

**RESULTADOS
ENERO – JUNIO 2012**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ces", located in the bottom left corner of the page.

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 a 30 Junio 2012
 - 1.3.2.- Balance a 30 Junio 2012
 - 1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 Junio 2012
- 1.4.- Áreas de Negocio**
 - 1.4.1.- Gestión de Suelo
 - 1.4.2.- Promoción Residencial
 - 1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades
 - 1.4.4.- Patrimonio en Explotación
- 1.5.- Otros datos de Interés**
 - 1.5.1.- Evolución Bursátil
 - 1.5.2.- Órganos de Gobierno
 - 1.5.3.- Accionariado

2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRE PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2012

3.- OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1.- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

Dentro de los hechos significativos acontecidos en el primer semestre del año 2012 caben destacar:

- Enero 2012: Quabit ha culminado con éxito un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero con la firma el 18 de enero de 2012 de un Acuerdo Marco de Refinanciación que, no sólo ha supuesto una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y el nuevo calendario de vencimientos sino que, además, plantea una cobertura razonable de las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante a medio plazo y un posicionamiento operativo más acorde a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses devengados se ha formalizado a través de préstamos que tienen la consideración de préstamos participativos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, mitigará de forma muy significativa el impacto patrimonial de la carga financiera en los próximos años.

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 30 de junio de 2012 comparada con la de cierre del ejercicio 2011.

(En miles de Euros)	30/06/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.542	57.439	-15,49%
Deudas con entidades de crédito corriente	949.445	1.340.724	-29,18%
TOTAL DEUDA BRUTA	997.987	1.398.163	-28,62%
Tesorería y Equivalentes	2.646	4.822	-45,13%
TOTAL DEUDA NETA	995.341	1.393.341	-28,56%

La evolución de la deuda bancaria del Grupo en el primer semestre está explicada por la puesta en funcionamiento de los acuerdos recogidos en los pactos firmados por la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012. Los principales elementos de esta evolución son:

- Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (Préstamo sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) que es sustituida por financiación bilateral.
 - Reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 400.176 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre la cancelación de deuda derivada de las ventas de activos realizadas a entidades financieras y el importe de las nuevas disposiciones realizadas al amparo de la nueva financiación otorgada.
 - Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011, según puede observarse en la tabla de vencimientos en el apartado 1.3.3. de este informe.
- Febrero 2012: Con fecha 3 de febrero 2012 Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunica dos transmisiones y venta de acciones (31 millones de acciones cada una) de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras estas dos transmisiones la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasa a ser del 45,088%.
 - Marzo 2012: En Hecho Relevante remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 15 de marzo de 2012, se indica el Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para el día 25 de abril, en primera convocatoria y 26 de abril de 2012 en segunda convocatoria. En el punto 2º del Orden del Día se incluye el examen y aprobación de una propuesta de reducción de capital social en un importe de 243.227.617 euros para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido como consecuencia de pérdidas, mediante disminución del valor nominal

de la totalidad de las acciones de 0,20 euros a 0,01 euros por acción, y todo ello previa compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores con las reservas disponibles. Una vez materializada esta operación, a 30 de junio de 2012, el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante está por encima del Capital Social, por lo que a dicha fecha la Sociedad Dominante no se encuentra en necesidad de tomar medidas de saneamiento patrimonial, como se detalla en el apartado 1.3.2. de este informe.

Adicionalmente, con fecha 28 de marzo 2012 Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunica una dación en pago de 3.231.015 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 44,836%.

- Abril 2012, El 26 de abril de 2012 Quabit celebró la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que resultaron aprobados con mayoría suficiente todos los puntos incluidos en el orden del día.
- Junio 2012, El Consejo de Administración celebrado el 28 de junio de 2012, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y en el marco del proceso de adaptación y mejora de la estructura de la Compañía que se está llevando a cabo, aprobó los siguientes acuerdos:

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

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

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

Asimismo, el Consejo de Administración aceptó la renuncia de D. Javier Somoza Ramis, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus Comisiones. Sus funciones serán desempeñadas por la Vicesecretaría del Consejo hasta el momento en que se cubra la vacante.

1.1.2.- Hechos Posteriores al Cierre

- Julio 2012. Con fecha 5 de julio 2012, Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que ha comunicado una dación en pago de 3 millones de acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante ha pasado a ser del 44,602%.

1.1.3.- Actividad

a) Áreas de Actividad:

Quabit Inmobiliaria es una compañía inmobiliaria integral que desarrolla su actividad en la gestión de suelo, promoción inmobiliaria, incluida la gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, y el desarrollo y gestión de patrimonio inmobiliario.

Durante los seis primeros meses del 2012, el importe neto de la cifra de negocio experimentó un incremento significativo del 246,6%, alcanzando los 339,7 millones de euros frente a 98,0 millones de euros registrados a 30 de junio de 2011, fundamentalmente, por la realización de varias operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras.

- Gestión de Suelo: El fuerte incremento en ventas desde 28,2 millones de euros en el primer semestre de 2011 hasta 315,7 millones de euros en el primer semestre de 2012 se debe a las operaciones de ventas de activos a entidades financieras comentadas, dentro del marco del acuerdo de refinanciación. 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: Las entregas de viviendas han alcanzado a 30 de junio de 2012 las 66 unidades frente a las 287 escrituradas al cierre del primer semestre del 2011. La mayor parte de las entregas realizadas en el año 2012 corresponden a operaciones realizadas con empresas vinculadas a entidades financieras y en el primer semestre del año 2011, Quabit entregó 210 unidades en este tipo de operaciones.

- Patrimonio en Explotación: El patrimonio en gestión ha producido unos ingresos por arrendamientos de 1,05 millones de euros, que representa una reducción del 7% respecto al mismo semestre del año anterior. La reducción deriva de las ventas de 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial en el primer semestre de 2012.

b) EBITDA

Durante el primer semestre de 2012, Quabit ha registrado un EBITDA positivo de 3,3 millones de euros, que representa una mejora de 11,5 millones de euros, respecto al mismo periodo del año 2011. La mejora viene explicada por un incremento en el margen asociado a las operaciones de venta realizadas durante el semestre, que se deriva de la combinación de los efectos del precio de venta y de las condiciones de cancelación de deuda hipotecaria asociada, pactados en las transmisiones de los activos. El Grupo continúa, además, simplificando su estructura operativa y los gastos recurrentes derivados de la misma.

c) Resultado Neto Atribuible:

Los efectos de un mayor EBITDA y un menor coste financiero, como consecuencia de la reducción del endeudamiento bancario bruto medio del Grupo (reducción de un 25,0% en relación con el endeudamiento bancario medio del primer semestre de 2011), permiten que el Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejore en un 43,2% en relación con el primer semestre de 2011, alcanzándose unas pérdidas de 19,9 millones de euros.

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	30/06/2012	30/06/2011	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	339.661	98.012	246,6%
EBITDA	3.302	(8.150)	n.a.
Resultado Financiero	(22.338)	(26.608)	16,0%
Resultado Antes de Impuestos	(19.875)	(35.003)	43,2%
Resultado Neto Atribuible a la Sociedad Dominante	(19.848)	(34.979)	43,3%

(En miles de Euros)	30/06/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.542	57.439	-15,49%
Deudas con entidades de crédito corriente	949.445	1.340.724	-29,18%
TOTAL DEUDA BRUTA	997.987	1.398.163	-28,62%
Tesorería y Equivalentes	2.646	4.822	-45,13%
TOTAL DEUDA NETA	995.341	1.393.341	-28,56%

1.2.2.- Magnitudes Operativas

(En miles de Euros)	VENTAS			EBITDA		
	30/06/2012	30/06/2011	Variación	30/06/2012	30/06/2011	Variación
Gestión de Suelo	315.686	28.205	1019,3%	22.012	8.033	174,0%
Promoción Residencial	22.908	68.384	-66,5%	-4.971	-10.564	52,9%
Patrimonio en Explotación	1.052	1.128	-6,7%	-7.231	650	n.a.
Otros	15	295	-94,9%	-6.508	-6.269	-3,8%
Total	339.661	98.012	246,6%	3.302	-8.150	-140,5%

(En miles de Euros)	VENTAS	% sobre Total	EBITDA	% sobre Total
Gestión de Suelo	315.686	92,7%	22.012	n.a.
Promoción Residencial	22.908	7,1%	-4.971	n.a.
Patrimonio en Explotación	1.052	0,2%	-7.231	n.a.
Otros	15	0,0%	-6.508	n.a.
Total	339.661	100,0%	3.302	n.a.

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/06/2012	30/06/2011	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	66	287	-77,0%
Preventas del Periodo (viviendas)	68	281	-75,8%

COMUNIDADES Y COOPERATIVAS	30/06/2012
Oferta previa (viviendas)	125
Constitución (viviendas)	0
Gestión (viviendas)	117
TOTAL	242

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2012

(En miles de Euros)	30/06/2012	30/06/2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	339.661	98.012	246,6%
Aprovisionamientos	(532.656)	(156.648)	-240,0%
Otros ingresos de explotación	106.801	17.647	505,2%
Variación de las provisiones de tráfico	115.667	45.522	154,1%
Gastos de personal	(3.543)	(3.799)	6,7%
Amortización	(242)	(274)	11,7%
Otros gastos de explotación	(10.553)	(8.333)	-26,6%
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	(11.192)	-	n.a.
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(883)	(551)	-60,3%
EBITDA	3.302	(8.150)	n.a.
Resultado de explotación	3.060	(8.424)	n.a.
Resultado financiero neto	(22.338)	(26.608)	16,0%
Resultados antes de impuestos	(19.875)	(35.003)	43,2%
Impuestos	-	-	
Intereses minoritarios	(27)	(24)	-8,3%
Resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante	(19.848)	(34.979)	43,3%

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

La cifra de negocio del primer semestre de 2012 refleja un incremento significativo del 246,6% respecto al mismo semestre del año 2011, pasando de 98,0 millones de euros a 339,7 millones de euros. Este incremento viene motivado por la venta de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras en el marco del Acuerdo de Refinanciación firmado en enero de 2012. Estas operaciones han consistido en transmisiones de suelo, de promociones terminadas, de activos en alquiler y de participaciones en sociedades del Grupo. La cifra de negocio recoge el importe de venta de las transmisiones de suelo y de producto terminado.

A continuación se muestra la evolución de la cifra de negocio por áreas de actividad:

(En miles de Euros)	30/06/2012	30/06/2011	Variación
Gestión de Suelo	315.686	28.205	1019,3%
Promoción Residencial	22.908	68.384	-66,5%
Patrimonio en Explotación	1.052	1.128	-6,7%
Otros	15	295	-94,9%
Total	339.661	98.012	246,6%

- **Gestión de Suelo:** Los ingresos por esta actividad reflejan la actividad de agente urbanizador y las ventas de existencias de suelo realizadas dentro del marco del acuerdo de refinanciación, que son las que explican el fuerte incremento de esta partida en relación con el año anterior. Paralelamente, Quabit ha continuado durante el primer semestre del año 2012 avanzando en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo.
- **Promoción:** Las entregas de viviendas alcanzaron en el primer semestre del año 2012 las 66 unidades frente a las 287 del mismo periodo del año anterior. La mayor parte de las entregas realizadas en el año 2012

corresponden a operaciones realizadas con empresas vinculadas a entidades financieras y en el primer semestre del año 2011, Quabit entregó 210 unidades en este tipo de operaciones.

- **Patrimonio en Explotación:** La gestión de patrimonio ha producido unos ingresos por arrendamientos de 1,05 millones de euros, que representa una reducción del 7% respecto al mismo semestre del año anterior. La reducción deriva de las ventas de 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial en el primer semestre de 2012.

b) EBITDA

Durante el primer semestre de 2012, Quabit ha registrado un EBITDA positivo y presenta una mejora de 11,5 millones de euros, respecto al mismo período del año 2011. La mejora viene explicada por un incremento en el margen asociado a las operaciones de venta realizadas durante el semestre, que se deriva de la combinación de los efectos del precio de venta y de las condiciones de cancelación de deuda hipotecaria asociada, pactados en las transmisiones de los activos.

El Grupo sigue simplificando su estructura operativa y los gastos derivados de la misma. Si bien el epígrafe de Gastos de Personal se reduce muy ligeramente y Otros Gastos de Explotación presenta un incremento en relación con el primer semestre de 2011, ello se debe a partidas no recurrentes que se han registrado en el primer semestre de 2012:

- **Gastos de Personal:** Aunque se produce una reducción en relación con el primer semestre de 2011, las cifras de 2012 recogen el impacto de las indemnizaciones registradas como resultado de la reorganización acometida en el primer semestre del año. Eliminando los impactos de las indemnizaciones registradas en 2012 y 2011, la reducción de los gastos de personal es de un 27,0%.
- **Otros Gastos de Explotación:** El incremento se debe a los tributos (fundamentalmente Impuesto sobre Plusvalías) que gravan las operaciones de transmisión de activos inmobiliarios, gasto que se absorbe económicamente con el margen que ofrecen las operaciones de venta. Los conceptos de este epígrafe que recogen los gastos de estructura (alquileres, comunicaciones, suministros, servicios profesionales, gastos de viaje y otros) totalizan 3,5 millones de euros y evolucionan de forma descendente en todos sus apartados, de forma que los gastos de estructura recurrentes presentan una reducción global del 31,0% en relación con el primer semestre de 2011.

c) Resultado Financiero

El Resultado Financiero Neto mejora en un 16,0% como consecuencia de la reducción del endeudamiento bancario bruto medio del Grupo (reducción de un 25,0% en relación con el endeudamiento bancario medio del primer semestre de 2011). Esta reducción del endeudamiento medio está asociada a las operaciones de venta de activos realizadas en el primer semestre de 2012.

d) Resultado antes de Impuestos

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), hacen que las pérdidas antes de impuestos correspondientes al primer semestre de 2012 se reduzcan en un 43,2% en relación con el primer semestre de 2011.

e) Resultado Neto Atribuible

Dado que no hay impacto fiscal por el registro del Impuesto de Sociedades, el Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejora en relación con el primer semestre de 2011 también en un 43,3%, como el Resultado Antes de Impuestos.

1.3.2.- Balance Consolidado a 30 de junio de 2012

(En miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2012	31/12/2011	Var.
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	146.707	183.546	-20,1%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	898.396	1.304.648	-31,1%
Otros	114.220	119.026	-4,0%
Total activo corriente	1.012.616	1.423.674	-28,9%
TOTAL ACTIVO	1.159.323	1.607.220	-27,9%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
30/06/2012 31/12/2011			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	14.269	34.076	-58,1%
Intereses minoritarios	72	857	-91,6%
Total patrimonio neto	14.341	34.935	-58,9%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	48.542	57.439	-15,5%
Otros	29.461	43.505	-32,3%
Total pasivo no corriente	78.003	100.944	-22,7%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	949.445	1.340.724	-29,2%
Otros	117.534	130.617	-10,0%
Total pasivo corriente	1.066.979	1.471.341	-27,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.159.323	1.607.220	-27,9%

Las variaciones principales respecto a 31 de Diciembre de 2011 son las siguientes:

a) Activo no Corriente

La reducción de 36,8 millones de euros en este epígrafe tiene dos componentes principales: (i) reducción de 25,6 millones de euros en Inversiones Inmobiliarias, correspondiente al valor de los 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial que han sido vendidos en el primer semestre de 2012; (ii) reducción de los créditos fiscales en 11,0 millones de euros, como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos correspondientes al efecto fiscal de las plusvalías asignadas a una parte de los activos inmobiliarios vendidos durante el semestre.

b) Activo Corriente

La reducción del Activo Corriente por valor de 411,1 millones de euros se explica, básicamente, por la reducción de 406,3 millones de euros en Existencias, como consecuencia del registro de la baja del Valor Neto Contable de los activos de suelo y promoción terminada vendidos durante el primer semestre de 2012.

c) Patrimonio Neto

La reducción del "Patrimonio Neto" con respecto a 31 de diciembre de 2011, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas incurridas en el primer semestre de 2012.

Reducción de capital:

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2012 aprobó una reducción de capital social por un importe de 243,2 millones de euros, para el restablecimiento del equilibrio patrimonial disminuido por consecuencia de pérdidas. La reducción de capital se realizó mediante reducción del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 0,20 euros por acción, a 0,01 euros por acción, siendo el importe reducido de 0,19 euros por acción. Tras esta reducción, el Capital Social de la Sociedad Dominante quedó fijado en 12.801.454 euros.

Patrimonio de la Sociedad Dominante

Una vez realizada esta operación de reducción de capital, y teniendo en cuenta un resultado positivo de 0,3 millones de euros de la Sociedad Dominante en el primer semestre del año 2012, su situación patrimonial es la que se recoge en el siguiente cuadro:

Importes (En euros)	30.06.2012
Capital Social (1)	12.801.454
Acciones propias	(365.880)
Reservas	1.280.145
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.922.972)
Resultado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012	276.004
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.068.752
Subvenciones y Donaciones	45.015
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	2.113.767
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	30.373.807
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad Dominante	68.936.391
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios	99.310.198
Patrimonio Neto al 30 de junio de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 TRLSC(2)	101.423.965
% SOBRE EL CAPITAL SOCIAL (2)/(1)	792%

A 30 de junio de 2012 el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante está por encima del Capital Social, por lo que a dicha fecha la sociedad Dominante no se encuentra en necesidad de tomar medidas de saneamiento patrimonial. En la Nota 8 de los Estados Intermedios Condensados Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2012 se incluyen explicaciones de detalle de las cifras que se recogen en este cuadro.

d) Otros Pasivos no corrientes

La reducción en este capítulo del Balance de Situación Consolidado es de 14,0 millones de euros. El principal componente detrás de esta disminución es la reducción de los impuestos diferidos asociados al coste dado de baja de los activos vendidos en el primer semestre de 2012. Tal como se indicaba anteriormente, en el apartado de Activo No Corriente, esta reducción de pasivos diferidos por un importe de 11,0 millones de euros, lleva aparejada una disminución de los activos diferidos por el mismo importe.

e) Otros pasivos corrientes

El saldo de este epígrafe del Balance de Situación Consolidado se reduce en 13,1 millones de euros en relación a 31 de diciembre de 2011. El principal origen de la reducción es la disminución del saldo mantenido con las

Administraciones Públicas, que disminuye en 10,8 millones de euros como consecuencia de los acuerdos de la Sociedad Dominante con la Hacienda Pública para cancelar la deuda aplazada.

1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 de junio de 2012

Proceso de reestructuración de deuda bancaria

La Sociedad Dominante llevó a cabo un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que culminó con éxito con la firma el 18 de enero de 2012 de un Acuerdo Marco de Refinanciación. Las principales premisas y pactos del Acuerdo de Refinanciación, fueron las siguientes:

- (i) Transformación de la financiación sindicada en tantas financiaciones bilaterales como entidades participaban en la misma.
- (ii) Otorgamiento de líneas de crédito adicionales que permiten garantizar la viabilidad a medio plazo.
- (iii) Adquisición de determinados activos por algunas entidades para la cancelación de la deuda financiera.
- (iv) Dar posibilidad en el futuro de adquisición por parte de las entidades de activos que permitan reducir el endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.
- (v) Refinanciación de la totalidad del endeudamiento financiero que no se cancele mediante las operaciones de compra anteriormente citadas, incluyendo, entre otras cuestiones, la extensión de los plazos de vencimiento del mismo y la articulación de mecanismos que permitan carencia de principal e intereses.

Con todo ello, los acuerdos y pactos firmados en el marco de la refinanciación, no solo han supuesto una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y el nuevo calendario de vencimientos sino que, además, plantean una cobertura razonable de las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante a medio plazo y un posicionamiento operativo más acorde a la flexibilidad que exige el negocio en cuanto a la capacidad operativa de gestionar préstamos o créditos hipotecarios sobre cada uno de sus activos con una única entidad acreedora. Adicionalmente, el hecho de que la mayor parte de la financiación de intereses devengados se ha formalizado a través de préstamos que tienen la consideración de préstamos participativos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, mitigará de forma muy significativa el impacto patrimonial de la carga financiera en los próximos años.

Evolución de deuda bancaria en el primer semestre de 2012

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 30 de junio de 2012 comparada con la de cierre del ejercicio 2011.

(En miles de Euros)	30/06/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.542	57.439	-15,49%
Deudas con entidades de crédito corriente	949.445	1.340.724	-29,18%
TOTAL DEUDA BRUTA	997.987	1.398.163	-28,62%
Tesorería y Equivalentes	2.646	4.822	-45,13%
TOTAL DEUDA NETA	995.341	1.393.341	-28,56%

La evolución de la deuda bancaria del Grupo en el primer semestre está explicada por la puesta en funcionamiento de los acuerdos recogidos en los pactos firmados por la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012. Los principales elementos de esta evolución son:

- Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2011 (Préstamo sindicado, Línea de crédito de intereses y Crédito dotación de liquidez) que es sustituida por financiación bilateral.
- Reducción del endeudamiento bruto bancario por un importe total de 400.176 miles de euros, como consecuencia de la diferencia entre la cancelación de deuda derivada de las ventas de activos realizadas a entidades financieras y el importe de las nuevas disposiciones realizadas al amparo de la nueva financiación otorgada.
- Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011, según puede observarse en la tabla de vencimientos que se adjunta a continuación.

Vencimientos de la deuda (En miles de euros)	Situación a 30/06/2012	Situación a 31/12/2011
Ejercicio 2012	57.256	427.922
Ejercicio 2013	7.593	206.076
Ejercicio 2014	69	164.986
Ejercicio 2015	72	438.836
Ejercicio 2016 y posteriores	932.997	160.344
	997.987	1.398.163

La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente, en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. Gran parte de la financiación del Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre las existencias, incluidas dentro del Activo Corriente, y por tanto su deuda asociada debe aparecer dentro de la deuda corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.

1.4.- Áreas de Negocio

1.4.1.- Gestión de Suelo

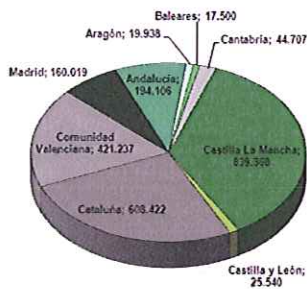
En el primer semestre del año 2012 Quabit ha realizado ventas de activos de suelo a entidades financieras dentro del marco del acuerdo de refinanciación., que han originado un fuerte incremento de de la cifra de negocio de esta área de actividad con respecto al mismo periodo del año anterior, pasando desde 28,2 a 315,7 millones de euros.

(En miles de Euros)		30/06/2012	30/06/2011	Variación
Importe Neto de Negocios	Cifra de	315.686	28.205	1019,26%
EBITDA		22.012	8.033	174,02%
Margen EBITDA		7,0%	28,5%	-75,5%

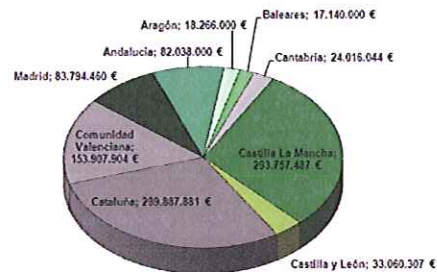
a) Cartera de Suelo

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 2011. El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. A 30 de junio de 2012, la cartera de suelo del Grupo, tras las ventas de activos a entidades financieras mencionadas, asciende a 2.365.664 metros cuadrados con un valor, según los proporcionados por Knight Frank a 31 de diciembre de 2011, de 1.033 millones de euros. A continuación se muestra la diversificación de esta cartera de suelo, tanto en lo que se refiere a grado de avance urbanístico como a su localización geográfica:

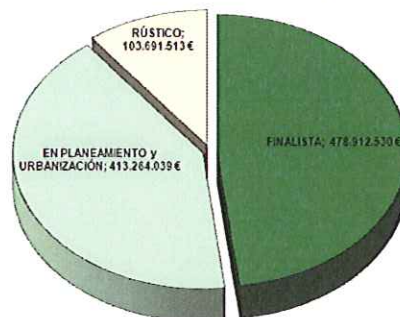
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)



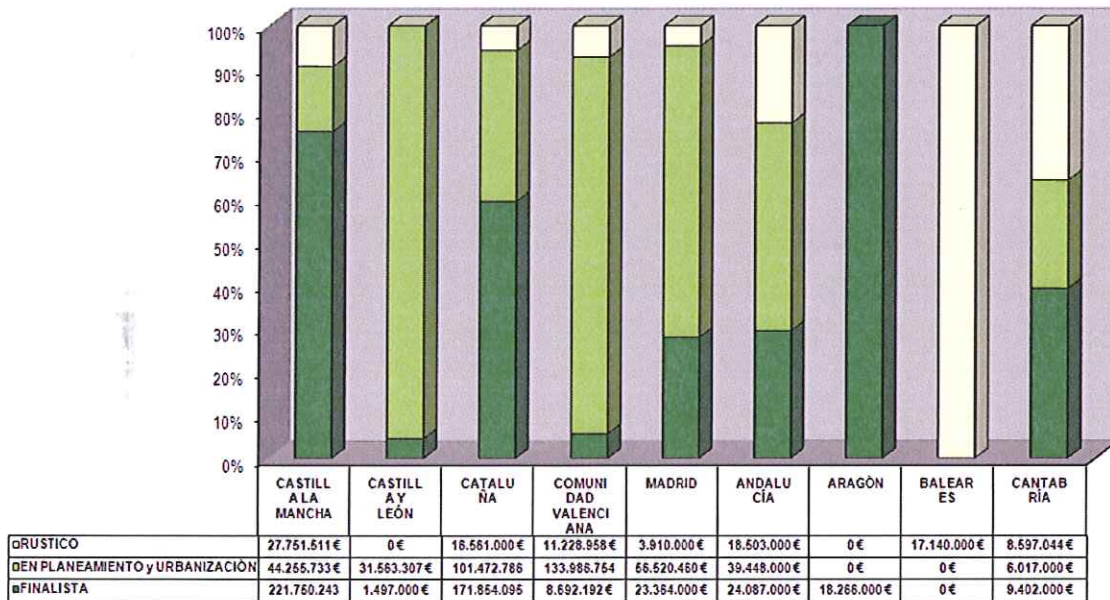
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (euros)



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



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



b) Gestión Urbanística y Planeamiento

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 seis primeros meses del año 2012.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **Maoño - Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Obtenida aprobación inicial del Proyecto Compensación del Sector 102 con fecha 15 de junio.
- **Santander - SUP 10 Adarzo:** Aprobado provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana con fecha 31 de mayo.

Urbanización

- **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Se ha solicitado a la Junta de Gobierno la concesión de la ampliación de plazo para la ejecución de las obras de Urbanización.
- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Publicado en el BOP el Plan Parcial con fecha 26 de junio.

Participadas

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

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- **Iriepal y Taracena. Sectores SP-71, 74, 75, 76 y SNP (Guadalajara):** Pendientes de la aprobación de los proyectos de reparcelación y urbanización del sector 71 y 74 y presentada la memoria (PEI) con el nuevo trazado eléctrico, así como las expropiaciones.

Handwritten signature

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H-7 (Tarragona):** Pendiente de aprobación del Plan Parcial.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Plan Parcial aprobado definitivamente.

Urbanización

- **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Se ha inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo de 2012.

Dirección Territorial Levante

Urbanización

- **Pb-2-Canet de Berenguer (Valencia):** Recepcionadas las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento con fecha 4 de junio.

1.4.2.- Promoción Residencial

Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 22,9 millones de euros frente a los 68,4 millones de euros del mismo período del año pasado como consecuencia de una disminución en el número de entregas de viviendas a empresas vinculadas con entidades financieras. La Sociedad continúa 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, acciones con entidades financieras, y con un reajuste de precios que haga más competitivo el producto ofertado.

(En miles de Euros)		30/06/2012	30/06/2011	Variación
Importe Neto	Cifra de	22.908	68.384	-66,50%
Negocios				
EBITDA		-4.971	-10.564	52,94%
Margen EBITDA		-21,7%	-15,4%	-40,5%

Escrituración/ Ventas

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

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2011 (unidades)	683
Viviendas entregadas (Unidades)	(66)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 30 junio 2012 (unidades)	617

Durante los seis primeros meses del 2012, se han realizado un total de 66 escrituraciones de compraventa, frente a las 287 realizadas en el mismo período del 2011, de las cuales 210 se correspondían a operaciones con empresas vinculadas a entidades financieras, lo que supone un descenso del 77%. El número de viviendas entregadas durante los seis primeros meses del 2012, produce una descenso del 9% sobre el stock de viviendas al cierre del 2011.

Las entregas realizadas hasta el 30 de junio de 2012 se han repartido entre las distintas promociones con stock, con una concentración en las promociones de Madrid, con 50 unidades. Las siguientes tablas desglosan el stock actual por su distribución geográfica y por tipo de vivienda.

Stock por tipo de vivienda 1S 2012			Stock por Comunidad Autónoma 1S 2012		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	502	81,5%	Andalucía	65	10,5%
2ª residencia	24	3,9%	Aragón	32	5,3%
Protegida	91	14,7%	Cataluña	38	6,1%
TOTAL	617	100,0%	Castilla-La Mancha	440	71,3%
			Comunidad Valenciana	16	2,6%
			Galicia	0	0,0%
			Madrid	26	4,2%
			TOTAL	617	100,0%

Destacamos las operaciones de elementos anejos a viviendas en la Delegación de Valencia que se han realizado en el primer semestre del 2012, que sí bien aunque no se imputan dentro de las unidades entregadas, sí que repercute en la facturación total, habiéndose obtenido datos representativos, ya que en el caso de la promoción de Oropesa se ha liquidado el 93 % de la misma.

Comercialización y Preventas

A cierre 30 de junio de 2012 las Sociedades del Grupo han firmado un total de 68 nuevas operaciones de preventa, lo que comparado con las 281 operaciones de preventa realizadas al cierre del primer semestre del 2011, supone un descenso de un 75,8%.

1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

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

A 30 de junio de 2012, la compañía cuenta con un total de 242 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

- o Oferta previa: A 30 de junio de 2012 las viviendas en oferta previa son 125 en 2 proyectos: 83 viviendas en la promoción en el Sector I.15 M.48 – Alovera - 1ª Fase – Guadalajara y 42 viviendas en la promoción en Sant Feliú - SUE 5.1 – 1ª Fase – Barcelona.
- o Constitución: Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- o Gestión: A 30 de junio de 2012 las viviendas en situación de gestión son 117 concentradas en dos proyectos: El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 – Guadalajara y Monte Henares Sector I.15 M-46 Alovera en Guadalajara.

1.4.4.- Patrimonio en Explotación

Al cierre del primer semestre del año 2012 los ingresos por arrendamiento alcanzan la cifra de 1,05 millones de euros, representando una disminución del 7% respecto al mismo período del año pasado de 1,12 millones de euros. La reducción deriva de las ventas de 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial en el primer semestre de 2012.

(En miles de Euros)		30/06/2012	30/06/2011	Variación
Importe Neto de Negocios	Cifra de	1.052	1.128	-6,74%
EBITDA		-7.231	650	n.a.
Margen EBITDA		n.a.	n.a.	n.a.

1.5.- Otros Datos de Interés

1.5.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit bajó desde 0,0810 euros al cierre de 2011 hasta 0,0510 euros al cierre de junio de 2012, lo que representa una disminución de -37,04% en el semestre. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó una caída de un -17,09% mientras los índices de los que Quabit forma parte experimentaban las siguientes variaciones: El Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid subía un +7,34% y el Ibex Small Cap caía un -29,31 % en el mismo periodo.

Evolución Bursátil de 31/12/2011 a 30/06/2012	
Cotización al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,081
Cotización al cierre 30/06/2012 (€/acción)	0,051
% Variación	-37,04%
Capitalización bursátil al cierre 30/06/2012 (€)	65.287.413
Cotización máxima (20/01/2011) (€/acción)	0,104
Cotización mínima (10/04/2012) (€/acción)	0,041
Cotización media (€/acción)	0,075
Volumen medio diario de contratación (títulos)	6.634.294
Títulos negociados en el periodo	842.555.361
Volumen medio diario de contratación (€)	496.782
Efectivo negociado en el periodo (€)	63.091.348
Número total de acciones	1.280.145.353

Fuente: Infobolsa

1.5.2.- Órganos de Gobierno

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

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

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

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

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

Asimismo, el Consejo de Administración aceptó la renuncia de D. Javier Somoza Ramis, como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus Comisiones. Sus funciones serán desempeñadas por la Vicesecretaría del Consejo hasta el momento en que se cubra la vacante.

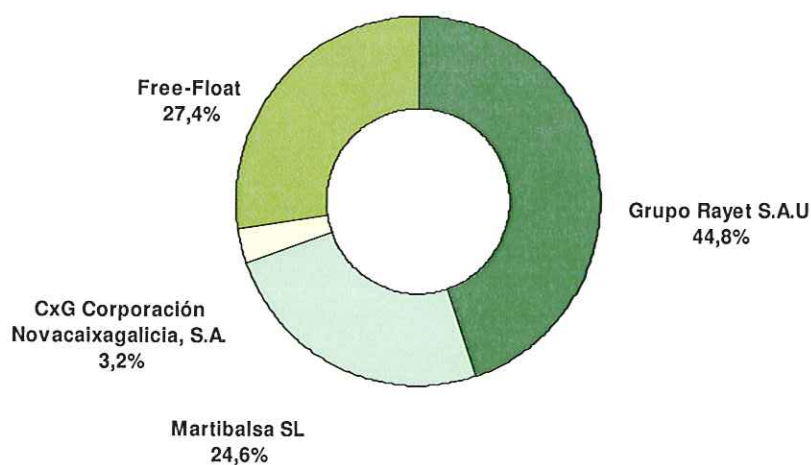
Nombre	Título	Comisión de Auditoría Nombramientos y Retribuciones
D. Félix Abánades López	Presidente	
D. Jorge Calvet Spinatsch	Vicepresidente y Consejero Independiente	
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado	
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical	
D. Alberto Pérez Lejonagoitia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

1.5.3.- Accionariado

Con fecha 3 de febrero 2012 Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó dos transmisiones y venta de acciones (31 millones de acciones cada una) de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras estas transmisiones la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 45,088%.

Con fecha 29 de marzo 2012 Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV otra notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una dación en pago de 3.231.015 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 44,836%.

Situación 30 Junio 2012	
Grupo Rayet S.A.U	44,8%
Martibalsa SL	24,6%
CxG Corporación Novacaixagalicia, S.A.	3,2%
Free-Float	27,4%



Hecho Posterior al Cierre

Con fecha 5 de julio 2012 Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV otra notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que ha comunicado una dación en pago de 3 millones de acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante ha pasado a ser del 44,602%.

2.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2012

En el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2011 se remite al apartado D del Informe Anual de Gobierno Corporativo donde se describen los principales aspectos de los Sistemas de Control de Riesgos. En dicho Informe se identificaban las 10 áreas de riesgo más relevantes para el Grupo y se describen los mismos y los sistemas adoptados por el Grupo frente a ellos. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2012, no ha habido variación significativa en los riesgos identificados por el Grupo como relevantes.

De cara al segundo semestre del año 2012 los principales riesgos e incertidumbres que debe afrontar el Grupo son los asociados al primero de los riesgos identificados en dicho documento, es decir, al carácter cíclico del sector inmobiliario.

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que la incierta situación de la misma en el segundo semestre, afectará de forma significativa a la actividad inmobiliaria, tal y como lo viene haciendo en los últimos ejercicios. Los principales indicadores económicos (fundamentalmente la tasa de desempleo y la evolución del PIB) siguen sin manifestar síntomas de mejora y las convulsiones del mercado de deuda española no permiten que los mercados financieros se estabilicen. En este marco, que crea la consiguiente desconfianza en los distintos agentes que operan en el mercado inmobiliario para concretar sus decisiones de inversión, la actividad en el sector inmobiliario se caracteriza por una reducción en el número de transacciones tanto en vivienda como en suelo.

Los indicadores publicados por el Ministerio de Fomento siguen indicando una caída, aunque más moderada que en años anteriores, del número de transacciones de compraventa de vivienda. En el primer trimestre de 2012, las 70.228 transacciones realizadas representan una caída del 5,7% en relación con las realizadas en el mismo trimestre del año 2011. Los 7.456 nuevos visados de obra de vivienda acumulados de enero a mayo de 2012 representan un 43% de reducción en relación con los concedidos en el mismo periodo del año anterior.

El Plan de Negocio que sirvió de base para encuadrar el Acuerdo Marco de Refinanciación de la Sociedad Dominante contemplaba un escenario económico de no mejora en relación con el existente en el año 2011 y las necesidades financieras y patrimoniales previstas en el Plan se enmarcaban dentro de este escenario, por lo que no se espera que se manifiesten necesidades operativas ordinarias adicionales en el desarrollo de la actividad del Grupo en el segundo semestre del año.

La continuidad del marco económico desfavorable exigirá, en cualquier caso, un seguimiento estrecho de los niveles de generación de ingresos y de compromiso de gastos para asegurar que los posibles desfases temporales entre los mismos queden cubiertos con el disponible del tramo de liquidez y para tomar aquellas medidas adicionales que sean necesarias, en su caso, para asegurar esa cobertura.

3.- OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la nota 18 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos en relación con este asunto.