.4.- Patrimonio en Explotación

2.4.- Otros Datos de Interés

2.4.1.- Evolución Bursátil

2.4.2.- Órganos de Gobierno

2.4.3.- Accionariado

## 3.- Acontecimientos Posteriores al Cierre de 31 Marzo 2011 y Evolución Previsible

## 1.- Resumen Ejecutivo Enero – Marzo 2011

### 1.1 Hechos Significativos

➤ Marzo 2011:

- Grupo Rayet S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A., hizo constar mediante hecho relevante publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el pasado 23 de marzo 2011, que ha dado cumplimiento a su obligación de enajenación de acciones y su participación “ha bajado del 53,494% comunicado el pasado 19 de enero de 2010, a un 49,932% al 23 de marzo de 2011.”
- CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. ha presentado su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit, según hecho relevante publicado por la CNMV el 29 de marzo del 2011. Esta renuncia da comienzo a un proceso de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que tiene como finalidad adaptar su estructura y costes a las actuales condiciones del mercado y que está previsto concluir en la Junta General de Accionistas 2011.

### 1.2 Actividad

**a) Áreas de Actividad:**

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

La actividad en el primer trimestre del año 2011 ha venido marcada por el comportamiento del mercado de promoción residencial. Los cambios fiscales que se pusieron en marcha en el año 2010 (incremento del IVA a partir de julio de 2010 y las condiciones más restrictivas para poder acogerse a las deducciones en el IRPF por inversión en vivienda) animó a muchos compradores a adelantar sus decisiones de inversión, por lo que en los primeros meses del año 2011 se ha producido, como era de esperar, una ralentización en las operaciones de compraventa. En el caso de Quabit, además, en el primer trimestre del año 2010 se finalizaron varias promociones que estaban en curso, con la consiguiente concentración de escrituraciones en ese periodo. Así, son varios elementos los que contribuyen a considerar este primer trimestre del año como atípico o poco representativo a la hora de obtener conclusiones sobre cuál será el comportamiento de la demanda en el año 2011.

En esta situación Quabit se ha centrado en este primer trimestre del año en rediseñar su política de comercialización de las viviendas en stock, en añadir valor a sus suelos mediante avances en gestión urbanística, en dar mayor ocupación a su patrimonio y en madurar operaciones que se materializarán a lo largo del año en curso.

Durante los tres primeros meses del 2011, el importe neto de la cifra de negocio experimentó una caída del 70,2%, reduciéndose a 6,5 millones de euros frente a 21,7 millones de euros registrados a 31 de marzo de 2010. Por área de actividad, destacan los siguientes aspectos:

- Gestión de Suelo: Continúan los avances en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo, según se explica en el apartado de Gestión de Suelo de este informe..
- Promoción Residencial: El descenso en esta área de actividad viene explicado por las razones explicadas en los párrafos anteriores. Las entregas de viviendas han alcanzado 30 unidades frente a las 119 escrituradas al cierre del primer trimestre del 2010. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 4,7 millones de euros, experimentando una caída de un 76,6% respecto al mismo periodo del año pasado (20,2 millones de euros).
- Gestión de Cooperativas y Comunidades: Al cierre del primer trimestre del año 2011, la gestora de comunidades de propietarios y cooperativas registraba un número de viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión de 710 unidades, de las cuales se han preadjudicado un 27% (195 viviendas).
- Patrimonio en Explotación: Los ingresos por arrendamiento en los tres primeros meses del año 2011 alcanzaron la cifra de 0,6 millones de euros, representando un incremento del 30,8% respecto al mismo periodo del año pasado (0,4 millones de euros). Este incremento viene explicado fundamentalmente por el incremento de ocupación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que alcanza una tasa de ocupación del 87%. Las viviendas en alquiler experimentan un incremento en el porcentaje de ocupación de unidades alquiladas de 7 puntos porcentuales, desde un 73% al cierre de marzo 2010 hasta un 80% al cierre de marzo 2011.

## b) EBITDA

Quabit ha venido tomando medidas de reducción de gastos generales en los últimos años que han dado sus frutos en términos de resultados. Así, y aunque se reduce la cifra de negocios como consecuencia del comportamiento del mercado residencial, en el primer trimestre del año se ha conseguido, mejorar el EBITDA en relación con el del primer trimestre del año 2010 en 0,7 millones de euros.

### b) Resultado Neto Atribuible:

La pérdida neta atribuible (19,9 millones de euros) se reduce un 1,3% en relación con la registrada en el primer trimestre de 2010 (20,2 millones de euros).

## 2.- Evolución de los Negocios

### 2.1.- Principales Magnitudes

#### 2.1.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	31/03/2011	31/03/2010	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	6.462	21.656	-70,2%
<b>EBITDA</b>	<b>(6.944)</b>	<b>(7.689)</b>	<b>9,7%</b>
Resultado Financiero	(12.959)	(11.819)	-9,6%
Resultado Antes de Impuestos	(19.920)	(20.251)	1,6%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(19.897)	(20.167)	1,3%

#### 2.1.2.- Magnitudes Operativas

<b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>	31/03/2011	31/03/2010	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	30	119	-74,8%
Preventas del Periodo ((viviendas)	18	121	-85,1%

<b>GESTIÓN DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES</b>	31/03/2011
Oferta previa (viviendas)	593
Constitución (viviendas)	0
Gestión (viviendas)	117
<b>TOTAL</b>	<b>710</b>

## 2.2.- Estados Financieros

### 2.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de Marzo de 2011

(En miles de Euros)	31/03/2011	31/03/2010	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	6.462	21.656	-70,2%
Aprovisionamientos :	(7.688)	(23.965)	67,9%
Otros Ingresos de Explotación	331	1.097	-69,8%
Variación de las Provisiones de Tráfico	340	2.461	-86,2%
Deterioro de suelos y otros aprovisionamientos	(572)	0	n.a.
Gastos de Personal	(1.827)	(1.897)	3,7%
Excesos y Deterioro del Inmovilizado	0	3	n.a.
Amortización	(140)	(152)	7,8%
Otros Gastos de Explotación	(4.562)	(7.033)	35,1%
Resultados por Venta de Inmovilizado	0	(11)	n.a.
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>(7.656)</b>	<b>(7.841)</b>	<b>2,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(6.944)</b>	<b>(7.689)</b>	<b>9,7%</b>
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(12.959)</b>	<b>(11.819)</b>	<b>-9,6%</b>
<b>Resultados antes de Impuestos</b>	<b>(19.920)</b>	<b>(20.251)</b>	<b>1,6%</b>
Impuestos	0	(12)	103,5%
<b>Resultado Neto</b>	<b>(19.920)</b>	<b>(20.263)</b>	<b>1,7%</b>
Atribuible a:			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(19.897)</b>	<b>(20.167)</b>	<b>1,3%</b>
<b>Intereses Minoritarios</b>	<b>(23)</b>	<b>(95)</b>	<b>76,1%</b>

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

La evolución de la cifra de negocio por áreas de actividad es la siguiente:

(En miles de Euros)	31/03/2011	31/03/2010	Variación
INCN Suelo	1.182	1.050	12,6%
INCN Promoción	4.719	20.175	-76,6%
INCN Gestión de patrimonio	561	429	30,8%
INCN Otros	0	2	n.a.
<b>Total INCN</b>	<b>6.462</b>	<b>21.656</b>	<b>-70,2%</b>

Gestión de Suelo: Los ingresos por esta actividad se han limitado a la actividad de agente urbanizador con ingresos por importe de 1,2 millones de euros, mientras que en el mismo período del año 2010 se contabilizaron 1,1 millones de euros, experimentando un incremento de un 12,6% respecto al cierre de marzo 2010. Quabit ha continuado durante el primer trimestre del año 2011 avanzando en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo.

Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzan 30 unidades frente a las 119. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 4,7 millones de euros, que representan un descenso de un 76,6% respecto al mismo periodo del año pasado (20,2 millones de euros). El primer trimestre del año 2011 se ha visto especialmente afectado por el adelanto de decisiones de inversión en el año 2010 como consecuencia del cambio en 2011 del tratamiento fiscal de la deducción de vivienda.

Patrimonio en Explotación: Los ingresos por arrendamiento en los tres primeros meses del año 2011 alcanzaron la cifra de 0,6 millones de euros, representando un incremento del 30,8% respecto al mismo periodo del año pasado (0,4 millones de euros). Este incremento viene explicado fundamentalmente por el incremento de la tasa de ocupación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), ya que en el primer trimestre del año 2011 se ha firmado un contrato de arrendamiento de 1.900 m<sup>2</sup> de la planta baja y entreplanta comercial, que ha permitido alcanzar una tasa de ocupación del 87%. Las viviendas en alquiler experimentan un incremento en el porcentaje de ocupación de unidades alquiladas de 7 puntos porcentuales, desde un 73% al cierre de marzo 2010 hasta un 80% al cierre de marzo 2011.

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



#### b) EBITDA

El EBITDA del primer trimestre 2011 ha registrado una mejora de 0,7 millones de euros, respecto al mismo periodo de 2010, como resultado de la política de reducción de costes que Quabit ha mantenido durante este período, con el fin de adaptar su estructura de costes a la actual situación inmobiliaria. Si bien el margen asociado a las operaciones no ha presentado una mejora, la reducción en los gastos generales, fundamentalmente en el epígrafe "Otros gastos de explotación" ha contribuido a una mejora del EBITDA.

#### c) Resultado Financiero

La variación negativa del resultado financiero en 1,1 millones de euros es consecuencia directa de la disminución de los intereses financieros capitalizados en existencias durante el período y al aumento de los gastos financieros como resultado de la evolución al alza de los tipos de interés de este período frente al mismo periodo del año anterior, con un nivel medio de endeudamiento financiero que se mantiene en unos valores similares al que se tenía en el primer trimestre de 2010.

#### d) Resultado antes de Impuestos

Como consecuencia de los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), junto con el impacto de la integración del beneficio obtenido por una de las sociedades asociadas del Grupo por la venta de uno de sus activos inmobiliarios, las pérdidas antes de impuestos correspondientes al primer trimestre de 2011 se reducen en un 1,6% frente al resultado obtenido en el primer trimestre de 2010.

#### e) Resultado Neto Atribuible

Tras el efecto impositivo, la mejora del Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante es de un 1,3%, respecto al mismo periodo del año anterior. El grupo continúa con una política conservadora, en cuanto a la activación de créditos fiscales, que consiste en no agotar su potencial de activación, fijando el límite en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

## 2.2.2- Balance Consolidado a 31 de Marzo de 2011

(En miles de Euros)

ACTIVO	31/03/2011	31/12/2010	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
<b>Total activo no corriente</b>	<b>223.519</b>	<b>222.967</b>	<b>+0,2%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	1.430.664	1.437.682	-0,5%
Otros	128.069	137.196	-6,7%
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.558.733</b>	<b>1.574.878</b>	<b>-1,0%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.782.252</b>	<b>1.797.845</b>	<b>-0,9%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
	<b>31/03/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variación</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>110.599</b>	<b>130.497</b>	<b>-15,2%</b>
Intereses minoritarios	848	870	-2,6%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>111.447</b>	<b>131.367</b>	<b>-15,2%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	53.979	54.694	-1,3%
Otros	54.877	55.226	-0,6%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>108.856</b>	<b>109.920</b>	<b>-1,0%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	1.413.995	1.403.439	+0,8%
Otros	147.954	153.119	-3,4%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.561.949</b>	<b>1.556.558</b>	<b>+0,3%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.782.252</b>	<b>1.797.845</b>	<b>-0,9%</b>

### a) Activo no Corriente

No se han producido variaciones significativas.

### b) Activo Corriente

Las principales transacciones que han generado la disminución del "Activo Corriente" durante el primer trimestre de 2011, corresponden a:

- Las bajas de "Existencias" por 7 millones de euros, como resultado del coste de venta correspondiente a las ventas del periodo.
- La compensación de cuentas a cobrar por trabajos realizados por sociedades vinculadas, presentadas dentro del epígrafe "Activos Financieros Corrientes", con cuentas a pagar por servicios recibidos de sociedades vinculadas, por un importe de 5 millones de euros.
- La compensación de deuda de Hacienda Pública para pago de impuestos.
- La disminución de los niveles de tesorería, respecto al periodo anterior, como respuesta a la gestión continua de las entradas y salidas de efectivo para hacer frente a los compromisos con terceros en el corto plazo.

### Patrimonio Neto

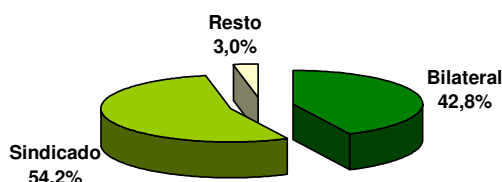
La variación del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2010, se produce, fundamentalmente, por el resultado obtenido durante el primer trimestre de 2011, de pérdidas de 19,9 millones de euros.

### 2.2.3- Situación de la Deuda Bancaria a 31 de Marzo de 2011

A continuación se presenta detalle de la deuda bancaria a 31 de marzo de 2011 comparada con 31 de diciembre de 2010.

(En miles de Euros)	31/03/2011	31/12/2010	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	53.979	54.694	-1,3%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.413.995	1.403.439	+0,8%
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>1.467.974</b>	<b>1.458.133</b>	<b>+0,7%</b>
Tesorería y Equivalentes	(9.347)	(11.584)	+9,3%
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>1.458.627</b>	<b>1.446.549</b>	<b>+0,8%</b>

En el Balance de Situación Consolidado la clasificación de la deuda entre corriente y no corriente se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. En el caso de Quabit Inmobiliaria, dado que gran parte de la financiación está asociada a las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Es una clasificación que no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.



La deuda sindicada incluye el préstamo sindicado principal, la línea de financiación de sus intereses y una línea de liquidez.

La deuda sindicada principal y la bilateral están refinanciadas con plazos similares. En el préstamo sindicado, los primeros pagos de principal vencen en diciembre de 2012 y los de intereses en junio de 2012.

Calendario de Amortización Préstamo Sindicado	Principal	Intereses
2012	10%	10%
2013	15%	15%
2014	20%	20%
2015	55%	Principal Dispuesto

Al cierre del primer trimestre del año 2011, la deuda neta bancaria ha evolucionado según se muestra en el cuadro siguiente:

(En miles de Euros)	
<b>Deuda Bruta Bancaria a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>1.458.133</b>
Disposiciones y Otras Adiciones	12.047
Cancelación por Escrituración de Viviendas	(4.479)
Otras Cancelaciones, Amortizaciones y Periodificaciones de Intereses	2.273
<b>Deuda Bruta Bancaria a 31 de marzo de 2011</b>	<b>1.467.974</b>

A 31 de marzo 2011, la deuda financiera mantiene unos niveles ligeramente por encima de los que existían a 31 de diciembre de 2010. El Grupo realiza una gestión de sus recursos financieros con una tesorería ajustada que precisa de una revisión continua y a corto plazo, de sus variables de negocio. Esta gestión continua ha permitido hasta ahora mantener un equilibrio adecuado entre entradas y salidas de fondos.



## 2.3.- Áreas de Negocio

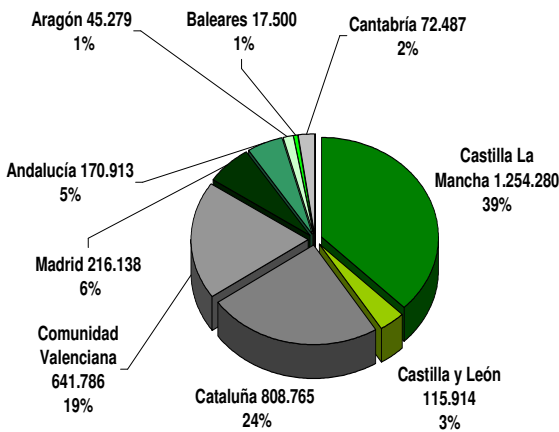
### 2.3.1.- Gestión de Suelo

La actividad de esta área de negocio en los tres primeros meses del año 2011 alcanza unos ingresos de 1,2 millones de euros (incremento de un 12,6%), mientras que en el mismo período del año 2010 se contabilizaron 1,1 millones de euros. Estos ingresos son generados fundamentalmente por la actividad de agente urbanizador.

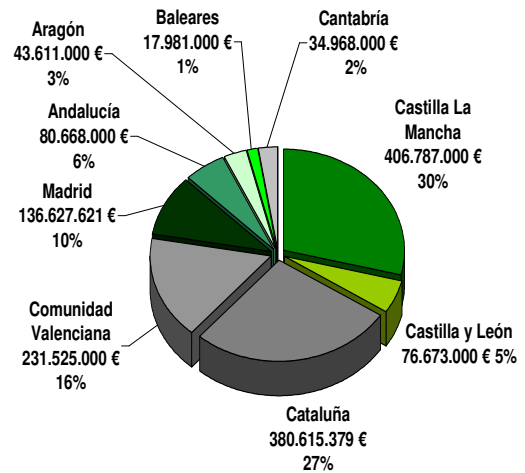
#### a) Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S. A. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2010. A 31 de marzo de 2011, la cartera de suelo del Grupo asciende a 3,3 millones de metros cuadrados. A continuación se muestra la diversificación de la cartera de suelo, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica:

Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)

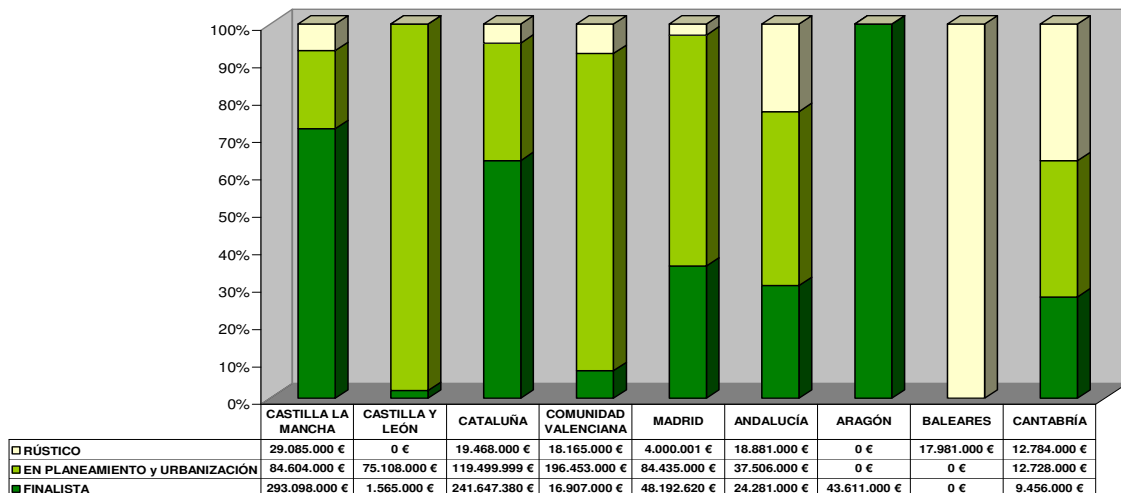


Desglose Cartera de Suelo por Localización (euros)



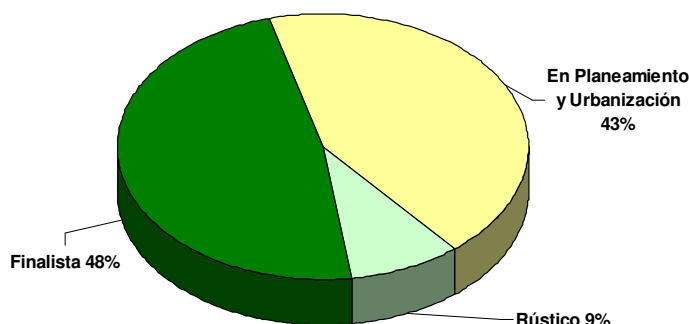
(Valores de acuerdo a la valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2010)

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



(Valores de acuerdo a la valoración de Knight Frank a 31 de diciembre de 2010)

### Desglose de la Cartera de Suelo por Grado de Avance Urbanístico



#### b) Gestión Urbanística y Planeamiento

El objetivo principal de Quabit en la Gestión de Suelo es comprometer la menor inversión posible para conseguir avances en situación urbanística, centrándose por tanto en la tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo. 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 2011.

##### Dirección Territorial Centro

###### *Planeamiento*

- **A. E. nº 16 Artillería y Conde Ansures (Valladolid):** Se ha presentado el Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General para su aprobación provisional el 9 de febrero por Registro de Entrada.
- **Prolongación de Castellana (Madrid):** El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprueba el 25 de febrero el Plan Parcial de Reforma Interior del Área Prolongación de la Castellana. El inicio de las obras de urbanización está previsto para el primer semestre de 2012. Este desarrollo prevé la construcción de 17.000 viviendas – 4.000 de protección pública-, 1.204.000 metros cuadrados de oficinas, 165.000 de uso hotelero, otros 165.000 de uso comercial, 542.000 metros cuadrados de zonas verdes y 305.000 de equipamientos.
- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Aprobado inicialmente el Proyecto de Expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación del Sector 102 de Santa Cruz de Bezana.

###### *Urbanización*

- **Torrejón de Velasco S9 (Madrid):** Firmada el Acta de Toma de Posesión de los Bienes y Derechos objeto de expropiación, a favor de la Junta de Compensación del Sector S-9.

##### Dirección Territorial Castilla-La Mancha

###### *Planeamiento*

- **Sector SP-75 y SP-76 (Guadalajara):** Se han presentado e informado los proyectos de reparcelación de los sectores SP-75 y SP-76. Emitidos informes favorables de los proyectos de urbanización de los 2 sectores, de jardinería, saneamiento, infraestructuras y electricidad.
- **SNP IRIEPAL Y SNP TARACENA (Guadalajara):** Se han presentado los Planes Parciales de Mejora de los dos sectores, conjuntamente con el Proyecto Especial de Infraestructura (PEI) que desarrolla las redes de saneamiento, agua y electricidad. Se ha solicitado el Estudio de Impacto Ambiental del PEI y el Informe de Arqueología.
- **REMATE DE LAS CAÑAS (Guadalajara).** Se ha concedido la recepción definitiva de la urbanización y la devolución de los avales que garantizaban las obras de urbanización.

##### Dirección Territorial Nordeste

###### *Planeamiento*

- **Reus H12 (Tarragona):** Se está negociando con el Ayuntamiento la firma de la recepción de las Obras de Urbanización. El Ayuntamiento ha asumido el mantenimiento de la jardinería.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

*Urbanización*

- **Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza):** Presentado el Proyecto de Reparcelación para su aprobación al Ayuntamiento en febrero.
- **Viladecans – Oliveretes (Barcelona):** Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en febrero.

Dirección Territorial Levante

*Urbanización*

- **PNN-2-Sagunto (Valencia):** Finalizadas las obras de urbanización el 23 de febrero de 2011. Solicitada la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
- **SUNP-VI – Sagunto (Valencia):** Aprobado definitivamente el Plan Parcial por parte del Ayuntamiento el 24 de febrero de 2011.

### 2.3.2.- Promoción Residencial

Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 4,7 millones de euros, que representan un descenso de un 76,6% respecto al mismo periodo del año pasado (20,2 millones de euros). El descenso en esta área de actividad viene explicado por el adelanto de decisiones de inversión en el año 2010 como consecuencia del cambio en 2011 del tratamiento fiscal de la deducción de vivienda y por un entorno macroeconómico negativo en el sector. Así, a la senda creciente que vienen experimentando los tipos de interés se ha unido una elevada tasa de desempleo. En este entorno, la Sociedad está desarrollando sus acciones comerciales a través de su participación en ferias, campañas publicitarias, oficinas de venta a pie de calle, acuerdos con Agentes de la Propiedad Inmobiliaria locales, marketing street, marketing relacional y marketing online, entre otros.

#### Escrituración/ Ventas

En el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes de esta área de actividad:

<b>Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2010 (unidades)</b>	<b>1.041</b>
Viviendas entregadas (Unidades)	(30)
<b>Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 marzo 2011 (unidades)</b>	<b>1.011</b>

El número de viviendas entregadas durante los tres primeros meses del 2011, produce una reducción del 2,9% sobre el stock de viviendas al cierre del 2010.

Durante los tres primeros meses del 2011, se han realizado un total de 30 escrituraciones de compraventa, frente a las 119 realizadas en el mismo periodo del 2010, lo que supone un descenso de 74,8%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 5,6 millones de euros que han aportado, a través del proceso de consolidación, 4,7 millones de euros al Importe Neto de la Cifra de Negocio.

Las entregas realizadas hasta el 31 de marzo de 2011 se han repartido entre las distintas promociones con stock, con una concentración en las promociones de Levante (15 unidades) y Cataluña (7 unidades).

La deuda asociada a las entregas acumuladas realizadas al cierre del primer trimestre representa un 95% del precio de la venta, lo que evidencia el esfuerzo de generar ventas en la línea estratégica de conseguir las máximas amortizaciones de deuda y reducción del stock.

El producto entregado hasta el cierre del 1T de 2011 tiene un precio medio de unos 187.000 euros.

Stock por tipo de vivienda 1T 2011			Stock por Comunidad Autónoma 1T 2011		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	747	73,9%	Andalucía	101	10,0%
2ª residencia	130	12,9%	Aragón	39	3,9%
Protegida	134	13,3%	Cataluña	49	4,8%
<b>TOTAL</b>	<b>1.011</b>	<b>100,0%</b>	Castilla-La Mancha	515	50,9%
			Comunidad Valenciana	226	22,4%
			Galicia	2	0,2%
			Madrid	79	7,8%
			<b>TOTAL</b>	<b>1.011</b>	<b>100,0%</b>

#### Comercialización y Preventas

A cierre 31 de marzo 2011 las Sociedades del Grupo han firmado un total de 18 nuevas operaciones de preventa por importe de 3,4 millones de euros, lo que comparado con las 121 preventas realizadas al cierre del primer trimestre del 2010 supone un descenso del 85,1%.

### 2.3.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

Quabit desarrolla la actividad de Gestión de cooperativas y Comunidades a través de las siguientes fases:

- **Fase de Oferta Previa:** Consiste en la oferta de un proyecto hasta la obtención de un número mínimo de solicitantes.
- **Fase de Constitución:** Constitución de la cooperativa o comunidad, una vez alcanzados un número de solicitantes necesario para el desarrollo del proyecto, pasando ésta a comprar el suelo donde se desarrollará el proyecto. Desde el principio el cliente forma parte del proyecto y colabora en la toma de decisiones. Como miembro del colectivo, el cliente participa de la propiedad del suelo sobre el que se edificará.
- **Fase de Gestión:** Desarrollo del proyecto inmobiliario hasta la entrega de las viviendas. Se establece, desde el principio, el coste y el plazo de cada proyecto, y se asume cualquier tipo de desviación para que el cliente conozca desde el primer momento lo que va a pagar y la fecha de entrega de su vivienda.

A 31 de marzo de 2011, se han preadjudicado un total de 195 viviendas, que representan un 27% de un total de 710 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión en línea con la cifra publicada a 31 de diciembre de 2010, si bien se observa un avance en el número de viviendas en fase de gestión.

- **Oferta previa:** A 31 de marzo de 2011 las viviendas en oferta previa son 593 en 11 proyectos.

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas	Inicio Pre-comerc.
C.Valenciana	Patraix – Valencia	Colectiva Libre	74	oct-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.36 – Alovera – Guadalajara	Colectiva VPT	32	may-10
Madrid	Torrejón de Velasco S.9 – Madrid	Unifamiliar Libre	15	abr-10
Madrid	RC.5 Navalcarnero - 1ª Fase – Madrid	Colectiva VPO	32	abr-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.48 – Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva VPO	83	jun-10
Castilla-La Mancha	Sector Remate Las Cañas - B3 - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva VPT	27	jun-10
Madrid	Valdebebas Res-05-161-A.B. – Madrid	Colectiva Libre	95	abr-10
Madrid	Tres Cantos C/Montón de Trigo - 1ª Fase - Madrid	Colectiva Libre	76	abr-10
Cataluña	Badalona	Colectiva Libre	53	dic-10
Cataluña	Horta-Guinardó	Colectiva Libre	64	Dic-10
Cataluña	Sant Feliú - SUE 5.1 – 1ª Fase – Barcelona	Colectiva Libre	42	abr-10
		<b>TOTAL</b>	<b>593</b>	

**Sector I.15 M.48 – Alovera - 1ª Fase – Guadalajara:** Se desarrolla un proyecto de 83 viviendas de protección oficial y, a 31 de marzo de 2011, se ha alcanzado la venta de 30 viviendas (36% del total).

**Sant Feliú - SUE 5.1 – 1ª Fase – Barcelona:** Se acomete una primera fase de 42 viviendas de un total 90 viviendas que forman este complejo. A 31 de marzo de 2011, se cuenta con 20 viviendas solicitadas, lo que equivale al 48% de esta primera fase actualmente en comercialización.

Para la consecución de solicitantes, a las gestiones recurrentes para ampliar la red comercial, se añade la contratación de agentes de la propiedad, principalmente locales, con los que se han suscrito acuerdos de colaboración para proyectos en pre-comercialización ubicados en Guadalajara capital. La mayoría de los proyectos en pre-comercialización cuentan ya con su punto de venta a pie de parcela, además del apoyo de las oficinas multicasa de Madrid, Barcelona y Guadalajara.

- **Constitución:** Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- **Gestión:** A 31 de marzo de 2011 las viviendas en situación de gestión son 117.

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas
Castilla La Mancha	El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 - Guadalajara	Colectiva VPO	34
Castilla La Mancha	Monte Henares. Sector I.15 M-46 Alovera - Guadalajara	Colectiva VPT	83
		<b>TOTAL</b>	<b>117</b>

**El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 – Guadalajara:** Se ha constituido en escritura pública la cooperativa para la promoción de 34 viviendas de VPO. Actualmente esta en fase de comercialización con 7 pre-reservas (20,6% del total de viviendas).

**Monte Henares S.Coop. Alovera - Guadalajara:** Desarrolla un proyecto de 83 viviendas de precio tasado en el Sector I15 de Alovera, parcela M-46. La cooperativa adquirió el suelo en 2010. A 31 de marzo de 2011, la cooperativa cuenta con 54 socios, de los que 52 tienen la condición de socios adjudicatarios, siendo 29 las viviendas que la cooperativa aún no tiene adjudicadas. Tanto la obra como el presupuesto de la promoción se encuentran ejecutados al 98,3%.

#### **Acuerdos Marco**

Los proyectos de todas las cooperativas y comunidades de bienes gestionados por Quabit Comunidades cuentan con una elevada relación calidad-precio, al poder beneficiarse de acuerdos marco suscritos con proveedores de prestigio como Porcelanosa, Fagor (electrodomésticos de cocina), Grohe (griferías), Gas Natural Fenosa y Niessen (mecanismos eléctricos).

### 2.3.4.- Patrimonio en Explotación

Al cierre del primer trimestre del año 2011 los ingresos por arrendamiento alcanzan la cifra de 0,6 millones de euros, representando un incremento del 30,8% respecto al mismo periodo del año pasado (0,4 millones de euros). Este incremento se debe principalmente a:

- Incremento de la tasa de ocupación, con 194 viviendas alquiladas al cierre del 31 de marzo 2011 frente a las 176 viviendas al cierre de marzo 2010, lo que supone alcanzar el 80% de ocupación en el número de viviendas al final del primer trimestre 2011 frente a un 73% en la misma fecha del 2010.
- Incremento de la tasa de ocupación de 7 puntos porcentuales del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), con la firma de un nuevo contrato de alquiler de 1.900m<sup>2</sup> de la planta baja y entreplanta comercial. Con ello, se ha alcanzado un 87% de ocupación.

#### Viviendas en Alquiler

A continuación una tabla muestra la situación del portafolio de vivienda en alquiler. La cifra de ingresos se incrementa en un 19% respecto a la del mismo periodo del año anterior.

Viviendas en Alquiler	Viviendas	Superficie (m <sup>2</sup> )	% ocupación 1T 2011	Ingresos (En miles de Euros)		Variación
				1T 2011	1T 2010	
D-15B (Guadalajara)	86	7.540	86%	115	99	15,9%
SUE-21 (Guadalajara)	60	4.102	72%	64	64	-0,3%
I-2 (Guadalajara)	64	4.692	73%	71	40	77,9%
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	88%	41	42	-2,5%
<b>TOTAL</b>	<b>244</b>	<b>18.187</b>	<b>80%</b>	<b>291</b>	<b>245</b>	<b>18,6%</b>

*Nota: Los ingresos de D-15B y Edificio La Florida incluyen locales comerciales anexos*

#### Terciario e Industrial

- **Edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona):** En el primer trimestre del año 2011 se ha firmado contrato de arrendamiento de 1.900m<sup>2</sup> de la planta baja y entreplanta comercial, suponiendo un incremento de la ocupación del edificio llegando a un nivel de ocupación del Edificio del 87%.
- **Nave industrial en Cervelló (Barcelona):** Con 5.026 m<sup>2</sup>, está alquilada en un 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

## 2.4.- Otros Datos de Interés

### 2.4.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit subió, desde 0,0880 euros al cierre de 31 de diciembre 2010 hasta 0,2100 euros al cierre de 31 marzo 2011, lo que representa un incremento del +138,6%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó un incremento del +7,3% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario de un +7,9%.

Evolución Bursátil de 31/12/2010 a 31/03/2011	
Cotización al cierre 31/12/2010 (€/acción)	0,0880
Cotización al cierre 31/03/2011 (€/acción)	0,2100
% Variación	+138,6%
Capitalización bursátil al cierre 31/03/2011 (€)	268.830.524
Cotización máxima (22/02/2011) (€/acción)	0,2430
Cotización mínima (11/01/2011) (€/acción)	0,0710
Cotización media (€/acción)	0,1622
Volumen medio diario de contratación (títulos)	9.074.341
Títulos negociados en el periodo	589.832.146
Volumen medio diario de contratación (€)	1.734.605
Efectivo negociado en el periodo (€)	112.749.331
Número total de acciones	1.280.145.353

### 2.4.2.- Órganos de Gobierno

#### Consejo de Administración

Nombre	Título	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Pau Guardans i Cambó	Vicepresidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente
D. Alberto Pérez Lejonaogitia	Consejero Dominical	Vocal	
Dña. Claudia Pickholz	Consejero Independiente		Vocal
D. Manuel Terme Martínez	Consejero Independiente	Presidente	
D. Javier Somoza Ramis	Secretario No Consejero	Secretario	Secretario
Dña. Nuria Díaz Sanz	Vicesecretario No Consejera	Vicesecretario	Vicesecretario

CxG Corporación Caixa Galicia, S.A. ha presentado en este trimestre que se comenta su renuncia como miembro del Consejo de Administración de Quabit. Esta renuncia da comienzo a un proceso de reducción del número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que tiene como finalidad adaptar su estructura y costes a las actuales condiciones del mercado, y que está previsto concluir en la Junta General de Accionistas 2011.

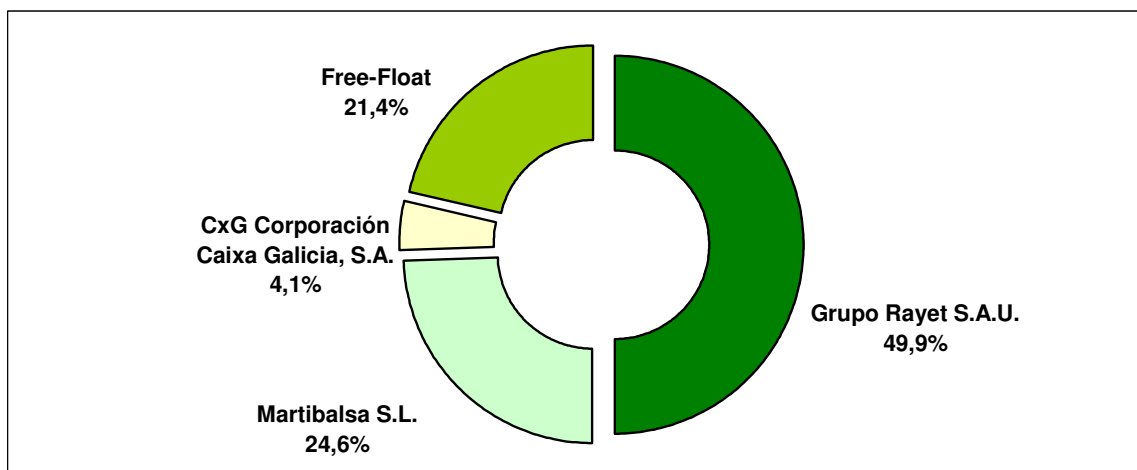


### 2.4.3.- Accionariado

Grupo Rayet S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A., adquirió los compromisos, tras la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, relativos al incremento del "free float" de la sociedad hasta un 25% y la obligación de enajenar el número de acciones necesario para que el porcentaje del que sea titular Grupo Rayet S.A.U. en la Sociedad se encuentre por debajo del 50%. Grupo Rayet hizo constar mediante hecho relevante publicado por la CNMV el pasado 23 de marzo 2011, que ha dado cumplimiento a la citada obligación de enajenación de acciones y su participación ha bajado del 53,494% comunicado el pasado 19 de enero de 2010, a un 49,932% al 23 de marzo de 2011.

#### Situación 31 marzo 2011

Grupo Rayet S.A.U.	49,9%
Martibalsa S.L.	24,6%
CxG Caixa Galicia S.A.	4,1%
Free-Float	21,4%



### 3.- Acontecimientos Posteriores al cierre de 31 Marzo 2011 y Evolución Previsible

#### a) Hechos posteriores:

Operación con Solvia Estate, S.L.: El 1 de abril de 2011 se firmaron varias escrituras de compraventa de activos de Quabit Inmobiliaria, S.A. a Solvia Estate, S.L. El precio de venta de esta operación asciende a 73,8 millones de euros y corresponde a 169 viviendas en las promociones de San Juan (Alicante), Pobla de Vallbona (Valencia) y Casares (Málaga), así como 2.468 m2 construidos del edificio de Ingruisa (Alicante) y 33.580 m2 de un suelo en San Juan (Alicante).

#### b) Revisión del plan de negocio:

Quabit Inmobiliaria gestiona sus recursos financieros con la finalidad de mantener un equilibrio adecuado entre las entradas y salidas de fondos que de respuesta a su ajustada situación de tesorería actual. En este marco, se está ultimando la revisión del plan de negocio de la Sociedad para tratar de buscar fórmulas que permitan reducir su endeudamiento, obtener liquidez y asegurar la viabilidad de la compañía.

## Aviso Importante

Este documento puede contener estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros obtenidos de diversas fuentes y que se refieren a la situación financiera, resultados operativos, estrategia y planes de futuro de Quabit Inmobiliaria S.A. y de sus filiales. Estas estimaciones no garantizan el comportamiento futuro de estas compañías, ya que las previsiones pueden verse afectadas por diversos factores y contingencias, de forma que el resultado final podría ser sustancialmente distinto del mencionado en este documento. Se advierte a los analistas e inversores de que estas estimaciones y proyecciones son solo representativas de la situación actual, a la fecha de elaboración de este documento. Quabit Inmobiliaria no estará obligada a hacer pública la revisión de sus estimaciones que pudieran derivarse de circunstancias nuevas posteriores a la fecha de esta presentación (especialmente, cambios en la estrategia o en el negocio) o de acontecimientos inesperados.

**PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:**

**Relación con Inversores**

**91 - 436 48 98**

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