

**RESULTADOS
ENERO – SEPTIEMBRE 2012**



Índice:

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1- Resumen Ejecutivo

1.1.1.- Hechos Significativos

1.1.2.- 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 Septiembre 2012

1.3.2.- Balance a 30 Septiembre 2012

1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 Septiembre 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

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 los nueve primeros meses del año 2012 caben destacar:

- Quabit culminó 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, ha supuesto una mejora en la situación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante a través de la reducción de deuda y un nuevo calendario de vencimientos. 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.

La evolución de la deuda en los nueve primeros meses del año 2012 recoge los impactos de dichos acuerdos, y se caracteriza por:

- 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 394.785 miles de euros.
 - Cambio en la estructura de vencimientos en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011.
- Se ha llevado a cabo una 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.
 - 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, nombró a D. Jorge Calvet Spinatsch como Vicepresidente del Consejo de Administración y unificó 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 Lejonaogitia (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. En Consejo de Administración celebrado el 5 de octubre se ha aprobado el nombramiento de D. Miguel Ángel Melero Bowen como Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad y de su Comité de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Con fecha 31 de octubre 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejero Delegado Don Alberto Quemada Salsamendi ha hecho efectiva su renuncia como Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración de Quabit. Sus funciones serán desempeñadas por Don Félix Abánades López, Presidente y Consejero Delegado de la compañía. Tras la citada renuncia el Consejo de Administración queda compuesto por 6 miembros de los que 3 son independientes.

- Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV notificaciones respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, el 28 de marzo, el 5 de julio y el 28 de septiembre de 2012. Tras estas operaciones la participación de Grupo Rayet, S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 44,602%. Con fecha 16 de octubre 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 venta de 26.904.000 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 42,5% Con fecha 28 de septiembre 2012 NCG Corporación Industrial, S.L.U., entidad controlada por el FROB, remitió a la CNMV una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones

y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, tras la cual la participación de NCG Corporación Industrial, S.L.U en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%.

- El día 16 de octubre de 2012 se hizo efectivo el acuerdo de dar de baja de la negociación de las Bolsa de Valores de Barcelona y Bilbao la totalidad de lo títulos de la sociedad.
- El día 9 de noviembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV un Hecho Relevante comunicando que, no habiendo Grupo Rayet, S.A.U. alcanzado un acuerdo con la totalidad de sus acreedores no financieros, se propone solicitar en los próximos días una declaración de concurso voluntario.

1.1.2.- Actividad

a) Cifra de negocio:

Durante los nueve primeros meses del 2012, el importe neto de la cifra de negocio experimentó un incremento significativo del 226%, alcanzando los 344,9 millones de euros frente a 105,8 millones de euros registrados a 30 de septiembre de 2011, fundamentalmente, por la realización de varias operaciones de ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras.

b) EBITDA

A 30 de septiembre de 2012, Quabit registra un EBITDA acumulado positivo de 139 miles de euros y presenta una mejora de 16,8 millones de euros (100,8%), respecto al mismo periodo del año 2011

c) Resultado Neto Atribuible

El Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante es negativo en 28.984 miles de euros y mejora en relación con el tercer trimestre de 2011 en un 50,0%.

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	30/09/2012	30/09/2011	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	344.949	105.807	226,0%
EBITDA	139	(16.747)	n.a.
Resultado Financiero	(27.890)	(40.568)	31,3%
Resultado Antes de Impuestos	(29.024)	(57.907)	49,9%
Resultado Neto Atribuible a la Sociedad Dominante	(28.984)	(57.948)	50,0%

(En miles de Euros)	30/09/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.702	57.439	-15,21%
Deudas con entidades de crédito corriente	954.676	1.340.724	-28,79%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.003.378	1.398.163	-28,24%
Tesorería y Equivalentes	1.985	4.822	-58,83%
TOTAL DEUDA NETA	1.001.393	1.393.341	-28,13%

1.2.2.- Magnitudes Operativas

(En miles de Euros)	VENTAS		
	30/09/2012	30/09/2011	Variación
Gestión de Suelo	317.829	28.205	1027%
Promoción Residencial	25.574	75.578	-66%
Patrimonio en Explotación	1.525	1.729	-12%
Otros	21	295	-93%
Total	344.949	105.807	226%

(En miles de Euros)	VENTAS	
	30/09/2012	% sobre Total
Gestión de Suelo	317.829	92,1%
Promoción Residencial	25.574	7,4%
Patrimonio en Explotación	1.525	0,4%
Otros	21	0,0%
Total	344.949	100,0%

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/09/2012	30/09/2011	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	91	334	-72,8%
Preventas del Periodo (viviendas)	94	335	-71,9%

COMUNIDADES Y COOPERATIVAS	30/09/2012
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 septiembre de 2012

(En miles de Euros)	30/09/2012	30/09/2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	344.949	105.807	226,0%
Aprovisionamientos	(538.114)	(167.422)	-221,4%
Otros ingresos de explotación	107.472	17.763	505,0%
Variación de las provisiones de tráfico	115.491	47.490	143,2%
Gastos de personal	(4.401)	(5.416)	18,7%
Amortización	(348)	(407)	14,5%
Otros gastos de explotación	(12.649)	(14.418)	12,3%
Resultados por venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	(11.190)	-	n.a.
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(1.419)	(551)	-157,5%
Resultado de explotación	(209)	(17.154)	98,8%
EBITDA	139	(16.747)	n.a.
Resultado financiero neto	(27.890)	(40.568)	31,3%
Resultados antes de impuestos	(29.024)	(57.907)	49,9%
Impuestos	-	-	
Intereses minoritarios	(40)	43	n.a.
Resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante	(28.984)	(57.948)	50,0%

Las cifras que ofrece la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2012 reflejan, según se ha venido indicando en las informaciones intermedias del año 2012, el impacto de los acuerdos de refinanciación firmados por Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus entidades financieras en enero de 2012.

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

El incremento del 226,0% tiene su origen en las ventas de activos realizadas a sociedades vinculadas a entidades financieras, operaciones que determinan la mayor parte de la cifra de negocio de Suelo y Promoción a 30 de septiembre de 2012. La variación de la cifra de negocio en relación con los nueve primeros meses del año 2011, por líneas de actividad, es la siguiente:

(En miles de Euros)	30/09/2012	30/09/2011	Variación
Gestión de Suelo	317.829	28.205	1027%
Promoción Residencial	25.574	75.578	-66%
Patrimonio en Explotación	1.525	1.729	-12%
Otros	21	295	-93%
Total	344.949	105.807	226%

b) EBITDA

A 30 de septiembre de 2012, Quabit registra un EBITDA acumulado positivo de 139 miles de euros y presenta una mejora de 16,8 millones de euros (100,8%), 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 este periodo de nueve meses de 2012, 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 activos.

Adicionalmente a este efecto, las medidas de contención de gastos generales han contribuido a esta mejora en el EBITDA. Los epígrafes de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación reflejan una reducción del 18,7% y el 12,3%, respectivamente, en relación con el mismo periodo del año anterior. Esta reducción se debe a la política mantenida por el Grupo, durante este período, de ir simplificando su estructura operativa y los gastos derivados de la misma.

c) Resultado Financiero

El Resultado Financiero Neto mejora en un 31,3% como consecuencia de la reducción del endeudamiento bancario bruto medio del Grupo, reducción que deriva de la cancelación de deuda hipotecaria asociada a los activos inmobiliarios transmitidos durante los nueve primeros meses del año 2012.

d) Resultado antes de Impuestos

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), más las pérdidas de 925 miles de euros procedentes de las sociedades en puesta en equivalencia, hacen que las pérdidas antes de impuestos correspondientes al tercer trimestre de 2012 se reduzcan en un 49,9% en relación con el mismo período de 2012.

e) Resultado Neto Atribuible

El Resultado Neto Atribuible mejora en un 50% en relación con el del mismo periodo del año 2011, porcentaje muy similar al de la mejora del Resultado Antes de Impuestos dado que no hay prácticamente impacto fiscal por el registro del Impuesto de Sociedades.

1.3.2.- Balance Consolidado a 30 de septiembre de 2012

(En miles de Euros)

ACTIVO	30/09/2012	31/12/2011	Var.
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	146.448	183.546	-20,2%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	892.591	1.304.648	-31,6%
Otros	113.049	119.026	-5,0%
Total activo corriente	1.005.640	1.423.674	-29,4%
TOTAL ACTIVO	1.152.088	1.607.220	-28,3%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	5.132	34.078	-84,9%
Intereses minoritarios	58	857	-93,2%
Total patrimonio neto	5.190	34.935	-85,1%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	48.702	57.439	-15,2%
Otros	31.041	43.505	-28,6%
Total pasivo no corriente	79.743	100.944	-21,0%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	954.676	1.340.724	-28,8%
Otros	112.479	130.617	-13,9%
Total pasivo corriente	1.067.155	1.471.341	-27,5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.152.088	1.607.220	-28,3%

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

a) Activo no Corriente

La reducción de 37,1 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 fueron vendidos durante 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 parte de los activos inmobiliarios vendidos durante el año 2012.

b) Activo Corriente

La reducción del Activo Corriente por valor de 418,0 millones de euros se explica, básicamente, por la reducción de 412,0 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 2012.

c) Patrimonio Neto

La reducción del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2011, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas incurridas durante los nueve primeros meses del año 2012.

d) Otros Pasivos no corrientes

Este capítulo incluye otros pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo, provisiones de riesgos y gastos y pasivos por impuestos diferidos. La reducción en este capítulo del Balance de Situación Consolidado es de 12,5 millones de euros. El principal componente de esta disminución es la reducción de los impuestos diferidos asociados al coste dado de baja de los activos vendidos en el primer y segundo trimestre del año 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

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado se reduce en 18,1 millones de euros en relación con el saldo a 31 de diciembre de 2011. El principal concepto de reducción es la disminución del saldo mantenido con Administraciones públicas, consecuencia de los acuerdos de la Sociedad Dominante para cancelar de forma anticipada y parcialmente la deuda aplazada por varios conceptos impositivos.

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

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

(En miles de Euros)	30/09/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	48.702	57.439	-15,21%
Deudas con entidades de crédito corriente	954.676	1.340.724	-28,79%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.003.378	1.398.163	-28,24%
Tesorería y Equivalentes	1.985	4.822	-58,83%
TOTAL DEUDA NETA	1.001.393	1.393.341	-28,13%

La evolución de la deuda bancaria del Grupo en el periodo de nueve meses del ejercicio 2012 está explicada por el efecto de los acuerdos recogidos en los pactos firmados por la Sociedad Dominante el 18 de enero de 2012 con sus entidades financieras. Los principales elementos de esta evolución son:

- Cambio en la estructura del endeudamiento: desaparece la financiación sindicada existente a 31 de diciembre de 2012 (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 394.785 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 haciendo exigible el pago de la deuda a partir del ejercicio 2016.

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

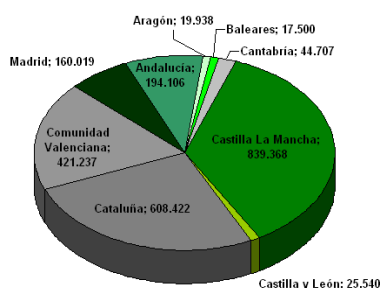
Como ya se viera en el primer semestre del 2012, Quabit ha reflejado, en los nueve primeros meses del año, las ventas de activos de suelo a entidades financieras dentro del marco del acuerdo de refinanciación. Ello ha originado un fuerte incremento de la cifra de negocio de esta área de actividad con respecto al mismo periodo del año anterior, pasando desde 28,2 a 317,8 millones de euros.

(En miles de Euros)		30/09/2012	30/09/2011	Variación
Importe Neto	Cifra de Negocios	317.829	28.205	1027%

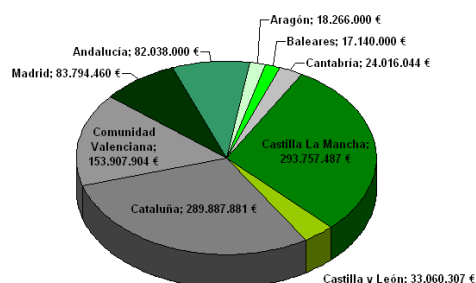
a) Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un valorador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S. A. valoró la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2011. A 30 de septiembre de 2012, la cartera de suelo del Grupo, tras las ventas de activos a entidades financieras mencionadas, asciende a 2.330.837 metros cuadrados con un valor, según los proporcionados por Knight Frank a 31 de diciembre de 2011, de 996 millones de euros, lo que supone un descenso, con respecto a las cifras publicadas a 30 de junio de 2012, de 34.827 metros cuadrados y 37 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:

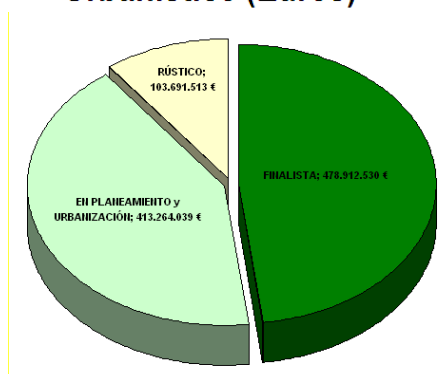
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)



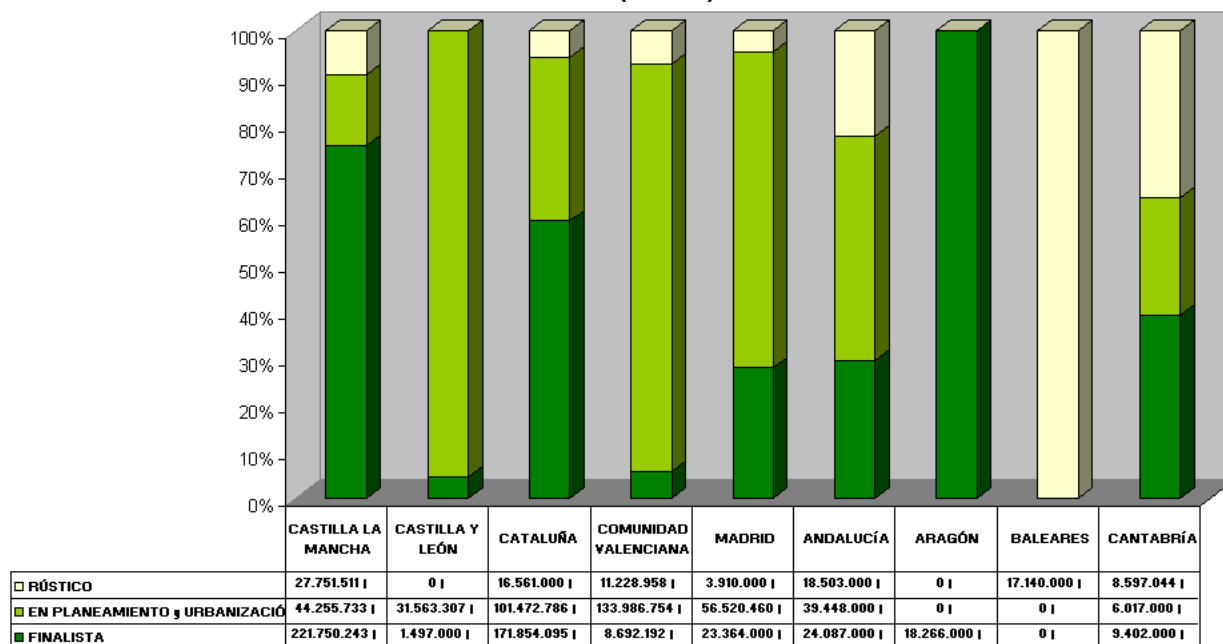
Desglose de Cartera de Suelo por Localización Geográfica (euros)



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

Quabit pretende comprometer la menor inversión posible para conseguir avances en la situación urbanística de sus suelos, centrándose por tanto en la tramitación y consolidación administrativa de las posiciones de suelo. A continuación se indican los avances más importantes en planeamiento y urbanización llevados a cabo en diferentes suelos durante los nueve primeros meses del año 2012.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **Maoño - Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** Obtenida aprobación definitiva del Proyecto Compensación del Sector 102 con fecha 14 de septiembre.
- **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 continúa avanzando 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.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H-7 (Tarragona):** Pendiente de aprobación del Plan Parcial. En septiembre el Ayuntamiento ha recibido el informe favorable de la Dirección General de Transporte al Texto refundido.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Plan Parcial aprobado definitivamente.

Urbanización

- **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Se ha inscrito el Proyecto de Reparcelación en marzo de 2012. En septiembre se ha producido la devolución por parte del ayuntamiento del aval de urbanización.
- **Polinya / Sector LLevant:** Se ha recepcionado la urbanización.

Participadas

- **Badalona-Port:** Aprobada provisionalmente la Modificación Puntual del Plan Especial de Marina Badalona y también el Plan General Metropolitano que confiere flexibilidad al proyecto.

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- **Almenara:** En julio, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo por el que se convalidaban determinados acuerdos plenarios anteriores relacionados con este PAI.

Urbanización

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

Participadas

- **Residencial Golf Mar S.L. - Els Plans – El Puig:** En septiembre, el Ayuntamiento de El Puig notificó a RGM un requerimiento para firmar el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

1.4.2.- Promoción Residencial

Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 25,6 millones de euros frente a los 75,6 millones de euros del mismo periodo 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. La cifra de ventas recoge las operaciones de elementos anejos a viviendas en la Delegación de Valencia ya realizadas en el primer semestre del 2012 que, si bien 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.

(En miles de Euros)		30/09/2012	30/09/2011	Variación
Importe Neto	Cifra de	25.574	75.578	-66%
Negocios				

Escrituración/ Ventas

El cuadro a continuación resume las principales magnitudes de esta área de actividad, sin incluir las 24 unidades de obra en curso vendidas, por no ser consideradas stock terminado.

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2011 (unidades)	683
Viviendas entregadas (Unidades)	(67)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 30 Septiembre 2012 (unidades)	616

Durante los nueve primeros meses del 2012, se han realizado un total de 91 escrituraciones de compraventa, incluyendo las 24 viviendas en curso vendidas, frente a las 334 realizadas en el mismo periodo del 2011, de las cuales 210 se correspondían a operaciones con empresas vinculadas a entidades financieras. El número de viviendas entregadas durante los nueve primeros meses del 2012, produce un descenso del 10% sobre el stock de viviendas al cierre del 2011.

En las entregas realizadas hasta el 30 septiembre de 2012 se ha reflejado una concentración en las promociones de Madrid, con 50 unidades. A continuación de muestra el desglose del stock actual según su distribución geográfica y por tipo de vivienda.

Stock por tipo de vivienda 3T 2012			Stock por Comunidad Autónoma 3T 2012		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	502	81,5%	Andalucía	65	10,5%
2ª residencia	24	3,9%	Aragón	32	5,3%
Protegida	90	14,7%	Cataluña	38	6,1%
TOTAL	616	100,0%	Castilla-La Mancha	439	71,3%
			Comunidad Valenciana	16	2,6%
			Galicia	0	0,0%
			Madrid	26	4,2%
			TOTAL	616	100,0%

Comercialización y Preventas

A 30 de septiembre de 2012 las Sociedades del Grupo han firmado un total de 94 nuevas operaciones de preventa, incluidas las referentes a obra en curso, lo que comparado con las 335 operaciones de preventa realizadas al cierre de los nueve primeros meses del 2011, supone un descenso de un 72%, que refleja el volumen más reducido de viviendas en stock de la compañía.

1.4.3.- Gestión de Cooperativas y Comunidades

A 30 de septiembre de 2012, Quabit cuenta con un total de 242 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión, que son las tres etapas del proceso de actuación en esta línea de actividad.

- Oferta previa: A 30 de septiembre 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.
- Constitución: Actualmente no hay ninguna promoción en esta situación.
- Gestión: A 30 de septiembre 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

Los ingresos por arrendamiento han alcanzado la cifra de 1,5 millones de euros, representando una disminución del 12% respecto al mismo periodo del año pasado. La reducción deriva de las ventas de 2 edificios de viviendas en alquiler y una nave industrial en el ejercicio 2012.

(En miles de Euros)				30/09/2012	30/09/2011	Variación
Importe	Neto	Cifra	de	1.525	1.729	-12%
Negocios						

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 0,0590 euros al cierre de septiembre de 2012, lo que representa una disminución de -27,16%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó una caída de un -10,01% 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 +23,74% y el Ibex Small Cap caía un -21,50 % en el mismo periodo.

Evolución Bursátil de 31/12/2011 a 30/09/2012	
Cotización al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,081
Cotización al cierre 28/09/2012 (€/acción)	0,059
% Variación	-27,16%
Capitalización bursátil al cierre 28/09/2012 (€)	75.528.576
Cotización máxima (20/01/2011) (€/acción)	0,104
Cotización mínima (10/04/2012) (€/acción)	0,041
Cotización media (€/acción)	0,067
Volumen medio diario de contratación (títulos)	7.808.143
Títulos negociados en el periodo	1.499.163.445
Volumen medio diario de contratación (€)	1.040.264
Efectivo negociado en el periodo (€)	199.730.726
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. La composición del Consejo de Administración a 30 de septiembre de 2012 era la mostrada a continuación:

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	Vicesecretaria

Hechos de Órganos de Gobierno Posteriores a 30 de septiembre de 2012

Con fecha 8 de octubre 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejo de Administración celebrado el pasado día 5 de octubre ha aprobado el nombramiento de D. Miguel Ángel Melero Bowen como Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad y de su Comité de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones.

Acuerdo de dar de baja de la negociación de las Bolsa de Valores de Barcelona y Bilbao, con efectos al día 16 de octubre de 2012 la totalidad de los títulos de la sociedad.

Con fecha 31 de octubre 2012 Quabit comunica a la CNMV que el Consejero Delegado Don Alberto Quemada Salsamendi ha hecho efectiva su renuncia como Consejero Delegado y miembro del Consejo de Administración de Quabit. Sus funciones serán desempeñadas por Don Félix Abánades López, Presidente y Consejero Delegado de la compañía. Tras la citada renuncia el Consejo de Administración queda compuesto por 6 miembros de los que 3 son independientes.

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%.

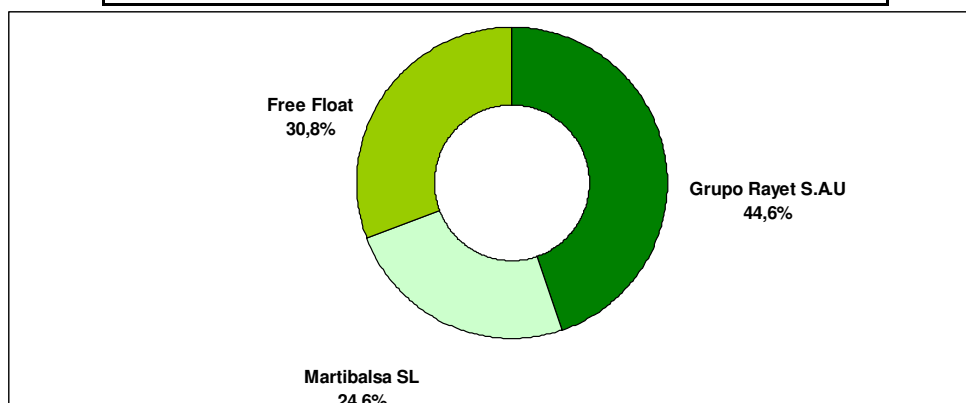
Con fecha 29 de marzo 2012 Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV otra notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una dación en pago de 3.231.015 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación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

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%.

Con fecha 28 de septiembre 2012 NCG Corporación Industrial, S.L.U., entidad controlada por el FROB, remitió a la CNMV una notificación respecto a derechos de voto atribuidos a acciones y otras operaciones sobre acciones en sociedades cotizadas, por la que comunicó una venta de 5.791.208 acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. Tras esta operación la participación de NCG Corporación Industrial, S.L.U en el capital de la Sociedad Dominante pasó a ser del 2,632%, por lo que ha quedado por debajo del umbral del 3% utilizado para la indicación del free-float.

Situación 30 Septiembre 2012

Grupo Rayet S.A.U	44,6%
Martibalsa SL	24,6%
Free-Float	30,8%



Hechos Relativos al Accionariado Posteriores a 30 de septiembre de 2012

Con fecha 16 de octubre 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 venta de 26.904.000 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 42,5%.

El día 9 de noviembre de 2012, Grupo Rayet, S.A.U. remitió a la CNMV un Hecho Relevante comunicando que, no habiendo Grupo Rayet, S.A.U. alcanzado un acuerdo con la totalidad de sus acreedores no financieros, se propone solicitar en los próximos días una declaración de concurso voluntario.

PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:

Relación con Inversores

91 - 436 48 98

Inversores@grupoquabit.com