

**RESULTADOS
ENERO – DICIEMBRE 2013**



Índice:

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

1.1- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

1.1.2.- Órganos de gobierno

1.1.3.- Accionariado y mercado de valores

1.1.4.- 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 31 de Diciembre 2013

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de Diciembre de 2013

1.3.3.- Situación de la Deuda Financiera a 31 de Diciembre de 2013

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.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.5.1.- Evolución de la acción

1.5.2.- Accionariado

1.6.- Órganos de Gobierno

• 2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE

2.1.- Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

2.2.- Evolución previsible

• 3.- INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1.- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

Durante el año 2013 se han realizado actuaciones que han tenido un impacto relevante en los Estados financieros y en el posicionamiento de Quabit Inmobiliaria, S.A. (la Sociedad Dominante o Quabit) de cara al futuro a corto y medio plazo. Este cambio deriva de tres hechos principalmente:

Reestructuración del endeudamiento financiero: Durante los años 2013 y 2014 se han realizado operaciones dentro del proceso de reestructuración de la deuda bancaria cuyos elementos fundamentales quedaron recogidos en un acuerdo de términos y condiciones firmado en diciembre de 2013.

A la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, siete entidades de las nueve firmantes del acuerdo de términos y condiciones han implementado las medidas previstas en el mismo. Está previsto que las dos entidades restantes firmen sus operaciones antes de 31 de marzo de 2014.

Línea de capital: La Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinada a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 11,3 millones de euros. El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 78,7 millones de euros.

Reducción de estructura operativa: La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Los impactos que estas tres medidas han tenido en la situación patrimonial y financiera de la Sociedad Dominante unidos a unas mejores perspectivas de evolución tanto de la economía en general como del sector inmobiliario en particular hacen que la Sociedad Dominante parta a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Los compromisos de pago de la Sociedad Dominante podrán afrontarse, una vez que se firme la novación de posiciones vencidas con la Sareb, por importe de 16,8 millones de euros, tal como está previsto en el Acuerdo de términos y condiciones, con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

1.1.2.- Órganos de gobierno

El 21 de marzo de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la renuncia, por motivos personales, de D. Manuel Terme Martínez como Consejero Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, y de D. Miguel Bernal Pérez-Herrera como Consejero Dominical, renunciaciones que coinciden con la decisión de la Sociedad Dominante de reducir el tamaño de su Consejo de Administración. Se ha nombrado para el cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones al Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch.

1.1.3.- Accionariado y mercado de valores

➤ Ampliaciones de capital: La Sociedad Dominante ha realizado durante el año cinco ampliaciones de capital, de las que cuatro están escrituradas e inscritas a 31 de diciembre de 2013 y las nuevas acciones resultantes de estas cuatro ampliaciones, admitidas a negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español en las Bolsas de Madrid y Valencia. Con estas operaciones, el capital social escriturado es, a 31 de diciembre de 2013, de 13.568 miles de euros representado por 1.358.606.891 acciones de un valor nominal de 0,01 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y admitidas a negociación por las sociedades rectoras de las Bolsas de Madrid y Valencia.

El 19 de febrero de 2014 se han inscrito en el registro mercantil tres nuevas ampliaciones de capital por un valor nominal de 442 miles de euros y una prima de 4.851 miles de euros con la emisión de 44.230.769 acciones de un valor nominal de 0,01 euros por acción, totalmente suscritas y desembolsadas. Se están realizando los trámites para su admisión a negociación en los mercados bursátiles.

- *Accionistas con participaciones significativas:* Con fecha 22 de octubre de 2013, 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 comunicó una operación de venta de acciones tras la que su porcentaje sobre el total de derechos de voto de la Sociedad Dominante pasó a ser de un 38,339%. Tras esta comunicación y tras las tres ampliaciones de capital escrituradas a 31 de diciembre de 2013, la participación de los accionistas con participaciones significativas, Grupo Rayet, S.A.U. y Martibalsa, S.A. es de un 36,95 % y un 23,64% respectivamente, de los derechos de voto a esa fecha. Tras las ampliaciones de capital inscritas en febrero de 2014, esos porcentajes pasan a ser el 35,78 % y el 22,43 %, respectivamente.

1.1.4.- Actividad

Los parámetros principales de actividad del Grupo han estado ligados al desarrollo de los acuerdos con las entidades financieras, de manera que tanto la cifra de negocio como los resultados obtenidos en el año 2013 derivan de las operaciones realizadas en el marco de esos acuerdos, que han sido determinantes para que el Grupo alcance en el año 2013 una cifra de negocio de 181 millones de euros y un Resultado Neto de 6,9 millones de euros.

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

<i>(En miles de euros)</i>	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	181.075	361.593	(49,92%)
EBITDA	(4.416)	(11.788)	62,5%
Resultado Financiero	10.100	(60.813)	116,6%
Resultado Antes de Impuestos	6.940	(76.774)	109,0%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	7.017	(76.725)	109,1%

<i>(En miles de Euros)</i>	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	28.870	48.785	(40,8%)
Deudas con entidades de crédito corriente	558.614	931.815	(40,1%)
TOTAL DEUDA BRUTA	587.484	980.600	(40,1%)
Tesorería y Equivalentes	8.042	2.435	230,27%
TOTAL DEUDA NETA	579.442	978.165	(40,76%)

1.2.2.- Magnitudes Operativas

	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Promoción Residencial			
Escrituras del Periodo (viviendas)	223	111	102,70%
Preventas del Periodo (viviendas)	223	110	104,55%

Importe Neto de la Cifra de Negocio

<i>(En miles de euros)</i>	31-12-2013	31-12-2012	Variación
Gestión de Suelo	155.588	331.653	(53,09%)
Promoción Residencial	23.884	27.714	(13,8%)
Patrimonio en Explotación	1.157	2.197	(47,3%)
Otros	446	29	1438%
TOTAL	181.075	361.593	(49,92%)

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2013

(En miles de euros)	31-12-13	31-12-12	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	181.075	361.593	(49,92%)
Aprovisionamientos	(431.866)	(567.202)	23,86%
Otros ingresos de explotación	202.434	128.454	57,59%
Variación de las provisiones de tráfico	91.244	102.782	(11,23%)
Pérdidas por contratos de opción de compra	(17.532)	-	n/a
Gastos de personal	(3.449)	(5.803)	40,57%
Reverso y dotación de deterioro del inmovilizado	(19)	18	(205,56%)
Amortización	(203)	(440)	53,86%
Deterioro del fondo de comercio	(3.481)	-	n/a
Otros gastos de explotación	(10.840)	(15.953)	32,05%
Resultados por venta de inmovilizado	(12.909)	(13.302)	2,95%
Resultados por operaciones con participaciones en empresas del grupo	1.105	(1.418)	177,93%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(197)	(939)	79,02%
Resultado de explotación	(4.638)	(12.210)	62,01%
EBITDA	(4.416)	(11.788)	62,54%
Ingresos financieros	43.321	2.801	1446,63%
Gastos financieros	(30.254)	(41.131)	26,44%
Deterioro de instrumentos financieros	(2.967)	(22.483)	86,80%
Resultado financiero neto	10.100	(38.330)	126,35%
Resultado de inversiones en asociadas	1.478	(3.751)	139,40%
Resultados antes de impuestos	6.940	(54.291)	112,78%
Impuestos	-	-	-
Resultado neto	6.940	(54.291)	112,78%

Las cifras de los dos años son el reflejo de los impactos que han tenido los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante. Las cifras del año 2012 recogen el efecto del Acuerdo de refinanciación firmado el 18 de enero de 2012 y las cifras de 2013 recogen los resultados de las transacciones con entidades financieras firmadas y con plena vigencia en el año 2013 dentro del marco del proceso de reestructuración de deuda financiera de la Sociedad Dominante. Por lo tanto, los elementos principales de composición y variación de estas Cuentas de Resultados Consolidados son los siguientes:

- La cifra de negocio corresponde, en su mayor parte, en los dos años, a operaciones realizadas con entidades financieras o sociedades de sus grupos, con el objetivo de cancelar deuda. La reducción interanual se debe a que en el año 2013 se han realizado menos operaciones de este tipo.
- La partida Otros ingresos de explotación recoge, en los dos años, la diferencia entre la deuda de los activos vendidos cancelada en las operaciones y el precio de venta de la transacción. En el año 2013 recoge, adicionalmente, el efecto de la cancelación de deuda asociada a los activos que quedan liberados. Si bien en el año 2013 se han realizado transacciones por menor importe que en el año 2012, el efecto de reducción adicional de deuda ha sido mayor que en el año anterior.

- Las partidas de la Cuenta de Resultados Consolidada que recogen los gastos operativos del Grupo reflejan una disminución asociada a la reducción de la estructura de la Sociedad Dominante:

	2013	2012
Gastos de personal	(3.449)	(5.803)
Otros gastos de explotación	(10.840)	(15.953)
Total	(14.289)	(21.756)

- La pérdida de explotación del año 2013 se ve compensada por dos efectos: (i) la reducción del peso de los gastos financieros como consecuencia de la reducción de la deuda bancaria que se ha producido en el año 2013 y (ii) el efecto positivo, recogido en el epígrafe de Ingresos financieros derivado de la firma de acuerdos de limitación de recurso de parte de la deuda al activo que garantiza la misma. Estos dos efectos junto con la aportación positiva al resultado de las sociedades asociadas hacen que el Resultado Neto del año 2013 sea positivo en 6.940 miles de euros.

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2013
(En miles de euros)

ACTIVO	31/12/2013	31/12/2012	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	78.587	117.674	(33,2%)
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	530.888	849.320	(37,5%)
Otros	79.866	107.184	(25,5%)
Total activo corriente	610.754	956.504	(36,1%)
TOTAL ACTIVO	689.341	1.074.178	(35,8%)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(24.535)	(42.608)	(42,4%)
Intereses minoritarios	384	50	668,0 %
Total patrimonio neto	(24.151)	(42.558)	(43,3%)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	28.870	48.785	(40,8%)
Otros	16.267	26.044	(37,5%)
Total pasivo no corriente	45.137	74.829	(39,7%)
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	558.614	931.815	(40,1%)
Otros	109.741	110.092	(0,3%)
Total pasivo corriente	668.355	1.041.907	(35,9%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	689.341	1.074.178	(35,8%)

La evolución de las principales magnitudes del Balance de Situación Consolidado es también un reflejo de los efectos de las operaciones firmadas entre la Sociedad Dominante y sus entidades financieras en el marco de la reestructuración de endeudamiento financiero. Las principales variaciones en relación con el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

a) Activo no corriente. La reducción de 39 millones de euros tiene como elementos principales de variación los siguientes: (i) reducción de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material por un valor de 28,2 millones de euros por la transmisión de un edificio de oficinas, un edificio de viviendas y dos terrenos dotacionales. (ii) reducción de los créditos fiscales en 5,3 millones de euros como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos asociados a los inmuebles vendidos en el año 2013.

b) Activo Corriente. La reducción del Activo Corriente por valor de 345,8 millones de euros se explica básicamente por la reducción de 318,4 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 año 2013 o entregadas como dación en pago por parte de la Sociedad Dominante.

c) Patrimonio Neto. El incremento del Patrimonio Neto Consolidado en relación con 31 de diciembre de 2012 de 18,4 millones de euros, se debe al resultado positivo del ejercicio de 6,9 millones de euros, a las ampliaciones de capital realizadas en el año en curso por parte de la Sociedad Dominante con un efecto, descontando los gastos asociados, de 9 millones de euros, y a la venta de participaciones a socios externos recogida en el patrimonio neto por 2,5 millones de euros.

La Sociedad Dominante ha registrado en el año cinco ampliaciones de capital que han supuesto un incremento neto total en su patrimonio por un importe de 8.967 miles de euros. La situación de capital social y prima de emisión a 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

Importes en euros

	Capital Social	Prima de emisión
Escriturado	13.586.069	7.162.638
Pendiente de escriturar	200.000	2.140.000
	13.786.069	9.302.638

El capital pendiente de escriturar corresponde a un acuerdo de ampliación de capital firmado con fecha 23 de diciembre de 2013, inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 2014.

El movimiento del capital y prima escriturados en el año 2013 es el siguiente:

2013	Número de Acciones	Valor Nominal	Capital Social €	Prima de emisión €
Saldo al 1 de enero de 2013	1.280.145.353	0,01	12.801.453	-
Ampliación de capital 26/06/2013	29.230.769	0,01	292.308	1.607.693
Ampliación de capital 1/10/2013	18.000.000	0,01	180.000	1.471.950
Ampliación de capital 7/10/2013	11.230.769	0,01	112.308	995.795
Ampliación de capital 31/10/2013	20.000.000	0,01	200.000	3.087.200
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.358.606.891	0,01	13.586.069	7.162.638

La ampliación de capital realizada el 26 de junio de 2013 fue totalmente suscrita y desembolsada por la sociedad GEM Global Yield Fund LLC SCS. El desembolso se realizó mediante compensación de créditos. El resto de ampliaciones de capital se han realizado en virtud del contrato de línea de capital suscrito con la sociedad GEM Capital SAS ("GEM") y GEM Global Yield Fund LLC SCS ("GEM GYF") el día 21 de mayo de 2013, por el que Quabit tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de la Sociedad Dominante, uno o varios aumentos del capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 90 millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su entrada en vigor.

El Patrimonio Neto contable de la Sociedad Dominante es negativo en 18.064 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. A efectos de la aplicabilidad de los artículos 327 y 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, debe considerarse lo dispuesto en los Reales Decretos Ley 10/2008 de 12 de diciembre, 5/2010 de 31 de marzo, Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y el Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero, sobre el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia.

El Real Decreto Ley 10/2008 establecía en su Disposición adicional única que no deberían ser consideradas a los efectos de la aplicación del supuesto contemplado en los artículos 163.1 y 260.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (sustituidos por los artículos 327 y 363 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). "... las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias". Esta disposición se establecía como de aplicación excepcional en los dos ejercicios sociales que se cerraran a partir de la entrada en vigor de la disposición.

De este modo, a efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 327 y 363 del TRLSC, el patrimonio neto computable de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 es el que se muestra a continuación:

Importes en €

Capital social	13.786.069
Prima de Emisión	9.302.638
Reservas	(40.192)
Acciones propias	(365.880)
Rdos. Negativos de ejercicios anteriores	(60.419.399)
Resultado del ejercicio	18.873.296
TOTAL FONDOS PROPIOS	(18.863.468)
Subvenciones y donaciones	44.261
TOTAL PATRIMONIO NETO CONTABLE	(18.819.207)
Más préstamos participativos (*)	16.152.817
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por depreciación de sociedades participadas con activos inmobiliarios	32.651.308
Más pérdidas acumuladas después de impuestos por deterioro de existencias, inversiones inmobiliarias e inmovilizado material propiedad de la Sociedad (**)	69.948.480
Total pérdidas por depreciación de activos inmobiliarios.	102.599.788
Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	99.933.398

(*) Los préstamos participativos corresponden a los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2013 de los tramos de financiación de intereses que tienen tal carácter de participativo según la descripción que de este tipo de préstamos se recoge en el art. 20 del RD Ley 7/1996, de 7 de junio sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento.

(**) La Sociedad Dominante ha considerado razonable incluir en el cómputo del patrimonio neto, a los efectos indicados, no solo las provisiones de deterioro correspondientes a los activos de su propiedad, sino también las pérdidas por deterioro de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias de sus sociedades participadas que se han registrado en la Sociedad Dominante a través de la depreciación de las inversiones en patrimonio.

Dado que a la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral no se ha publicado ninguna disposición que prorogue los efectos del Real Decreto Ley 10/2008, los administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación de la situación patrimonial teniendo en consideración las ampliaciones de capital inscritas el 19 de febrero de 2014 y los impactos patrimoniales derivados de las operaciones que, en el marco de la reestructuración de endeudamiento financiero, se han materializado durante el año 2014 hasta la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, teniendo, además, en consideración, que no hay otros impactos significativos que puedan afectar a las conclusiones de este análisis. La situación patrimonial de la Sociedad Dominante considerando estos efectos se resumen en la siguiente tabla:

(Importes en miles de euros)

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas en enero y febrero de 2014	83.026
Ampliaciones de capital	2.598
Patrimonio neto contable a fecha de formulación de Cuentas Anuales	66.805
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto a fecha de formulación del Informe Financiero Semestral para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	76.865

Tras dicha evaluación los Administradores de la Sociedad Dominante constatan que no se encuentra en ninguno de los dos supuestos contemplados por la Ley de Sociedades de Capital.

d) Otros Pasivos no corrientes

La reducción en este capítulo deriva de la cancelación de una cuenta a pagar tras resolución arbitral favorable al Grupo de una partida en contencioso con un acreedor y la reducción de los impuestos diferidos pasivos asociados al coste dado de baja de los activos vendidos en el año 2013.

1.3.3.- Situación de la Deuda Financiera a 31 de Diciembre de 2013

A continuación se presenta el detalle de la deuda con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2013 comparada con la de cierre del ejercicio 2012:

(En miles de euros)	31/12/2013	31/12/2012	Variación
Deudas con entidades de crédito (No corriente)	28.870	48.785	(40,82%)
Deudas con entidades de crédito (Corriente)	558.614	931.815	(40,05%)
TOTAL DEUDA BRUTA	587.484	980.600	(40,09%)
Tesorería y equivalentes	(8.042)	(2.435)	230,27 %
TOTAL DEUDA NETA	579.442	978.165	(40,76%)

Reestructuración del endeudamiento financiero:

La Sociedad Dominante ha acometido durante el año 2013 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero que se materializó en la firma de adhesiones a un acuerdo de términos y condiciones por las entidades acreedoras. La firma de adhesiones de las entidades acreedoras alcanzó, el día 20 de diciembre de 2013, un porcentaje superior al 99% del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante.

Los acuerdos de términos y condiciones contemplaban las siguientes operaciones:

- Cancelación de deuda financiera mediante venta, dación en pago y liberación de activos.
- Acuerdo con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("Sareb") para la refinanciación de determinadas posiciones acreedoras hasta diciembre de 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad. A fecha de formulación del Informe Financiero Semestral está pendiente la implementación de este acuerdo.
- Acuerdo con la Sareb y las entidades cedentes de créditos a la misma, para la comercialización y venta de los activos que garantizan dicha deuda con el fin de lograr la cancelación anticipada de la misma. A fecha de formulación del Informe Financiero Semestral está pendiente la implementación de este acuerdo.
- Aportación de liquidez a la Sociedad y liberación de activos a la Sociedad y sus sociedades dependientes para que la Sociedad haga frente a otros compromisos económicos, gastos de funcionamiento, mantenimiento y consolidación de la actividad.
- Limitación del recurso contra la Sociedad respecto del resto de la deuda financiera de las entidades adheridas formalmente al proceso de negociación (excluyendo el 1% no adherido) quedando el pago de la deuda limitado a los concretos activos que garantizan la misma.

Estas operaciones estaban sujetas, para determinadas entidades, a la emisión de un informe favorable de un experto independiente designado por el Registro Mercantil. A la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral está pendiente la obtención de dicho informe.

A la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, siete entidades de las nueve firmantes del acuerdo de términos y condiciones han implementado las medidas previstas en el mismo. Está previsto que las dos entidades restantes firmen sus operaciones antes de 31 de marzo de 2014.

Los movimientos que se han producido durante el año 2013 en la deuda financiera bruta se resumen en la siguiente tabla:

(Importes en euros)

Saldo a 31.12.2012	980.599.430
Incorporación al perímetro de Iber Activos Inmobiliarios, SL	2.128.606
Cambios en participaciones de Landscape Osuna, SL	(4.210.423)
Cancelaciones netas de disposiciones	(350.430.580)
Modificación de pasivos por limitación de recurso	(40.603.566)
Saldo a 31.12.2013	587.483.467

Las cancelaciones netas de disposiciones recogen principalmente el efecto de las operaciones de venta o dación en pago de activos y liberación de activos que, en ejecución de los compromisos reflejados en el acuerdo de términos y condiciones de reestructuración del endeudamiento financiero, quedaron firmadas y con plena vigencia a 31 de diciembre de 2013.

La modificación de pasivos por limitación de recurso forma parte de los acuerdos firmados con las entidades financieras, limitándose el pago de la deuda al valor de los activos que la garantizan. Este importe refleja la variación del coste amortizado de los pasivos en los que se produce un efecto significativo como resultado de la firma de estos acuerdos, de forma que se estima su nuevo valor en función del valor razonable de los activos que la garantizan.

En los meses de enero y febrero de 2014 se han seguido firmando operaciones de las contempladas en los acuerdos de reestructuración de endeudamiento financiero. Las operaciones firmadas hasta la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral han supuesto una reducción adicional de deuda por un importe de 165,5 millones de euros.

Vencimiento de la deuda del Grupo

En la medida en que el importe de la deuda del Grupo ha cambiado de forma significativa con la firma de acuerdos con entidades financieras en los dos primeros meses de 2014, se considera relevante presentar, a efectos comparativos, no solo la situación de la deuda consolidada existente a 31 de diciembre de 2012, con la existente a 31 de diciembre de 2013, sino también la estructura de vencimientos de la deuda consolidada, una vez tenidos en cuenta los impactos principales que resultan de estos acuerdos, descontando en este caso el importe de la deuda cancelada mediante las operaciones de implementación que se han firmado en enero y febrero de 2014. Esta situación es la que se recoge en la columna "Situación a fecha de formulación" de la tabla de vencimientos adjunta.

(Importes en euros)	Situación a fecha de formulación	Importes a 31.12.2013	Importes a 31.12.2012
Ejercicio 2013	-	-	44.916.154
Ejercicio 2014	63.941.716	69.244.212	33.869.876
Ejercicio 2015	934.495	934.495	42.433
Ejercicio 2016	278.909.186	468.029.427	788.603.370
Ejercicio 2017 y posteriores	90.240.172	95.281.972	124.930.877
	434.025.569	633.490.106	992.362.710

En relación con los importes recogidos en esta tabla, deben hacerse las siguientes apreciaciones:

- La clasificación entre deuda 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 en el activo corriente y, por tanto, su deuda asociada se registra dentro del pasivo corriente. Esta clasificación no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones.
- Los importes considerados son los nominales de los préstamos, razón por la que los totales no se corresponden con el importe total del cuadro inicial de este epígrafe, que recoge los importes contabilizados a su coste amortizado adaptado.

1.4.- Áreas de Negocio

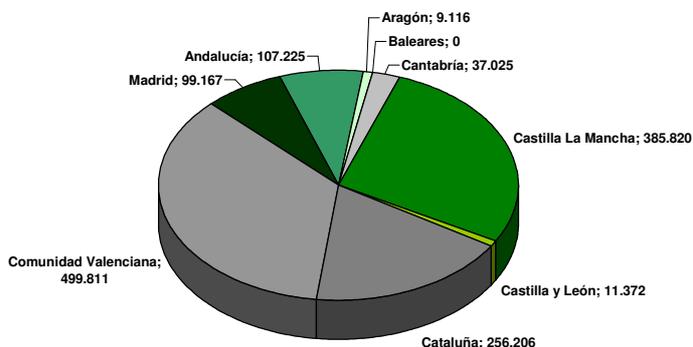
1.4.1.- Gestión de Suelo

Esta actividad recoge los ingresos tanto por la venta de activos de suelo como por la actividad de agente urbanizador. La cifra de negocio en esta área de actividad alcanza en el año 2013 los 155,6 millones de euros y se debe, principalmente, a transmisiones de suelo tanto en el año 2013 como en el año 2012.

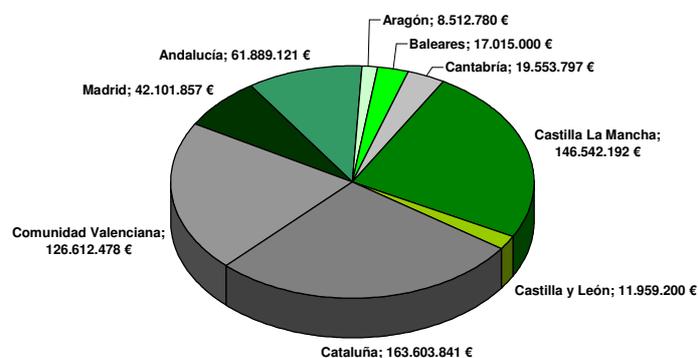
a) Cartera de Suelo

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 2013. La cartera de suelo de la Sociedad y su grupo de empresas al cierre del año 2013, se sitúa en 1,4 millones de metros cuadrados de techo edificable, más 5,7 millones de metros cuadrados de suelo no urbanizable, con un valor total de 598 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, con los datos de la valoración realizada a 31 de diciembre de 2013:

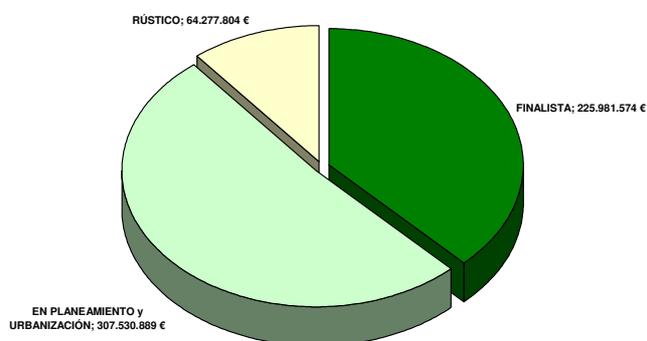
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m² de techo)



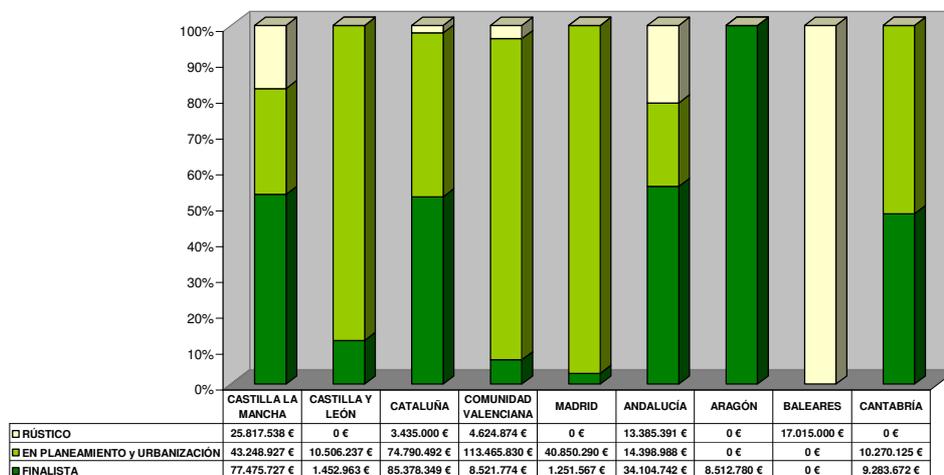
Desglose Cartera de Suelo por Localización (Euros)



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

A continuación se indican los avances más importantes en planeamiento y urbanización llevados a cabo en diferentes suelos durante el año 2013.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Con el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente en Septiembre de 2012, el Proyecto de Urbanización con las subsanaciones solicitadas por los Servicios Técnicos mediante Resolución de fecha 14 de Agosto de 2013, se ha presentado en el Ayuntamiento el 11 de Noviembre de 2013.
- **Santander. SUP 10 Adarzo:** Con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en Septiembre de 2012, se está tramitando la inscripción en el Registro de la Propiedad de los aprovechamientos provenientes de expropiación para la ejecución del vial de acceso al Parque Tecnológico estando pendiente dicha inscripción del Informe Técnico Municipal que certifique dichos aprovechamientos, informe que, a su vez, está pendiente de la aportación por parte de la SICAN (Sociedad Industrial de Cantabria) de la documentación que justifique las superficies realmente ocupadas por el mencionado acceso.
- **Prolongación de Castellana (Madrid):** El APR.08.03 -PROLONGACION DE LA CASTELLANA- se ha incluido en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como Suelo Urbano con Actuación Incorporada UI-218.
- **Hato Real. Guillena (Sevilla)** El nuevo Plan General está en fase de aprobación provisional tras la ratificación por el Tribunal Supremo en el año 2011 de la anulación del Plan General anteriormente vigente. En fecha 12 de Diciembre de 2013 se ha obtenido la Licencia de Primera Ocupación de las viviendas de la Manzana 2.
- **A.E. Nº16 Artillería y Conde Ansúrez (Valladolid):** El 17 de Diciembre de 2013 se ha presentado la última documentación requerida para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, por lo que se prevé dicha aprobación para el mes de Abril de 2014.

Urbanización

- **S9 - Torrejón de Velasco (Madrid):** Redactado el Proyecto de Encauzamiento y modificado de acuerdo a las exigencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo, continúan las negociaciones con esta Entidad para el encauzamiento del Arroyo Peñuelas.
- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Se ha aprobado definitivamente, el 27 de Marzo de 2013, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización. También se ha obtenido la aprobación definitiva en fecha 7 de Febrero de 2013.

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- **Almenara:** En el pleno del mes de Julio el Ayuntamiento aprobó la convalidación de todos los acuerdos anteriores dotando de eficacia jurídica a la ordenación de todo el sector.
- **Vinaroz (Castellón):** Se está tramitando modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por parte del ayuntamiento.

Urbanización

- **Pb2.- Canet de Berenguer:** se han recepcionado las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento el mes de Junio de 2013.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H7 (Tarragona):** Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial con fecha 4 de abril de 2013.

Urbanización

- **Reus H12 (Tarragona):** Desbloqueado el envío al Ayuntamiento de la OJC y en trámite desde septiembre de 2013, su aprobación es necesaria para resolver las deficiencias manifestadas en la calificación registral y así poder inscribir el Proyecto de Reparcelación. En Enero 2014 será firme la aprobación municipal.
- **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo de 2013.
- **Polinya – Sector Llevant:** Después de la recepción del último elemento de urbanización (colector primario) en julio de 2012, el Ayuntamiento acuerda la disolución de la Junta de Compensación en Enero de 2013.

Participadas

- **Badalona-Port:** Aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan Especial de Marina Badalona y también del Plan General Metropolitano que confiere flexibilidad al proyecto. Pendiente nueva aprobación provisional en cumplimiento de las prescripciones de la Comisión de Urbanismo.

1.4.2.- Promoción Residencial

Al cierre del año 2013 los ingresos en esta actividad alcanzan los 23,9 millones de euros. Durante el ejercicio se han entregado un total de 223 viviendas. La mayor parte de las entregas realizadas corresponden a operaciones de venta de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras.

a) Escrituración/ Ventas

Las principales magnitudes de esta área de actividad se resumen en el cuadro siguiente:

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2012 (unidades)	596
Viviendas entregadas en 2013 (Unidades)	(223)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 diciembre 2013 (unidades)	373

El número de viviendas entregadas durante el año 2013, produce una reducción del 37% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2012 (596 viviendas).

Durante el año 2013, se han realizado un total de 223 escrituras de compraventa, frente a las 111 realizadas en el mismo periodo del 2012.

El stock consolidado del Grupo a cierre del año 2013 disminuye hasta 373 viviendas terminadas pendientes de escrituración. A 31 de diciembre de 2013 el stock clasificado por zonas y tipología (primera y segunda residencia ya que desaparece la vivienda protegida) se desglosa como sigue:

Stock por tipo de vivienda 31-dic-13			Stock por Comunidad Autónoma 31-dic-13		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	358	96,0%	Andalucía	41	11,0%
2ª residencia	15	4,0%	Aragón	26	7,0%
TOTAL	373	100,0%	Cataluña	10	2,7%
			Castilla-La Mancha	255	68,4%
			Comunidad Valenciana	16	4,3%
			Galicia	1	0,3%
			Madrid	24	6,4%
			TOTAL	373	100,0%

b) Comercialización

Las acciones para comercialización del stock se han centrado en la realización de campañas de promociones con entidades financieras en las que se han cerrado acuerdos para ofrecer un producto más ajustado en precio además de conseguir sinergias en la comercialización de las viviendas utilizando la red local del banco, así como el soporte de las sociedades inmobiliarias de su grupo de empresas. Para el producto libre de cargas, se han utilizado recursos propios, como promociones acotadas en el tiempo con precios agresivos.

1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

A 31 de diciembre de 2013, el Grupo cuenta con un total de 83 viviendas en Gestión correspondientes a la cooperativa Monte Henares Sector I.15 M-46 Alovera en Guadalajara.

En este año se han realizado 3 entregas, quedando el stock actualizado en 41 viviendas.

1.4.4.- Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del año 2013 alcanzan 1,2 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al mismo periodo del año anterior de un 47,3%. Durante este periodo se ha vendido el edificio de oficinas ubicado en Hospitalet y un edificio de viviendas localizado en Alovera.

En el cuadro siguiente se detallan los parámetros más relevantes de los inmuebles que constituyen el Patrimonio en Explotación del Grupo a 31 de diciembre de 2013:

Viviendas en Alquiler

PATRIMONIO QUABIT - RESIDENCIAL							
INMUEBLE	TIPOLOGIA	UDS	M ² ALQUILABLES	UDS ALQUILADAS		M ² ALQUILADOS	
				uds	%	m ²	%
D15-B - Guadalajara	Viviendas	36	9.908,30	36	41,9%	3.040,00	30,68%
	Locales	3	547,80	1	33,33%	100,35	18,32%
La Florida Valencia	Viviendas	34	1.829,25	25	73,53%	1.353,80	74,01%
	Locales	1	462,60	1	100,00%	462,60	100,00%
	Garajes	26	639,06	5	19,23%	124,74	19,52%
	Trasteros	1	5,00	1	100,00%	5,00	100,00%
TOTAL:		151	13.392,01	69	45,70%	5.086,49	37,98%

1.5.- Accionariado, Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza

1.5.1.- Evolución de la acción

La cotización de Quabit ha evolucionado desde 0,046 euros al cierre de diciembre de 2012 a 0,118 al cierre de diciembre de 2013, lo que representa un aumento del 156,52%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó un aumento del 17,64% 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 16,61% y el Ibex Small Cap un 30,70% en el mismo periodo.

Índices	31/12/2013	31/12/2012	Var. % 2013
Ibex 35 (España)	9.916,70	8.167,50	17,64 %
Servicios financieros e Inmobiliarios	741,55	618,38	16,61 %
Ibex Small Cap	4.887,10	3.387,00	30,70 %

Fuente: Infobolsa

Evolución Bursátil de 31/12/2012 a 31/12/2013	
Cotización al cierre 31/12/2012 (€/acción)	0,046
Cotización al cierre 31/12/2013 (€/acción)	0,118
% Variación	156,52 %
Capitalización bursátil al cierre 31/12/13 (€)	160.315.613
Cotización máxima (€/acción)	0,1910
Cotización mínima (€/acción)	0,0040
Cotización media (€/acción)	0,1046
Volumen medio diario de contratación (títulos)	13.265.594
Títulos negociados en el periodo	3.382.726.399
Volumen medio diario de contratación (€)	1.387.007
Efectivo negociado en el periodo (€)	353.686.910
Numero total de acciones	1.358.606.891

Fuente: Infobolsa

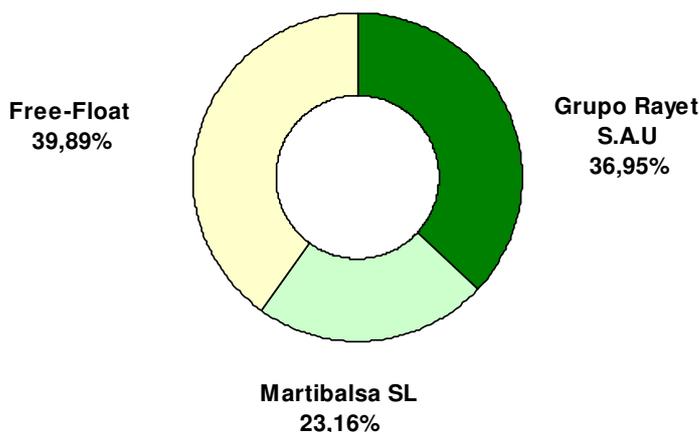
Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan actualmente en las bolsas de Madrid y Valencia.

1.5.2.- Accionariado

Con fecha 22 de octubre de 2013, 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 comunicó una operación de venta de acciones tras la que su porcentaje sobre el total de derechos de voto de la Sociedad Dominante pasó a ser, en aquel momento, de un 38,339%. La reducción de dicho porcentaje hasta el 36,95% que aparece en la tabla anterior, deriva del efecto dilución producido tras las tres ampliaciones de capital registradas el 27 de noviembre de 2013.

Tras las ampliaciones de capital inscritas en el Registro Mercantil el 19 de febrero 2014, las participaciones de Grupo Rayet, S.A.U y Martibalsa, S.L. pasan a ser el 35,78% y el 22,43 %, respectivamente.

En el siguiente gráfico se recoge la composición del accionariado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013.



1.6.- Órganos de Gobierno

El 26 de junio de 2013 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 21 de marzo de 2013 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aceptó la renuncia, por motivos personales, de D. Manuel Terme Martínez como Consejero Independiente y Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, y de D. Miguel Bernal Pérez-Herrera como Consejero Dominical, renuncias que coinciden con la decisión de la Sociedad Dominante de reducir el tamaño de su Consejo de Administración. Se ha nombrado para el cargo de Presidente de la Comisión de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones al Consejero D. Jorge Calvet Spinatsch.

Tras estos cambios la composición de los órganos de gobierno a la fecha de emisión de este Informe de Gestión es la que se detalla a continuación:

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

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE

2.1.- Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

Reestructuración del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante

Durante los meses de enero y febrero de 2014 se han firmado operaciones de las contempladas en el acuerdo de términos y condiciones suscrito entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras.

La Sociedad Dominante ha registrado estas operaciones que han tenido un impacto significativo, de manera que a la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, el Balance de Situación Consolidado presenta las siguientes variaciones en relación con el de 31 de diciembre de 2013:

	<u>Miles de euros</u>
Reducción de activo no corriente	(2.785)
Reducción activo corriente	<u>(80.107)</u>
Total reducción de activo	(82.892)
Reducción de pasivo no corriente	(2.047)
Reducción de pasivo corriente	<u>(161.437)</u>
Total reducción de pasivo	(163.484)
<u>Incremento de fondos propios</u>	<u>80.592</u>

Ampliaciones de capital:

El 19 de febrero de 2014 el Registro Mercantil ha inscrito la escritura de elevación a público de tres acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de ampliación de capital en ejecución de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Quabit Inmobiliaria, S.A. de 26 de junio de 2013. 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.
- 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 142.307,69 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 1.591.000,31 euros.

Estas ampliaciones de capital se realizaron en el marco de la línea de capital suscrita por la Sociedad el 21 de mayo de 2013 y, por tanto, la totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por GEM CAPITAL SAS.

La Sociedad Dominante ha iniciado los trámites para la admisión a cotización de las 44.230.769 acciones resultantes de estas ampliaciones de capital.

Tras estas tres ampliaciones de capital, el Capital Social de la Sociedad Dominante, a fecha de formulación de las Cuentas Anuales, es de 14.028.377,66 euros dividido en 1.402.837.660 acciones de 0,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante ha hecho disposiciones de la línea de capital por un importe total de 11.341 miles de euros, de los cuales, 8.387 miles de euros se dispusieron durante el último trimestre del año 2013 y 2.954 miles de euros en el año 2014, hasta la fecha de formulación del Informe Financiero semestral. Por lo tanto el importe disponible de la línea de capital, a esta fecha, es de 78.659 miles de euros.

Venta de participaciones

Landscape Osuna, S.L.: La Sociedad Dominante firmó en diciembre de 2013 un acuerdo de dación en pago en el que se contemplaba la transmisión de participaciones representativas del 12,5 % del capital de la sociedad multigrupo Landscape Osuna, S.L. La efectiva transmisión de estas participaciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. Los socios han comunicado en los primeros meses de 2014 su intención de no ejercitar su derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión. La Sociedad Dominante ha registrado la baja de estas participaciones y su porcentaje de participación en esta sociedad ha pasado a ser del 25%.

Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.L.: Dentro del acuerdo de dación en pago que se comentaba en el párrafo anterior se contemplaba también la transmisión de acciones representativas del 3,07% del capital social de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. La efectiva transmisión de estas acciones estaba, a 31 de diciembre de 2013, a la espera del pronunciamiento por parte de los otros socios de esta sociedad sobre su derecho de adquisición preferente. A la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral los socios ya han comunicado su intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente y ha ganado eficacia la transmisión.

Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

El registro de las operaciones descritas con anterioridad ha producido cambios significativos en la situación patrimonial de la Sociedad Dominante, que se resumen a continuación. El resto de operaciones del año 2014 hasta la fecha no suponen cambios significativos en la situación patrimonial que se detalla en la tabla.

(Miles de euros)

Patrimonio neto contable a 31.12.2013	(18.819)
Efecto en resultados de las operaciones firmadas en enero y febrero de 2014	83.026
Ampliaciones de capital	2.598
Patrimonio neto contable a fecha de formulación de Informe Financiero Semestral	66.805
Saldo de préstamos participativos	10.060
Patrimonio Neto a fecha de formulación del Informe Financiero Semestral para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 327 y 363 del TRLSC	76.865

El patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante queda, por tanto, en un importe de 66.805 miles de euros, cifra que se ve reforzada por el importe de los préstamos participativos cuyo saldo a fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, queda en 10.060 miles de euros.

2.2.- Evolución previsible

Durante el año 2013 y los primeros meses de 2014 el Grupo ha concretado operaciones que han cambiado de forma relevante su exposición a los distintos riesgos inherentes a su actividad, de forma que se han reducido de manera significativa los elementos de incertidumbre de los últimos años. Este cambio de situación ha sido consecuencia de las siguientes actuaciones:

- *Reestructuración del endeudamiento financiero:* La Sociedad Dominante ha realizado operaciones durante los años 2013 y 2014, hasta la formulación del Informe Financiero Semestral, dentro de un proceso de reestructuración de deuda financiera, cuyos elementos fundamentales se han ido comentando en los distintos apartados de este informe.

Según se ha venido indicando, a la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, siete de las nueve entidades que se adherieron al acuerdo marco en diciembre de 2013 han implementado las operaciones comprometidas y se espera que las dos entidades restantes lo hagan antes de 30 de marzo de 2014.

- *Línea de capital:* La Sociedad Dominante ha firmado en el año 2013 un nuevo contrato de línea de liquidez destinada a reforzar su situación patrimonial mediante ampliaciones de capital. Desde octubre de 2013 hasta la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral la Sociedad Dominante ha realizado disposiciones de esta línea por un importe total de 11,3 millones de euros. El disponible restante de esta línea hasta su vencimiento, en mayo de 2016, es de 78,7 millones de euros.
- *Reducción de estructura operativa:* La Sociedad Dominante ha reducido sus gastos operativos: Los Gastos de personal se han reducido en 2,4 millones de euros y Otros gastos de explotación se han reducido en 5,1 millones de euros, en relación con los registrados en el año 2012. Ello se debe, en gran medida a la reducción de la estructura operativa. El coste anual asociado a la estructura operativa ha quedado reducido a 5,5 millones de euros al año.

Como consecuencia de estas actuaciones se han producido los siguientes impactos significativos en la situación financiera y patrimonial de la Sociedad Dominante:

- Se ha reforzado la estructura patrimonial de manera que, a la fecha de formulación del Informe Financiero Semestral, el Patrimonio neto contable asciende a 67 millones de euros, importe que se ve reforzado por el carácter participativo de parte de la financiación bancaria restante, por un importe de 10 millones de euros.

Este refuerzo de la estructura patrimonial de la Sociedad Dominante se acompaña, además, de una mejora en el equilibrio de las masas patrimoniales: el fondo de maniobra ha pasado de ser negativo en un importe de 78 millones de euros a 31 de diciembre de 2012 a ser positivo por un valor de 20 millones de euros. Esta mejora está ligada a una reducción del endeudamiento bancario de la Sociedad Dominante que pasa de 873 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 a 324 millones tras la firma de operaciones de la reestructuración del endeudamiento financiero. Esta situación se verá reforzada una vez que se firmen las operaciones pendientes, entre ellas la prevista novación de operaciones vencidas por un importe de 16,8 millones de euros por las que se extenderá su vencimiento al año 2016, de forma que coincidan en su vencimiento con el resto de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.

- Además de esta reducción cuantitativa se ha producido un cambio cualitativo en relación con la deuda bancaria restante de la Sociedad Dominante. La mayor parte de la deuda remanente de las entidades que han implementado las operaciones comprometidas, tiene limitado el recurso al activo que la garantiza o va acompañada de acuerdos de comercialización a precios adaptados a la situación del mercado que permitirían la cancelación anticipada de la deuda. En algunos casos estas dos medidas se complementan, es decir, se limita el recurso al activo y, adicionalmente, se firma un acuerdo de comercialización.
- Se ha generado liquidez suficiente para cubrir los compromisos de pago a corto plazo, de forma que el disponible a 31 de diciembre de 2013 cubre prácticamente las necesidades de tesorería del año 2014. La Sociedad Dominante considera que, una vez que se firmen los acuerdos con las dos entidades financieras que tienen pendiente la implementación de sus compromisos, los mecanismos habilitados tras el proceso de reestructuración bancaria, permitirán generar tesorería por el importe adicional necesario para cubrir el importe restante.
- Se han liberado garantías sobre activos inmobiliarios y sociedades participadas que facilitarán la generación de liquidez y que son la base para acometer nuevos proyectos de forma selectiva.

- Se ha habilitado una línea de capital que permite tanto la generación de liquidez como refuerzos adicionales de la situación patrimonial de la Sociedad Dominante.

Todos estos impactos positivos se ven, además, acompañados de unas perspectivas económicas más favorables. El PIB ha cambiado la tendencia de su evolución y, aunque todavía de forma muy moderada, ha iniciado una senda de crecimiento, según indican las proyecciones económicas de organismos nacionales e internacionales. Dentro del sector inmobiliario, durante los últimos meses del año 2013 y primeros meses de 2014 se han producido movimientos de inversores internacionales que han entrado de diferentes maneras en el mercado inmobiliario español y que están dinamizando un mercado que llevaba estancado los últimos años, lo que genera oportunidades de negocio que estaban cerradas hasta hace poco tiempo.

Esta evolución económica ligeramente positiva y estas expectativas de oportunidades de negocio también constituyen un marco más favorable para el desarrollo de la actividad de las sociedades participadas por la Sociedad Dominante, lo que contribuye a que se reduzcan las dudas sobre la puesta en valor de sus activos, que son los que sustentan el valor que las inversiones realizadas (instrumentos de patrimonio y créditos) tienen en el Balance de Situación Consolidado del Grupo.

Con todo ello, en conclusión, la Sociedad Dominante parte a corto plazo con una situación patrimonial saneada que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Los compromisos de pago de la Sociedad Dominante podrán afrontarse, una vez que se firme la novación de posiciones vencidas con la Sareb, por importe de 16,8 millones de euros, tal como está previsto en el Acuerdo de términos y condiciones, con el disponible actual y el que se obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.

3.- INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

No hay ninguna información relevante distinta de la contenida en la Nota 25 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2013.