

**RESULTADOS
ENERO – MARZO 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 Consolidada a 31 de marzo 2012

1.3.2.- Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo 2012

1.3.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 31 de marzo 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

ANEXO: Cuenta de Resultados y Balance de Quabit Inmobiliaria, S.A., según los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad

1.1- Resumen Ejecutivo

- 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. 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.

- La Sociedad Dominante refleja en el primer trimestre de 2012 un Beneficio Neto de 4,9 millones de euros, mejorando en 23,2 millones de euros el Resultado neto del primer trimestre de 2011. Los principales parámetros de la Cuenta de Resultados de Quabit Inmobiliaria, S.A, según principios recogidos en el Plan General de Contabilidad) son los siguientes:

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	311.313	5.317	5755,0%
EBITDA	15.555	(5.712)	n.a.
Resultado financiero	(10.319)	(12.183)	15,3%
Resultados antes de impuestos	4.877	(18.340)	n.a.
Resultado neto atribuible	4.877	(18.340)	n.a.

Esta mejora es un reflejo de los resultados de las operaciones de venta realizadas dentro del marco del Acuerdo de Refinanciación y recoge, también, los frutos de la aplicación en los últimos años de medidas de contención de sus gastos de estructura. Supone un cambio en el signo de los resultados que se han venido registrando desde el año 2006. Esta mejora de resultado de la Sociedad Dominante ha permitido que el Resultado neto atribuible del Grupo (Quabit Inmobiliaria S.A. y Sociedades Dependientes) mejore un 52,3% en el primer trimestre de 2012 frente al mismo periodo del año anterior, registrándose una pérdida de 9,5 millones de euros. Se adjunta en Anexo, al final de este informe, la Cuenta de Resultados y el Balance de Quabit Inmobiliaria, S.A., según los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad.

- A 31 de marzo de 2012, la deuda bruta bancaria se ha reducido en 375 millones de euros (un 26,8%) en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011, como consecuencia de la cancelación de deuda asociada a los activos vendidos en el primer trimestre de 2012.

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	49.988	57.439	-12,97%
Deudas con entidades de crédito corriente	973.059	1.340.724	-27,42%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.023.047	1.398.163	-26,83%
Tesorería y Equivalentes	3.282	4.822	-31,94%
TOTAL DEUDA NETA	1.019.765	1.393.341	-26,81%

1.1.1.- Hechos Significativos

- 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 transmisiones la participación de Grupo Rayet S.A.U. en el capital de la Sociedad Dominante pasa a ser del 45,088%.
- 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 243.227.617,07 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.

1.1.2.- Actividad

a) Áreas de Actividad:

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

En el primer trimestre de ejercicio 2012, la cifra de negocio refleja un incremento significativo respecto al mismo trimestre del año 2011, pasando de 6,5 millones de euros a 311,4 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, promociones terminadas y activos en alquiler.

Gestión de Suelo: En el primer trimestre de 2011 los ingresos por esta actividad se limitaron a la actividad de agente urbanizador, mientras que en el mismo período del año 2012 se han realizado ventas de activos a sociedades vinculadas a entidades financieras en el marco del acuerdo de refinanciación, lo que explica el fuerte incremento de la cifra de negocios desde 1,2 millones de euros a 31 de marzo de 2011 hasta 288,6 millones de euros a 31 de marzo de 2012.

Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzaron en el primer trimestre del año 2012 la cifra de 62 unidades frente a las 30 del mismo periodo del año anterior. Los ingresos en esta actividad se situaron en 22,2 millones de euros, que representan un incremento del 370%. Este incremento se ha producido, principalmente, por las operaciones a entidades financieras antes mencionadas.

Patrimonio en Explotación: La gestión de patrimonio ha producido unos ingresos por arrendamientos de 0,6 millones de euros, que representa un incremento del 10% respecto al mismo trimestre del año anterior (0,56 millones de euros) reflejo de un mayor nivel de ocupación del patrimonio existente.

b) EBITDA

Quabit ha registrado una mejora de 6,9 millones de euros en el EBITDA (96,1%), respecto al mismo periodo del año 2011, quedando prácticamente en punto de equilibrio. La mejora viene explicada por un incremento en el margen asociado a las operaciones de venta realizadas durante el trimestre, que se deriva del precio de venta y 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 los epígrafes de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación presentan un incremento en relación con el primer trimestre de 2011, esto se debe a hechos muy concretos que se han materializado en el primer trimestre de 2012:

- Gastos de personal: El incremento se debe al impacto derivado del registro de indemnizaciones acordadas con los trabajadores afectados por la reorganización realizada en el primer trimestre del año. El efecto de incremento en gastos motivado por estas indemnizaciones irá reduciéndose en la medida en que se vaya materializando en los próximos meses la disminución de gastos derivada de la reducción de la masa salarial.

- 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 (por ejemplo alquileres, comunicaciones, suministros, gastos de viaje y otros) evolucionan de forma descendente en la línea que vienen manteniendo desde ejercicios anteriores.

c) Resultado Neto Atribuible

El resultado Neto Atribuible ha mejorado un 52,3% en el primer trimestre de 2012 frente al mismo periodo del año anterior, registrándose una pérdida de 9,5 millones de euros.

1.2.- Principales Magnitudes

1.2.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	311.373	6.462	4718,5%
EBITDA	(273)	(6.944)	96,1%
Resultado financiero	(9.038)	(12.959)	30,3%
Resultados antes de impuestos	(9.501)	(19.920)	52,3%
Resultado Neto Atribuible	(9.486)	(19.897)	52,3%

1.2.2.- Magnitudes Operativas

VENTAS

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Gestión de Suelo	288.584	1.182	24315%
Promoción Residencial	22.172	4.719	370%
Patrimonio en Explotación	616	561	10%
Otros	1	-	n.a.
Total	311.373	6.462	4719%

VENTAS

(En miles de Euros)	31/03/2012	% sobre Total
Gestión de Suelo	288.584	92,7%
Promoción Residencial	22.172	7,1%
Patrimonio en Explotación	616	0,2%
Otros	1	0,0%
Total	311.373	100,0%

PROMOCIÓN RESIDENCIAL

	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	62	30	106,67%
Preventas del Periodo ((viviendas)	61	18	238,89%

GESTIÓN DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES

	31/03/2012
Oferta previa (viviendas)	188
Constitución (viviendas)	0
Gestión (viviendas)	117
TOTAL	305

1.3.- Estados Financieros

1.3.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2012

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	311.373	6.462	4718,5%
Aprovisionamientos	(483.471)	(8.260)	-5753,2%
Otros ingresos de explotación	92.589	331	27872,5%
Variación de las provisiones de tráfico	98.827	340	28966,8%
Gastos de personal	(2.224)	(1.827)	-21,7%
Amortización	(123)	(140)	12,1%
Otros gastos de explotación	(6.678)	(4.562)	-46,4%
Resultados por venta de inmovilizado	2	-	n.a.
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	(10.654)	-	n.a.
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(37)	-	n.a.
Resultado de explotación	(396)	(7.655)	94,8%
EBITDA	(273)	(6.944)	96,1%
Ingresos financieros			
Gastos financieros			
Resultado financiero neto	(9.038)	(12.959)	30,3%
Resultados antes de impuestos	(9.501)	(19.920)	52,3%
Resultado neto	(9.501)	(19.920)	52,3%
Intereses minoritarios	(15)	(23)	34,8%
Resultado neto atribuible	(9.486)	(19.897)	52,3%

a) Importe Neto de la Cifra de Negocio

En el primer trimestre de ejercicio 2012, la cifra de negocio refleja un incremento significativo respecto al mismo trimestre del año 2011, pasando de 6,5 millones de euros a 311,4 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 con la práctica totalidad de sus entidades financieras acreedoras. Estas operaciones han consistido en transmisiones de suelo, promociones terminadas y activos en alquiler. En el caso de estas últimas, debe recordarse que el importe de las transmisiones no se refleja en la cifra de negocio sino que se refleja en la cuenta de resultados directamente como Resultado por venta de inversiones inmobiliarias.

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

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Gestión de Suelo	288.584	1.182	24315%
Promoción Residencial	22.172	4.719	370%
Patrimonio en Explotación	616	561	10%
Otros	1	-	n.a.
Total	311.373	6.462	4719%

Gestión de Suelo: Los ingresos por esta actividad reflejan la actividad de agente urbanizador y las ventas realizadas dentro del proceso de refinanciación. En el primer trimestre de 2011 los ingresos por esta actividad se limitaron a la actividad de agente urbanizador, mientras que en el mismo período del año 2012 se han realizado las ventas de activos indicadas, que explican el fuerte incremento de la cifra de negocios en esta área de actividad como se observa en el cuadro anterior. Paralelamente, Quabit ha continuado durante el primer trimestre del año 2012 avanzando en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo.

Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzaron en el primer trimestre del año 2012 la cifra de 62 unidades frente a las 30 del mismo periodo del año anterior. Los ingresos en esta actividad se situaron en 22,2 millones de euros, que representan un incremento del 370%.

Patrimonio en Explotación: La gestión de patrimonio ha producido unos ingresos por arrendamientos de 0,6 millones de euros, que representa un incremento del 10% respecto al mismo trimestre del año anterior (0,56 millones de euros) reflejo de un mayor nivel de ocupación del patrimonio existente.

b) EBITDA

Durante el primer trimestre de 2012, Quabit ha registrado una mejora de 6,9 millones de euros en el EBITDA (96,1%), respecto al mismo periodo del año 2011, quedando prácticamente en punto de equilibrio. La mejora viene explicada por un incremento en el margen asociado a las operaciones de venta realizadas durante el trimestre, que se deriva del precio de venta y 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 los epígrafes de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación presentan un incremento en relación con el primer trimestre de 2011, esto se debe a hechos muy concretos que se han materializado en el primer trimestre de 2012:

- Gastos de personal: El incremento se debe al impacto derivado del registro de indemnizaciones acordadas con los trabajadores afectados por la reorganización realizada en el primer trimestre del año. El efecto de incremento en gastos motivado por estas indemnizaciones irá reduciéndose en la medida en que se vaya materializando en los próximos meses la disminución de gastos derivada de la reducción de la masa salarial.
- 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 (por ejemplo alquileres, comunicaciones, suministros, gastos de viaje y otros) evolucionan de forma descendente en la línea que vienen manteniendo desde ejercicios anteriores.

c) Resultado Financiero

El Resultado Financiero Neto mejora en un 30,3%, como consecuencia de la reducción del endeudamiento bancario bruto del Grupo (reducción de un 30,31% en relación con el valor a 31 de marzo de 2011). Esta reducción está asociada a las operaciones de venta de activos realizadas en el primer trimestre de 2012.

d) Resultado antes de Impuestos

Los efectos anteriores (EBITDA y Resultado Financiero), hacen que las pérdidas antes de impuestos correspondientes al primer trimestre de 2012 se reduzcan en un 52,3% en relación con el primer trimestre de 2011, continuando de esta manera, la línea de reducción que se viene manteniendo en los últimos tres ejercicios.

e) Resultado Neto Atribuible

El impacto fiscal del registro del impuesto de sociedades es mínimo y, por tanto, el Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante mejora en un 52,3% respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, en la misma línea que la mejora del Resultado Antes de Impuestos. El Grupo sigue aplicando una política conservadora en la activación de créditos fiscales fijando el límite de los mismos en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

Esta evolución favorable de las principales magnitudes de la Cuenta de Resultados del Grupo, se debe principalmente a la evolución de la Cuenta de Resultados de la Sociedad Dominante. Los principales parámetros de la Cuenta de Resultados de Quabit Inmobiliaria, S.A., según principios recogidos en el Plan General de Contabilidad, son los siguientes:

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/03/2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	311.313	5.317	5755,0%
EBITDA	15.555	(5.712)	n.a.
Resultado financiero	(10.319)	(12.183)	15,3%
Resultados antes de impuestos	4.877	(18.340)	n.a.
Resultado neto atribuible	4.877	(18.340)	n.a.

La Sociedad Dominante refleja, por tanto, en el primer trimestre de 2012 un Beneficio Neto de 4,9 millones de euros, mejorando en 23,2 millones de euros el Resultado Neto del primer trimestre de 2011. Esta mejora es un reflejo de los resultados de las operaciones de venta realizadas dentro del marco del Acuerdo de Refinanciación y recoge, también, los frutos de la aplicación en los últimos años de medidas de contención de sus gastos de estructura. Supone un cambio en el signo de los resultados que se han venido registrando desde el año 2006.

Se adjunta en Anexo, la Cuenta de Resultados y el Balance de Quabit Inmobiliaria, S.A., según los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad.

1.3.2- Balance Consolidado a 31 de marzo de 2012

(En miles de Euros)

ACTIVO	31/03/2012	31/12/2011	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	148.621	183.546	-19,0%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	932.381	1.304.648	-28,5%
Otros	121.529	119.026	2,1%
Total activo corriente	1.053.910	1.423.674	-26,0%
TOTAL ACTIVO	1.202.531	1.607.220	-25,2%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
	31/12/2011	31/12/2010	
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	24.401	34.078	-28,4%
Intereses minoritarios	505	857	-41,1%
Total patrimonio neto	24.906	34.935	-28,7%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	49.988	57.439	-13,0%
Otros	32.263	43.505	-25,8%
Total pasivo no corriente	82.251	100.944	-18,5%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	973.059	1.340.724	-27,4%
Otros	122.315	130.617	-6,4%
Total pasivo corriente	1.095.374	1.471.341	-25,6%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.202.531	1.607.220	-25,2%

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

a) Activo no Corriente

La reducción de 35,2 millones de euros en este epígrafe deriva, principalmente, de la venta de dos edificios y una nave industrial. El importe de las inversiones inmobiliarias dadas de baja durante el primer trimestre de 2012 asciende a 25,1 millones de euros. Adicionalmente, los créditos fiscales se redujeron en 9,8 millones de euros, como consecuencia de la disminución de los pasivos por impuestos diferidos correspondientes al efecto fiscal de las plusvalías tácitas que habían sido asignadas a parte de los activos inmobiliarios vendidos durante el trimestre. Las plusvalías asignadas a los activos inmobiliarios tienen su origen en el proceso de fusión llevado a cabo por la Sociedad Dominante en el año 2008.

b) Activo Corriente

Los epígrafes que explican la variación del activo corriente de 369,7 millones de euros, son principalmente:

- Existencias; se reducen en 372,0 millones de euros, como consecuencia de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2012.

- Deudores comerciales; aumentan en 5,6 millones de euros, debido a que una parte del importe de venta correspondiente a las operaciones realizadas durante el primer trimestre de 2012, queda pendiente de cobro a 31 de marzo de 2012.

c) Patrimonio Neto

La variación del “Patrimonio Neto” respecto a 31 de diciembre de 2011, se produce, fundamentalmente, por las pérdidas incurridas en el primer trimestre de 2012.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha convocado Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el día 25 de abril, en primera convocatoria y 26 de abril en segunda convocatoria. En el punto 2ª del Orden del Día se incluye el examen y aprobación de una propuesta de reducción de capital social en un importe de 243.227.617,07 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.

1.3.3- Situación de la Deuda Bancaria a 31 de marzo de 2012

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 31 de marzo de 2012 comparada con la de cierre del ejercicio 2011.

(En miles de Euros)	31/03/2012	31/12/2011	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	49.988	57.439	-12,97%
Deudas con entidades de crédito corriente	973.059	1.340.724	-27,42%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.023.047	1.398.163	-26,83%
Tesorería y Equivalentes	3.282	4.822	-31,94%
TOTAL DEUDA NETA	1.019.765	1.393.341	-26,81%

A 31 de marzo de 2012, la deuda bruta bancaria se ha reducido en 375 millones de euros en relación con la existente a 31 de diciembre de 2011, como consecuencia de la cancelación de deuda asociada a los activos vendidos en el primer trimestre de 2012.

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.

Proceso de reestructuración de deuda bancaria

La Sociedad Dominante llevó a cabo en el año 2011 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.

1.4.- Áreas de Negocio

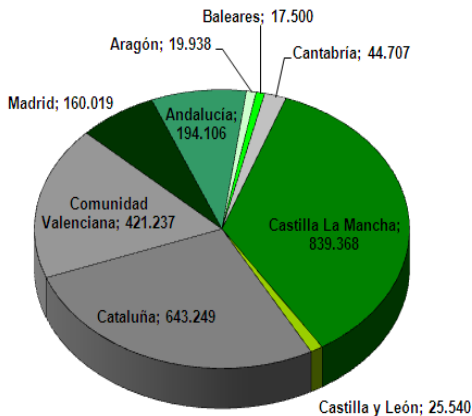
1.4.1.- Gestión de Suelo

El fuerte incremento de la cifra de negocio en la comparación de los tres primeros meses de de los años 2011 y 2012, desde 1,2 a 288,6 millones de euros, se debe a que en el año 2012 se han realizado ventas de activos y, en el año 2011, se contabilizaron únicamente ingresos por la actividad de agente urbanizador.

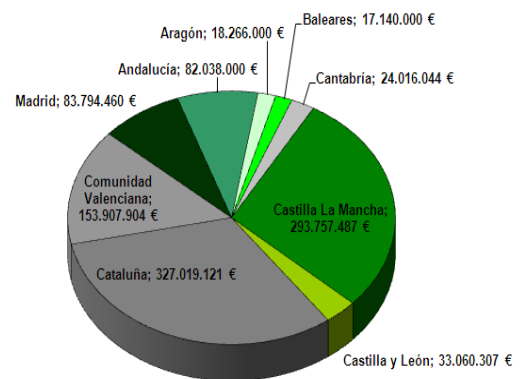
a) Cartera de Suelo

El Grupo realiza valoraciones con un tasador independiente al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. Knight Frank España S. A. ha valorado la cartera de activos inmobiliarios de Quabit Inmobiliaria, S.A. y sus sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2011. A 31 de marzo 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:

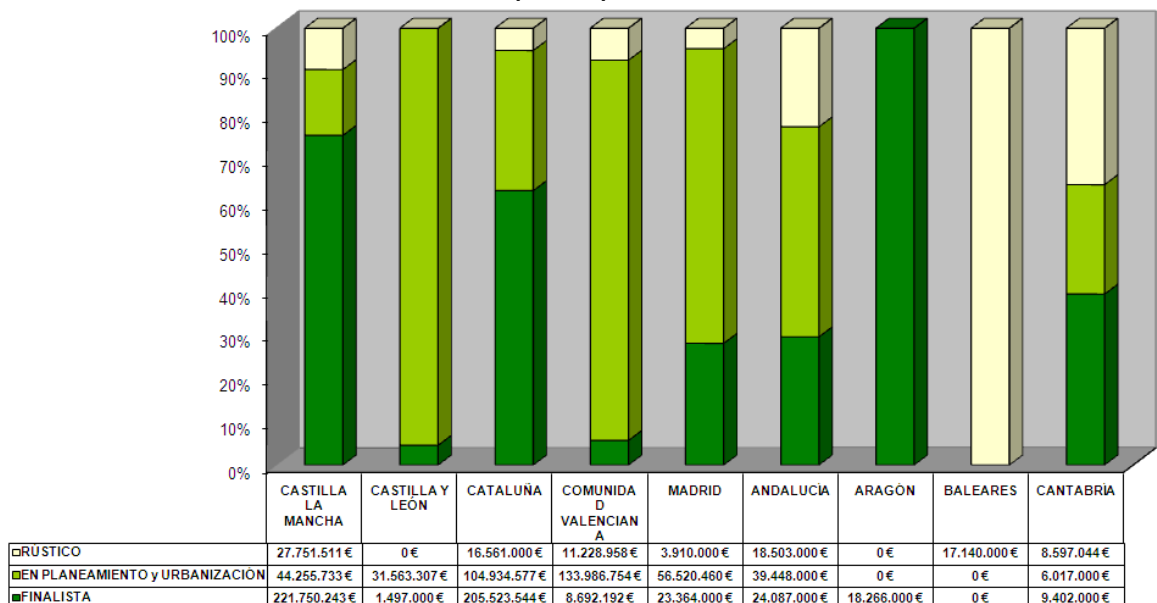
Desglose Cartera de Suelo por Localización Geográfica (m2)



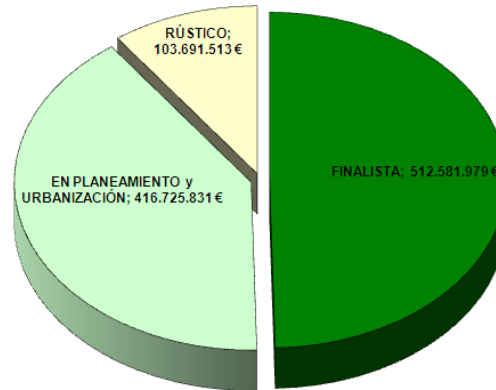
Desglose Cartera de Suelo por Localización Geográfica (euros)



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



Desglose Cartera de Suelo por Grado de 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 tres primeros meses del año 2012.

Dirección Territorial Centro

Planeamiento

- **Prolongación de Castellana (Madrid):** Se avanza en los trabajos de finalización de la demolición del edificio.
- **Maoño - Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** El Proyecto de Compensación se encuentra en fase de tramitación.
- **Ciempozuelos (Madrid):** Pendiente aprobación definitiva del Plan General.

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):** Se ha aprobado el proyecto de reparcelación en la Junta de Compensación, pendiente de su publicación en el BOP de Málaga, así como la contestación al requerimiento de Demarcación de Carreteras.

Participadas

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

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- **Sector SP-75 y SP-76 (Guadalajara):** Pendiente de aprobación los proyectos de reparcelación y urbanización.
- **SNP IRIEPAL Y SNP TARACENA (Guadalajara):** Presentada la memoria (PEI) con el nuevo trazado eléctrico, así como las expropiaciones.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H12 (Tarragona):** Se ha alcanzado un principio de acuerdo entre los propietarios de la Junta de Compensación para desbloquear y enviar al ayuntamiento la operación jurídica complementaria necesaria para poder inscribir el Proyecto de Reparcelación.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Seguimiento de la aprobación del Proyecto de Urbanización y del de Reparcelación.

Urbanización

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

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- **SUNP 4-Sagunto (Valencia):** Se están analizando las alegaciones presentadas por los propietarios contra el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, para su presentación en el ayuntamiento.

Urbanización

- **PNN-2-Sagunto (Valencia):** Cumplido el periodo de garantía de las OOUU, se solicita la devolución de aval del urbanizador.
- **Pb-2-Canet de Berenguer (Valencia):** Finalizando las obras de urbanización.

1.4.2.- Promoción Residencial

Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 22,2 millones de euros, que representan un incremento de un 370% respecto al mismo periodo del año pasado (4,7 millones de euros). En este entorno, la Sociedad está desarrollando sus acciones comerciales a través de su participación en ferias, campañas publicitarias, oficinas de venta a pie de calle, acuerdos con Agentes de la Propiedad Inmobiliaria locales, marketing street, marketing relacional y marketing online, entre otros.

Escrituración/ Ventas

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

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2011 (unidades)	683
Viviendas entregadas (Unidades)	(62)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 marzo 2012 (unidades)	621

Durante los tres primeros meses del 2012, se han realizado un total de 62 escrituraciones de compraventa, frente a las 30 realizadas en el mismo periodo del 2011, lo que supone un aumento del 106,6%. El número de viviendas entregadas durante los tres primeros meses del 2012, produce una descenso del 9% sobre el stock de viviendas al cierre del 2011.

Las entregas realizadas hasta el 31 de marzo de 2012 se han repartido entre las distintas promociones con stock, con una concentración en las promociones de Madrid, con 50 unidades. La siguientes tablas desglosan el stock actual por su distribución geográfica y por tipo de vivienda.

Stock por tipo de vivienda 1T 2012			Stock por Comunidad Autónoma 1T 2012		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	506	81,5%	Andalucía	65	10,5%
2ª residencia	24	3,9%	Aragón	33	5,3%
Protegida	91	14,7%	Cataluña	38	6,1%
TOTAL	621	100,0%	Castilla-La Mancha	443	71,3%
			Comunidad Valenciana	16	2,6%
			Galicia	0	0,0%
			Madrid	26	4,2%
			TOTAL	621	100,0%

Comercialización y Preventas

A cierre 31 de marzo 2012 las Sociedades del Grupo han firmado un total de 61 nuevas operaciones de preventa por importe de 22 millones de euros, lo que comparado con las 18 operaciones de preventa realizadas al cierre del primer trimestre del 2011 supone un incremento del 238%.

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 31 de marzo de 2012, la compañía cuenta con un total de 305 viviendas en situación de Oferta Previa, Constitución y Gestión.

- Oferta previa: A 31 de marzo de 2012 las viviendas en oferta previa son 188 en 3 proyectos: 83 viviendas en la promoción en el Sector I.15 M.48 – Alovera - 1ª Fase – Guadalajara, 63 viviendas en la promoción en Horta-Guinardó 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 31 de marzo 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 trimestre del año 2012 los ingresos por arrendamiento alcanzan la cifra de 0,6 millones de euros, representando un incremento del 10% respecto al mismo periodo del año pasado (0,56 millones de euros). Este incremento se debe principalmente a: un mayor nivel de ocupación del patrimonio existente.

Destaca en esta área de negocio, el edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que cuenta con la explotación de un parking de rotación con 240 plazas y contribuye con más del 40% de la cifra de alquileres.

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 0,520 euros al cierre de marzo de 2012, lo que representa una disminución de -35,8% en el trimestre. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó una caída de un -6,52% y los índices de los que Quabit forma parte también cayeron: El Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios de la Bolsa de Madrid caía un -7,7% y el Ibex Small Cap caía un 10,3 % en el mismo periodo.

Evolución Bursátil de 31/12/2011 a 31/03/2012	
Cotización al cierre 30/12/2011 (€/acción)	0,081
Cotización al cierre 30/03/2012 (€/acción)	0,52
% Variación	-35,80%
Capitalización bursátil al cierre 30/03/2012 (€)	66.567.558
Cotización máxima (20/01/2011) (€/acción)	0,104
Cotización mínima (27/03/2012) (€/acción)	0,051
Cotización media (€/acción)	0,091
Volumen medio diario de contratación (títulos)	6.908.664
Títulos negociados en el periodo	449.063.170
Volumen medio diario de contratación (€)	632.065
Efectivo negociado en el periodo (€)	41.084.245
Número total de acciones	1.280.145.353

1.5.2.- Órganos de Gobierno

Consejo de Administración

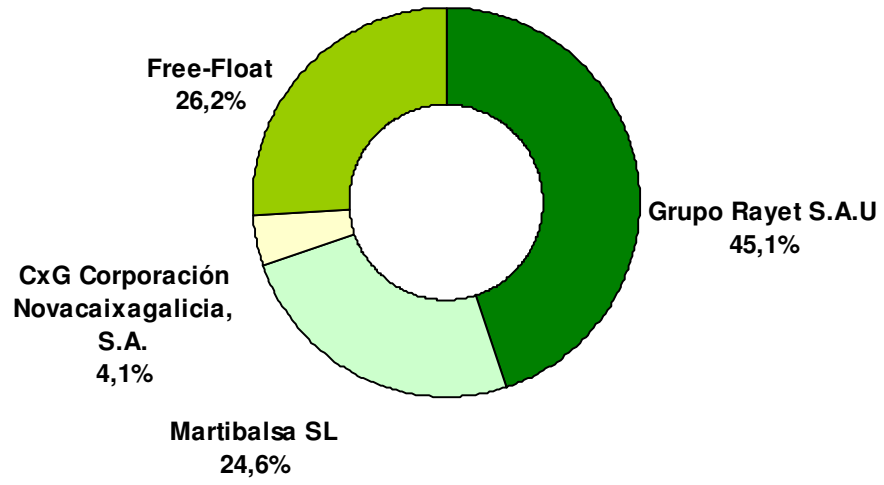
Nombre	Título	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente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

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 comunica 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 pasa a ser del 45,088%.

Situación 31 marzo 2012

Grupo Rayet S.A.U.	45,1%
Martibalsa S.L.	24,6%
CxG Caixa Galicia S.A.	4,1%
Free-Float	26,2%



ANEXO: Cuenta de Resultados y Balance de Quabit Inmobiliaria, S.A., según los principios recogidos en el Plan General de Contabilidad

a) Cuenta de Resultados Individual a 31 de marzo de 2012

(en miles de Euros)	31.03.2012	31.03.2011	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	311.313	5.317	5755,05%
Variación de existencias de productos terminados y en curso	(31.062)	(4.505)	-589,50%
Aprovisionamientos	(339.807)	(1.358)	-24922,61%
Otros ingresos de explotación	92.871	220	42114,09%
Gastos de personal	(2.224)	(1.793)	-24,04%
Otros gastos de explotación	(6.546)	(3.949)	-65,76%
Amortización del inmovilizado	(395)	(445)	11,24%
Excesos de provisiones	279	356	21,63%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(9.233)	-	n.a.
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	15.196	(6.157)	n.a.
Ingresos financieros	393	385	2,08%
Gastos financieros	(9.759)	(12.626)	22,71%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	58	-86,21%
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(961)	-	n.a.
RESULTADO FINANCIERO	(10.319)	(12.183)	15,30%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.877	(18.340)	n.a.
Impuesto sobre beneficios	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	4.877	(18.340)	n.a.

b) Balance Individual a 31 de marzo de 2012

ACTIVO	31/03/2012	31/12/2011	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	119.889	150.387	-20,3%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	749.496	1.119.650	-33,1%
Otros	149.694	144.732	3,4%
Total activo corriente	899.190	1.264.382	-28,9%
TOTAL ACTIVO	1.019.079	1.414.769	-28,0%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
	31/12/2011	31/12/2010	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto	6.715	1.838	265,3%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	48.463	55.924	-13,3%
Otros	14.571	20.208	-27,9%
Total pasivo no corriente	63.034	76.132	-17,2%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	871.899	1.251.827	-30,3%
Otros	77.431	84.972	-8,9%
Total pasivo corriente	949.330	1.336.799	-29,0%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.019.079	1.414.769	-28,0%

PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:

Relación con Inversores

91 - 436 48 98

inversores@grupquabit.com