

Quabit

Inmobiliaria

Madrid - 19 de Mayo de 2010

*(Denominación social Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
en proceso de cambio a
Quabit Inmobiliaria, S.A.)*



ÍNDICE

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes Financieras

1. ANTECEDENTES: <ul style="list-style-type: none">- 1.1.- Hitos- 1.2.- Equipo Directivo- 1.3.- Buen Gobierno- 1.4.- Evolución Accionariado- 1.5.- Evolución Bursátil	➔	(Félix Abánades – PRESIDENTE)
2. ESTRATEGIA: <ul style="list-style-type: none">- 2.1.- Datos Macroeconómicos- 2.2.- Datos Sector Inmobiliario- 2.3.- Estrategia- 2.4.- Visión de Futuro	➔	(Félix Abánades – PRESIDENTE)
3. ACTIVIDAD: <ul style="list-style-type: none">- 3.1.- Objetivos- 3.2.- Un proyecto inmobiliario integral reorientado- 3.3.- Gestión de Suelo- 3.4.- Promoción Residencial- 3.5.- Gestión de Cooperativas y Comunidades- 3.6.- Desarrollo y Gestión Patrimonio	➔	(Alberto Quemada – CONSEJERO DELEGADO)
4. MAGNITUDES FINANCIERAS <ul style="list-style-type: none">- 4.1.- Resultados IT 2010- 4.2.- GAV- 4.3.- Deuda Actual- 4.4.- Estimaciones futuras	➔	(Alberto Quemada – CONSEJERO DELEGADO)
5. CONCLUSIONES	➔	(Félix Abánades – PRESIDENTE)

Félix Abánades
Presidente

1.- ANTECEDENTES



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

1.1 – Hitos

Febrero-Abril 2008	<ul style="list-style-type: none"> Nacimiento de Afirma por una fusión de 19 compañías del sector inmobiliario, entre las que destacan 3 compañías líderes en las áreas españolas de mayor actividad económica inmobiliaria. Primera operación de consolidación dentro del sector Félix Abánades pasa a ocupar el puesto de Presidente
Junio 2008	<ul style="list-style-type: none"> Se completa un proceso de refinanciación de la deuda financiera
Julio 2008	<ul style="list-style-type: none"> Nace el Housing Revolution: Nueva estrategia de marketing basada en satisfacer las necesidades de los clientes con soluciones a medida
Febrero 2009	<ul style="list-style-type: none"> Se culmina una ampliación de capital con un primer tramo dinerario en efectivo de 39 MM € y un tramo no dinerario por importe de 431MM €
Abril 2009	<ul style="list-style-type: none"> Alberto Quemada es nombrado Consejero Delegado
Julio 2009	<ul style="list-style-type: none"> Se consigue una refinanciación del crédito sindicado, que permite a la compañía comenzar a pagar el principal e intereses a partir de 2012
Marzo 2010	<ul style="list-style-type: none"> Lanzamiento de Quabit Comunidades: Proyecto de Comunidades y Cooperativas, que da respuesta a la situación actual del mercado y facilita el acceso de potenciales clientes a la vivienda
Abril 2010	<ul style="list-style-type: none"> Nueva marca Quabit Inmobiliaria al alcanzar la compañía un grado de madurez, unido a: i) Un proceso de reestructuración acometido con éxito y ii) Un mayor acercamiento al mercado bursátil con la creación de un nuevo departamento de estrategia y relación con inversores

1.2 – Equipo Directivo

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Pau Guardans i Cambó
Vicepresidente

Félix Abánades López
Presidente

Alberto Quemada Salsamendi
Consejero Delegado

- Equipo directivo liderado por Félix Abánades, actual Presidente Ejecutivo de la compañía, con el objetivo de repetir la historia de éxito de Rayet
- Capacidad de gestión exitosa de compañías en tiempos de crisis con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario de Presidente, Vicepresidente, Consejero Delegado y de los miembros del Comité de Dirección
- Equipo joven y comprometido, con una edad media de los miembros del Comité de Dirección de 45 años, habiendo reducido su retribución un 18% de media durante los años 2010 y 2011 para apoyar el proyecto empresarial
- Vocación inmobiliaria integral desde la captación de suelo pasando por todo el proceso de desarrollo inmobiliario hasta la entrega del producto final con un equipo directivo conocedor del proceso que aporta un valor significativo a los activos que se gestionan, lo que se traduce en beneficios futuros
- Mayor compromiso con la Estrategia y Relaciones con Inversores: Nuevo equipo liderado por Antonio Díaz-Barceló

1.3 – Buen Gobierno

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Gobierno Corporativo:

- Alto grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de la CNMV
- Más del 90% en IAGC 2010 (apartado F)

Órganos de Gobierno:

- Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Comisión Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno muy activos en la supervisión y control con 35 sesiones celebradas en 2009
- Comisiones compuestas exclusivamente por consejeros externos y presididas por independientes, de reconocido prestigio profesional

Junta General de Accionistas: Seguimiento de las recomendaciones y transparencia:

- Se practica la votación separada de los asuntos y se permite el fraccionamiento del voto
- Se somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, el Informe sobre la Política de Retribuciones de los Consejeros y se informa acerca del contenido del Informe Anual del Comité de Auditoría

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

1.3 – Buen Gobierno

Cumplimiento normativo:

- Seguimiento periódico por los órganos de gobierno de las materias relativas a cumplimiento normativo
- Reciente revisión del Reglamento Interno de Conducta y normativa interna para la prevención del blanqueo de capitales
- Seguimiento de las últimas recomendaciones en materia de Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera

Operaciones Vinculadas:

- Cumplimiento de la normativa referente a los precios de transferencia y a la obligación de las operaciones vinculadas conforme al artículo 16 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades

Otros:

- No existen pactos parasociales
- No existen limitaciones estatutarias al derecho de voto

COMPañÍA TRANSPARENTE Y CERCANA A SUS ACCIONISTAS E INVERSORES

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

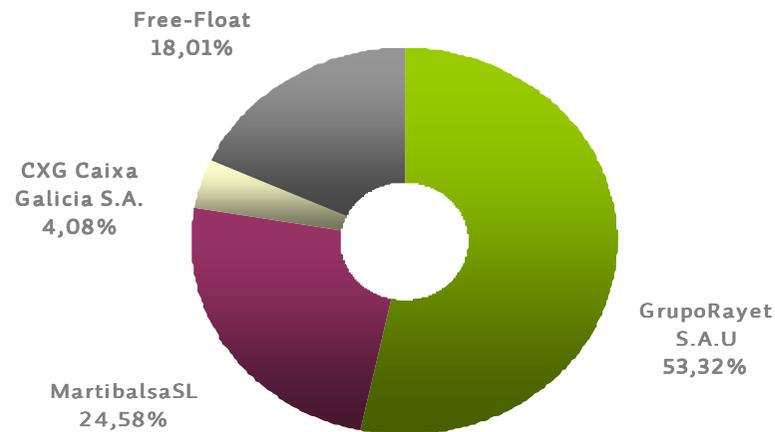
1.4 – Evolución Accionariado

Vocación de permanencia de Grupo Rayet, S.A.U. en el accionariado con:

- Total independencia en la gestión
- Relaciones transparentes entre ambos grupos según las mejores prácticas del mercado

Compromiso de Grupo Rayet de:

- Incremento del “free float” de la sociedad hasta un 25%
- Disminuir su participación por debajo del 50% (Un 53,62% en la actualidad)



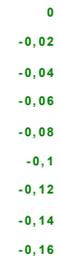
Situación a 31/03/2010

1.5 - Evolución Bursátil

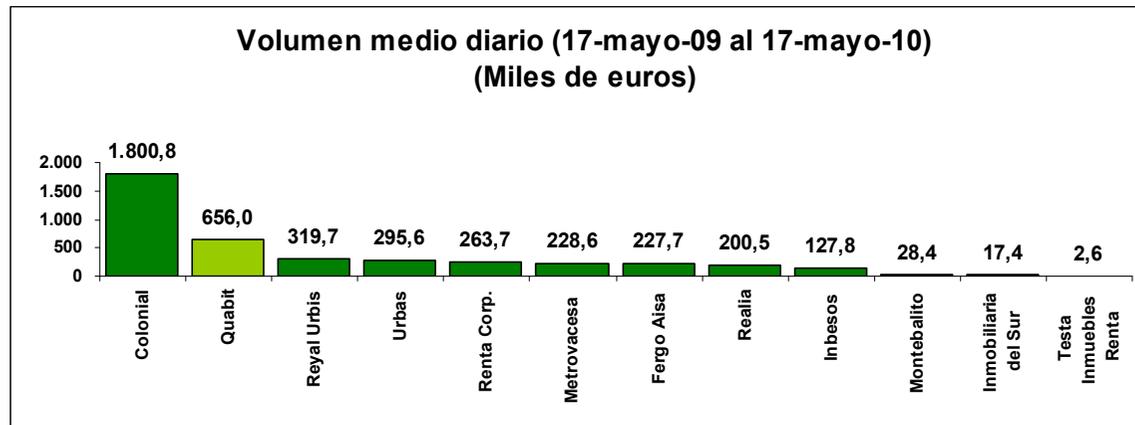
Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Quabit - Evolución Bursatil IT 2010

Cotización al cierre 31/03/2010	0,282
Cotización al cierre 30/12/2009	0,324
% Variación	-12,96%
Capitalización bursatil al cierre	361.000.989
Cotización máxima	0,370
Cotización mínima	0,262
Cotización media	0,298



Evolución IT 2010

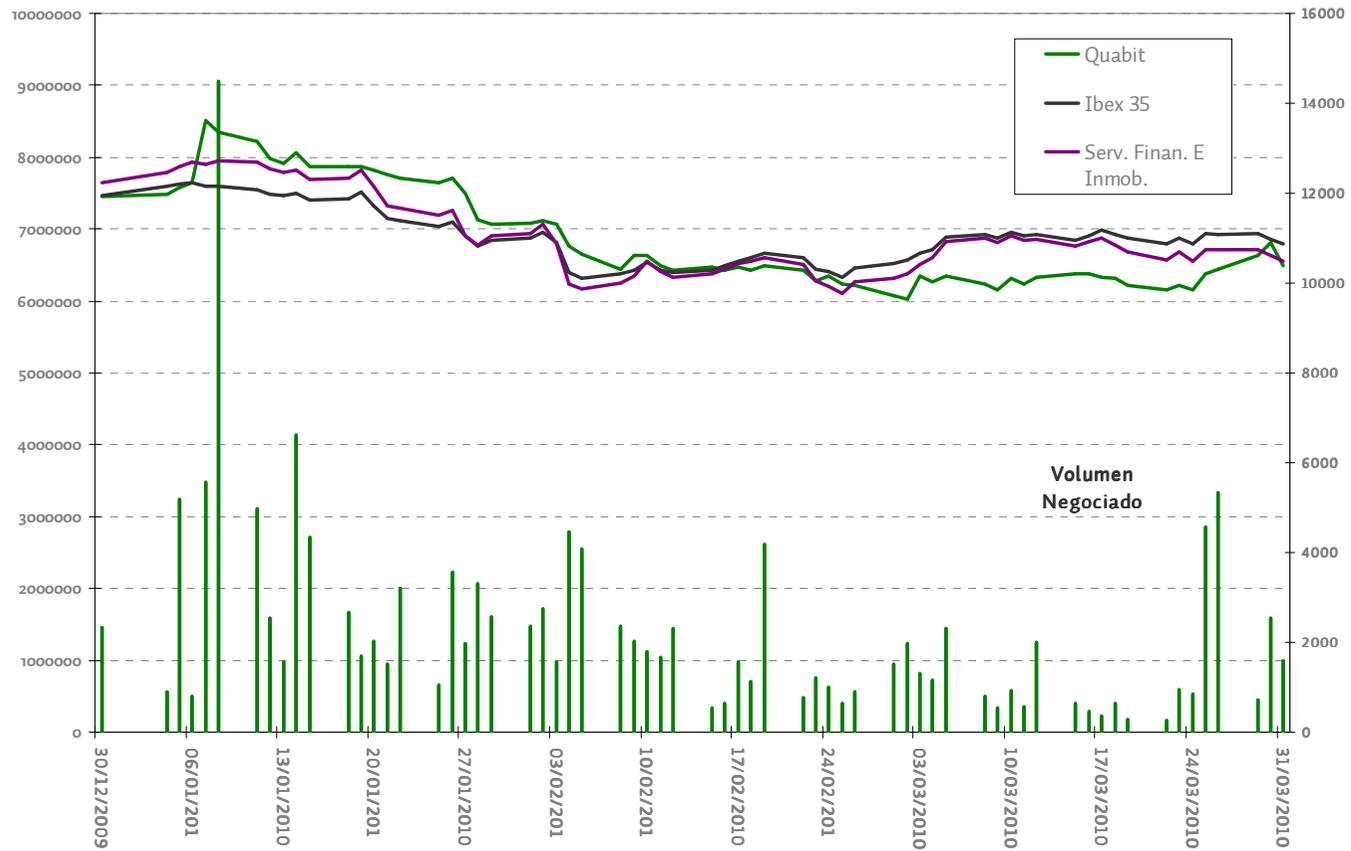


Fuente: Infobolsa

1.5 - Evolución Bursátil

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Evolución Cotización Quabit 1T2010



Fuente: Infobolsa

Félix Abánades
Presidente

2.- ESTRATEGIA



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

2.1.- Datos Macroeconómicos

Algunos signos de mejora indican que las economías española y mundial empiezan a crecer

Mercados financieros y panorama internacional:

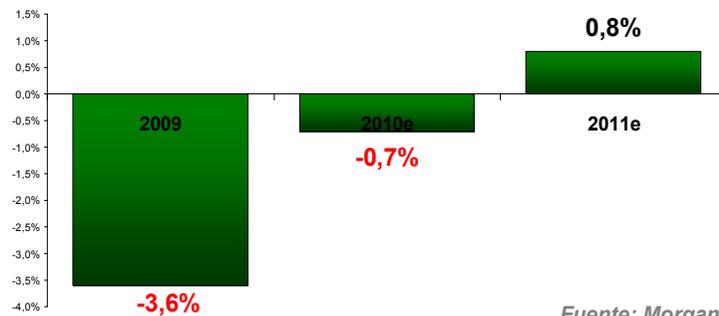
- Los tipos de interés a corto plazo se mantienen estables (zona euro 1%, EEUU 0,25%)
- Indicadores globales de actividad apuntan a reactivación (Índice PMI global de manufacturas sube en marzo 2010 por noveno mes consecutivo 1,3 puntos)

España

- PIB español crece un 0,1% en 1T2010 (tasa intertrimestral), tras seis trimestres consecutivos de bajadas

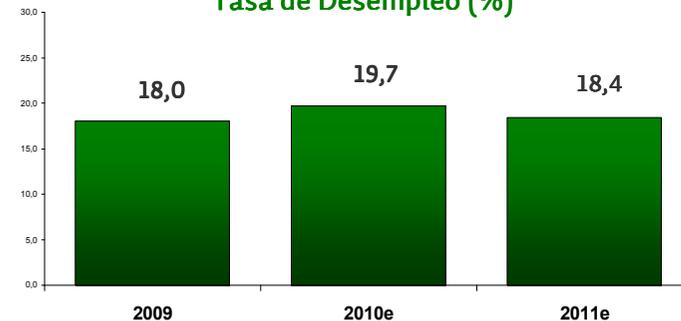
Fuente: Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España, Abril 2010

Crecimiento PIB %



Fuente: Morgan Stanley Research

Tasa de Desempleo (%)



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

2.2.- Datos Sector Inmobiliario

Según informe del Ministerio de Economía y Hacienda de Marzo 2010

En 2010 el mercado de la vivienda está entrando en una fase de mayor estabilidad por:

- El parque de viviendas sin vender se situaba al finalizar el año 2009 en torno a 700.000. Este stock ha alcanzado su máximo nivel y está comenzando a absorberse por el mercado
- Aumento del número de operaciones registradas desde el último trimestre de 2009: Tres meses en continuo crecimiento
- Incremento en el volumen de hipotecas concedidas
- Moderación del ajuste de los precios

Fuente: Síntesis de Indicadores Económicos del Ministerio de Economía y Hacienda de Marzo 2010

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

2.3.- Estrategia

CONSOLIDACIÓN de la compañía

Estructura financiera estable

Equipo directivo capacitado
y con gran experiencia en el sector

Excelencia empresarial:
Programas de calidad
Sistematización de procesos

REORIENTACIÓN a la nueva situación del mercado

Innovación:

Programa Triple Confianza
Housing Revolution
Quabit Comunidades

Responsabilidad Social Corporativa:

Respeto al medio ambiente, diálogo abierto con accionistas, clientes, proveedores, analistas e inversores, medios de comunicación, administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro

LIDERAR el proceso de consolidación del sector

Acceso probado al mercado de capitales: culminada con éxito ampliación de capital en 2009

Experiencia en integraciones de empresas: Quabit Inmobiliaria es el resultado de la fusión de 19 compañías

Vocación de crecimiento

2.4– Visión de Futuro

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras



Alberto Quemada
Consejero Delegado

3.- ACTIVIDAD



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.1 – Objetivos

- Gestión eficiente de tesorería
- Disminución stock de viviendas
- Disminución deuda financiera
- Puesta en marcha nuevas promociones
- Avance en tramitación urbanística de suelo
- Terminación obras de urbanización en curso
- Análisis continuo del mercado: Nuevas oportunidades
- Establecer nuevos canales de venta

3.2.- Un proyecto inmobiliario integral reorientado

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras



QUABIT INMOBILIARIA es la primera gran inmobiliaria que apuesta por la gestión de cooperativas y comunidades en el sector inmobiliario Español

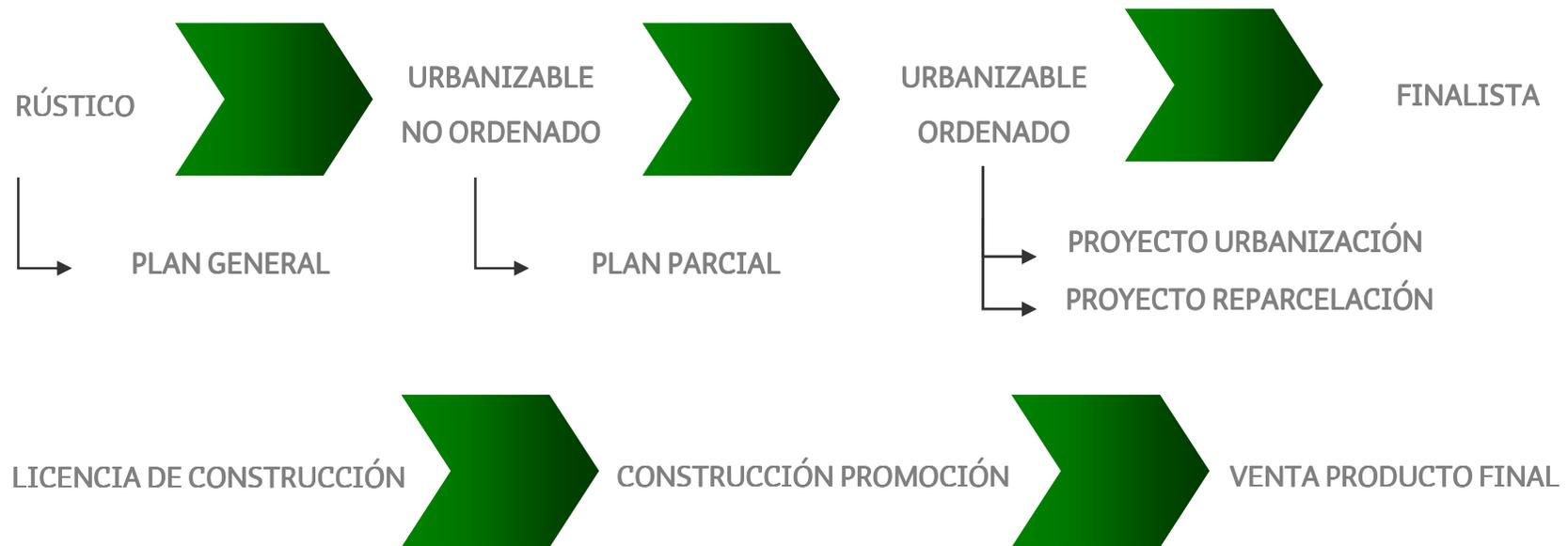
3.3 - GESTIÓN DE SUELO

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.3.1 – Suelo: Cadena de valor

Objetivo: Avanzar en la situación urbanística de la cartera de suelo, centrándose en la tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo y comprometiendo la menor inversión posible

Cadena de Creación de Valor

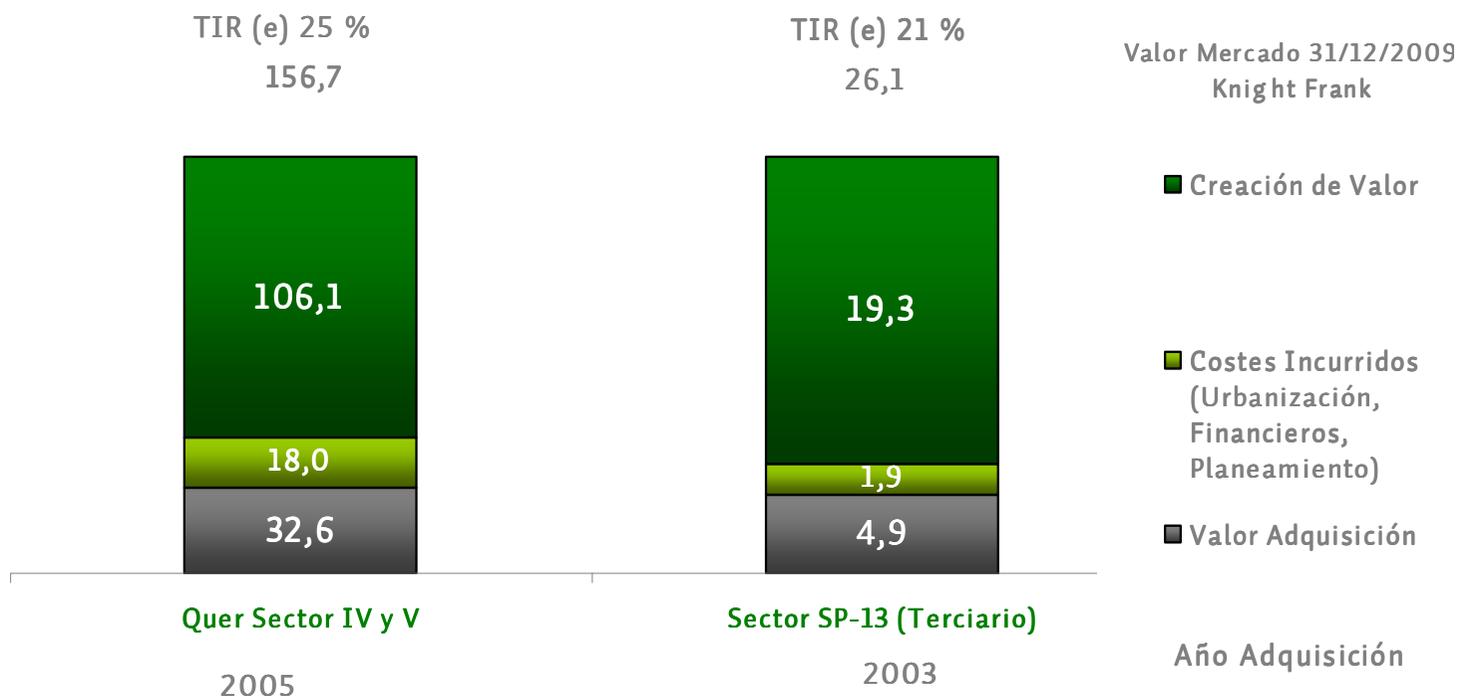


3.3.2 - Suelo: Generación de Valor

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Creación de Valor Negocio de Suelo

Datos en Millones de Euros



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

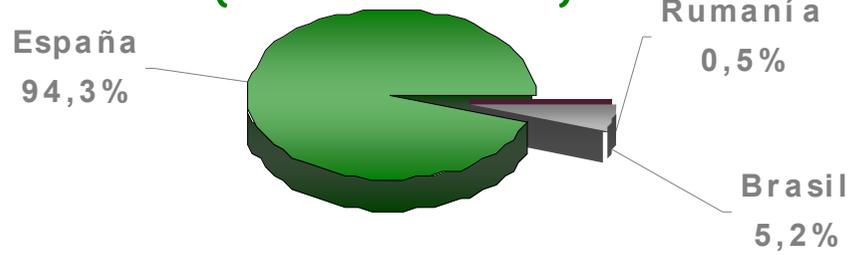
3.3.3 - Suelo: Quer



- Superficie Total 930 mil m²; Edificabilidad de 556 mil m², para materializar 4.640 viviendas y 32 mil m² destinados a uso terciario.
- Sector V urbanizándose con un 48% de avance y Sector IV pendiente de aprobación Plan Parcial

3.3.4 – Suelo: Desglose

Valor Cartera de Suelo Diciembre 2009
(Millones de €)



Valor Cartera de Suelo Diciembre 2009

(Datos en millones de €)

España	1.323,8
Rumanía	6,9
Brasil	72,4
TOTAL	1.403,1



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

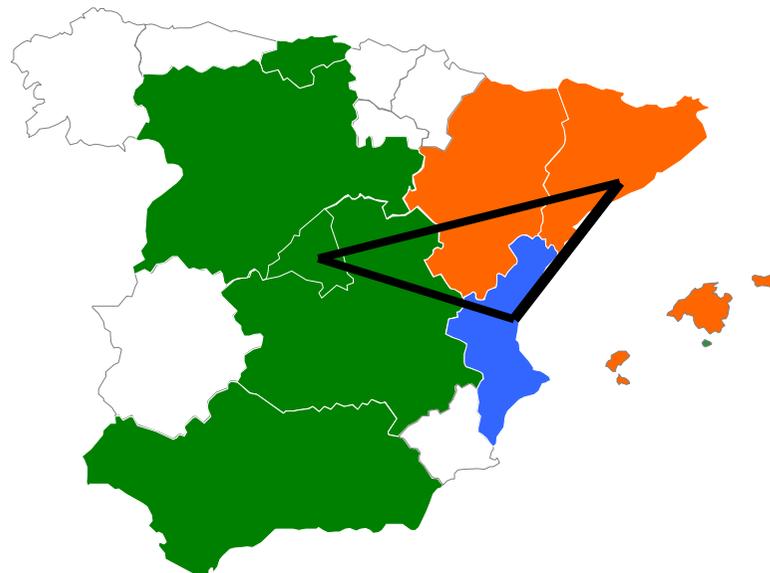
3.3.5 – Suelo España: Organización

Quabit Inmobiliaria actúa principalmente en un “triángulo de oro” formado por los tres principales focos de crecimiento económico de España (Madrid- Barcelona-Valencia) donde se concentra el 85% del valor de su suelo

Organización territorial “in situ”, acorde con las necesidades de actuaciones directas y cercanas requeridas por la propia actividad de suelo

Tres Divisiones:

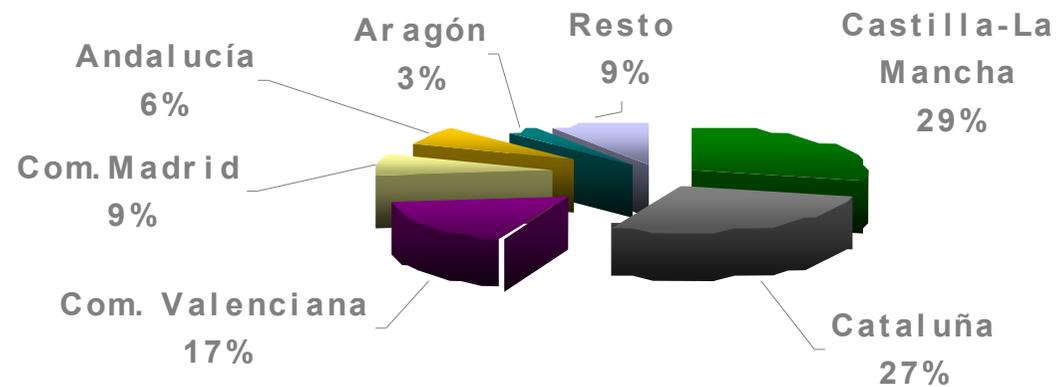
- Nordeste
- Levante
- Centro



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.3.6 - Suelo España: Descripción

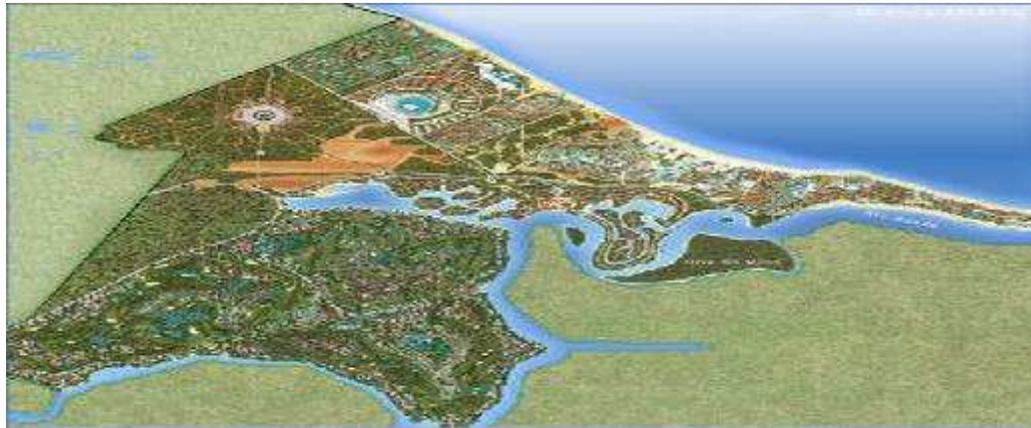
Valor Cartera de Suelo Diciembre 2009 Localización España



Presencia en Andalucía, Aragón, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid

3.3.7 - Suelo Internacional: Brasil

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras



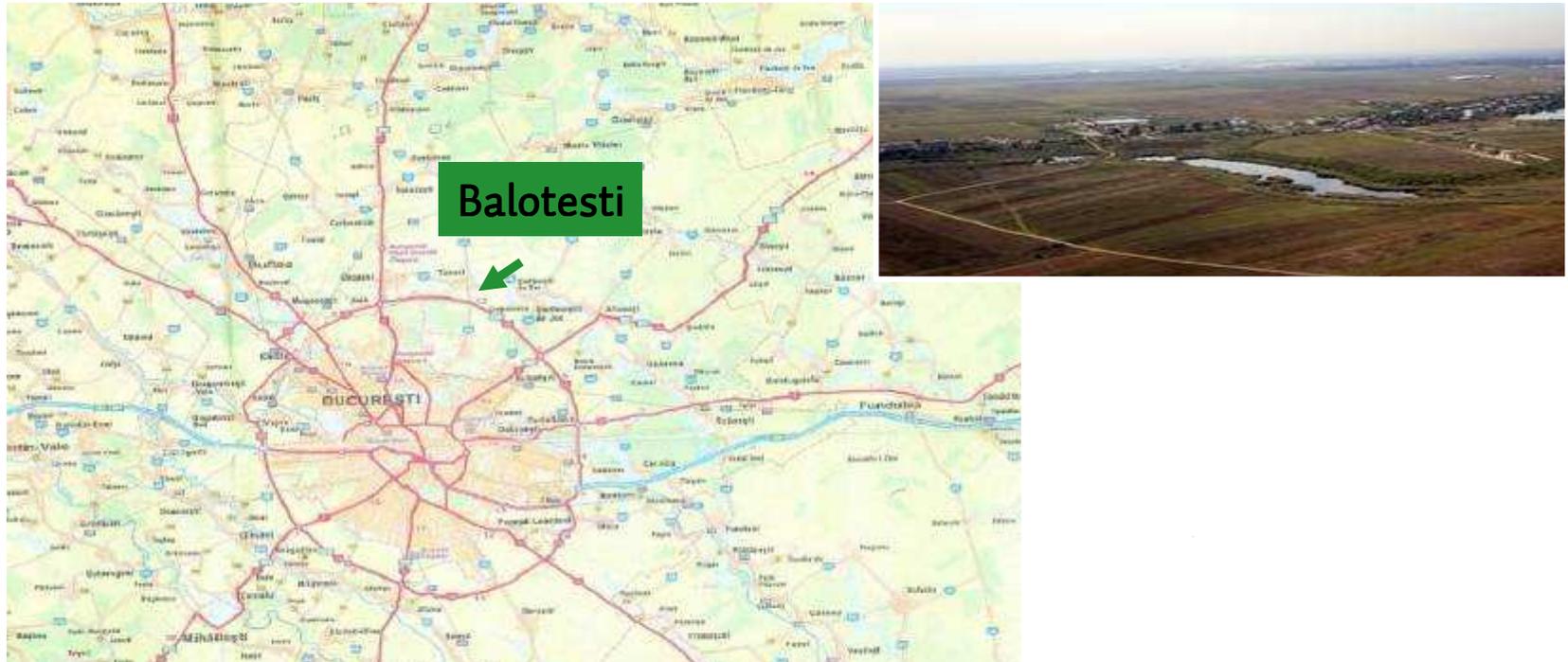
Suelo de 30 millones de m² en Itapipoca-Fortaleza perteneciente al Estado de Ceará, al nordeste de Brasil, con una edificabilidad aproximada de 9.8 millones de m², en un entorno paradisíaco con zonas de selva, dunas móviles, un río, manglares y 21 Km. de playa al Atlántico

Capacidad para la construcción de 15 hoteles con tres campos de Golf de 18 hoyos y todas las alternativas de deportes al aire libre y acuáticos y unas 100.000 unidades entre habitaciones hoteleras, viviendas unifamiliares, condominios y vivienda en altura de baja densidad

Planeamiento Urbanístico tramitado en un 95% : Prevista su finalización en este año 2010

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.3.8 - Suelo Internacional: Rumanía



276.000 m² de suelo ordenado en Balotesti, junto a la AD-1 a 12 Km. del aeropuerto internacional de Otopeni y a 38 Km. de Bucarest

Tramitación urbanística finalizada con un el Plan Urbanístico Zonal (PUZ) aprobado que permitirá la construcción de 3.000 viviendas de entre 60 m² y 100 m², con sus zonas previstas de equipamientos, comercial, oficinas y deportivas

3.4.- PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.4.1 - Promoción Residencial: Objetivos

Gestión de Stock:

- Reducción del stock de viviendas con el objetivo de liquidarlo en 2012, entregando a un ritmo medio anual de aproximadamente 500 viviendas por año
- El 85% del stock corresponde a viviendas de primera residencia y sólo un 15% a viviendas en costa

Política de ventas:

- Bajar precios pero siempre por encima de la deuda asociada al inmueble
- Mantener el ritmo de preventas conseguido desde el mes de julio 2009: Media mensual 40 unidades

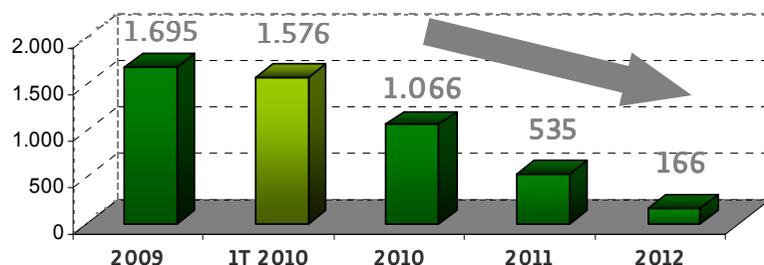
Nuevas promociones:

- Puesta en marcha de alguna promoción siempre y cuando se den las condiciones de financiación, ubicación y rentabilidad

3.4.2 - Promoción Residencial: Inventario

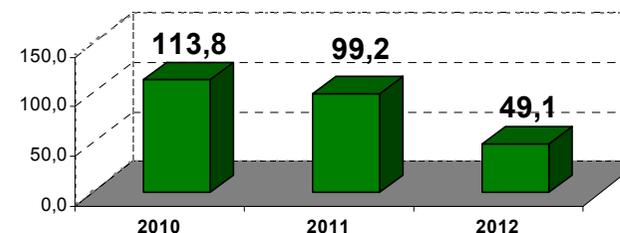
Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Evolución Estimada Stock de Viviendas



Datos en unidades

Cancelación Estimada deuda asociada a viviendas entregadas
(Datos en Millones de euros)



262

Stock por Comunidad Autónoma

Comunidad Autónoma	Unidades	%
Castilla-La Mancha	685	43%
Comunidad Valenciana	415	26%
Madrid	155	10%
Cataluña	122	8%
Andalucía	116	7%
Aragón	55	3%
Galicia	28	2%

TOTAL 1.576 100%

Stock Tipo de Vivienda

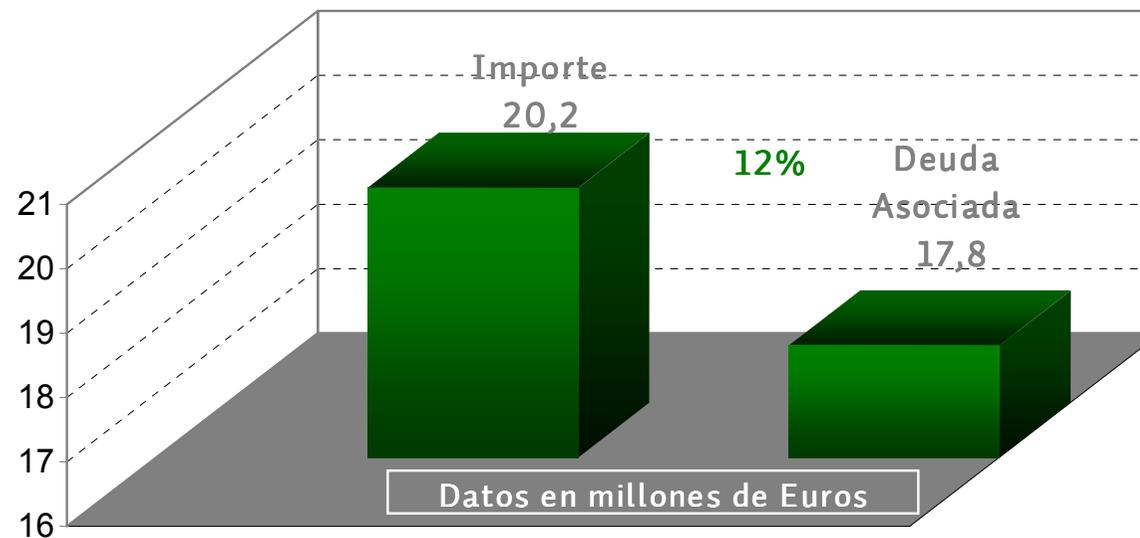
Tipo de Vivienda	Unidades	%
Libre 1ª Residencia	1.098	69,7%
Libre 2ª Residencia	233	14,8%
Protegida	245	15,5%

TOTAL 1.576 100%

3.4.3 - Promoción Residencial: Precios

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Ventas en 1T del 2010



La deuda asociada a las entregas realizadas en el 1T 2010
representa un 88% del precio de la venta

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.4.4 - Promoción Residencial: Producto

Tipo de Producto entregado en 1T 2010

- M2 de vivienda tipo: 95 m2
- Precio medio 1T 2010: 213.000 euros

Tipologías de entregas 1T 2010

Nº Dorm	% Entregas	m2 útiles
3 DORM	52%	95 m2
2 DORM	32%	70 m2
4 DORM	13%	120 m2
5 DORM	3%	340 m2

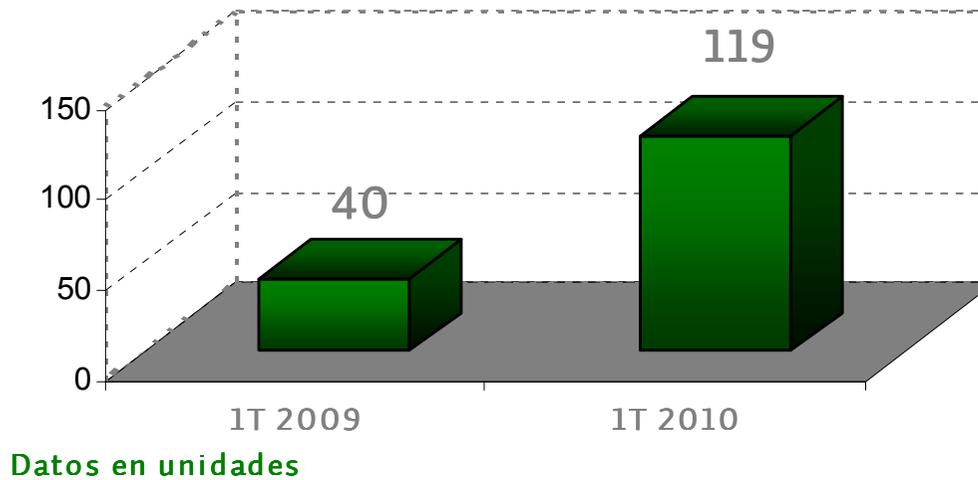


3.4.5 - Promoción Residencial: Entregas

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Entregas en 1T del 2010

Evolución Trimestral de Entregas de Viviendas



El ritmo de entregas viene creciendo desde el tercer trimestre de 2009, habiéndose cerrado el primer trimestre de 2010 con 119 entregas

3.4.6- Promoción Residencial: Preventas

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

EVOLUCIÓN PREVENTAS Datos en unidades

	1 Semestre 2009	2 Semestre 2009	1T 2010
Preventas	104	260	121
Media mensual	17	43	40

Las preventas en el 1T 2010:

Prácticamente triplican las conseguidas en el 1T 2009

Mantienen la tendencia del último semestre del 2009 con una media mensual de 40 unidades

3.5.- GESTIÓN DE COOPERATIVAS Y COMUNIDADES

3.5.1 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Una oportunidad en la coyuntura actual del mercado inmobiliario

Por el lado de la oferta

- Gran stock de viviendas terminadas en el mercado no adaptadas a la demanda actual, pero inexistencia de nuevas promociones con ofertas de entrega a 1 o 2 años
- Importantes dificultades para los promotores para financiar promociones nuevas
- Grandes cantidades de suelo urbanizado listo para promover en manos de las promotoras y de las entidades financieras

Por el lado de la demanda

- Demanda latente para adquirir vivienda a precios razonables
- Desconfianza de los clientes en el mercado de promoción inmobiliaria
- Dificultad para los clientes para obtener créditos hipotecarios

3.5.2– Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Problemática para el comprador

Para acceder al stock de viviendas terminadas, si desea la vivienda inmediatamente debe:

- Obtener la financiación correspondiente
- Disponer de ahorros para pagar el IVA y la parte no financiada

El comprador que demanda una vivienda más barata en 2 o 3 años y necesita este plazo para ahorrar no tiene opciones en el mercado, pues no existe oferta de promoción en construcción

Además, hoy se demanda un producto más moderno, viviendas más eficientes y sostenibles energéticamente

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.5.3 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Solución Quabit Comunidades

Objetivo de convertirse en una gran Gestora de Cooperativas y Comunidades de Propietarios apoyada por socios de referencia con dilatada experiencia en el mercado inmobiliario. El accionariado previsto es:

- 40 % Quabit Inmobiliaria
- 40 % Grupo Rayet
- 20 % Rayet Construcción

Ahorro significativo para el cliente respecto a otras ofertas, al ajustar al máximo los precios de construcción y optimizar la calidad del proyecto

Garantía de precio, plazo y ubicación

Implantación nacional: Cooperativas en todas las ciudades con mercado

3.5.4 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Un modelo de negocio adaptado a la situación de mercado

SUELO

Cartera propia y no propia
(Acuerdos con Entidades Financieras) de stock de suelos

Garantías y capacidad de gestión de un grupo empresarial como Quabit Inmobiliaria y Grupo Rayet

Suelo **Finalista**

FINANCIACIÓN

Viviendas en régimen de **autopromoción**

Facilidad en la financiación (normativa del Banco de España facilita a entidades bancarias la financiación a cooperativas)

Seguridad jurídica:
Capacidad para desarrollar y acordar todas las operaciones jurídicas relativas a la promoción inmobiliaria

CLIENTES

Propietarios desde el primer momento

Producto **adaptable a las necesidades**

Precio y plazo **garantizado**

Calidad del producto:
acuerdos marco con proveedores de prestigio como Porcelanosa, Fagor, Grohe, Berceli y Gas Natural

Construcciones **sostenibles** y con el **máximo ahorro** energético

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.5.5 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Viviendas en cooperativa

Tú formas parte del proyecto y participas en las decisiones

Calidades Quabit

Con marcas como Porcelanosa, Fagor, Berceli, Telefónica, Gas Natural...



Precio y plazo cerrados

Quabit se compromete a entregarte la casa en el plazo y al precio acordados

Tú eliges dónde

Decide dónde quieres tu casa y nosotros lo haremos posible

Facilidades de pago

En cómodos plazos y con mayores facilidades de financiación

3.5.6 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Proyectos en curso

Comunidad	Promoción	Nº viviendas	Tipología
Castilla La Mancha	SECTOR I.15 M.46 - ALOVERA	83	Libre en altura
Castilla La Mancha	SECTOR I.15 M.30	58	VPT en altura
Castilla La Mancha	SECTOR I.15 M.36	38	VPT en altura
Castilla La Mancha	SECTOR I.15 U.27	24	Libre Unifamiliar
Castilla La Mancha	SECTOR V MANZANA A.25	33	Libre Unifamiliar
Castilla La Mancha	REMATE LAS CAÑAS B.3	81	VPT en altura
Castilla La Mancha	REMATE LAS CAÑAS B.13	34	VPO en altura
Madrid	NAVALCARNERO RC.5	129	Libre en altura
Madrid	TORREJÓN DE VELASCO	15	Libre Unifamiliar
Madrid	VALDEBEBAS: RES -05-161-A-B	95	Libre en altura
Castilla León	ÁVILA	28	VPO en altura
Madrid	TRES CANTOS	152	Libre en altura
Madrid	ENSANCHE VALLECAS	53	Libre en altura
Cataluña	SANT FELIU	43	Libre en altura
TOTAL		866	

3.5.7 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Nuevos proyectos en estudio

Comunidad	Nº viviendas
Cataluña	310
Valencia	180
Madrid	400
Andalucía	210
Murcia	116
Aragón	120
TOTAL	1.336

3.5.8 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Flujos de caja favorables

- Se compra el suelo con más de un 70% de las reservas realizadas
- Quabit Comunidades cobra una comisión de gestión de todos los costes, incluido el suelo, en el momento que se producen los costes
- Quabit Comunidades se apoya en el equipo comercial de Quabit Inmobiliaria y le remunera por ello

3.5.9 – Gestión de Cooperativas y Comunidades

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Proyecciones

MAGNITUDES

ACUMULADO PERIODO 2010 - 2013

FACTURACIÓN (Millones de Euros)	81,6
EBIT (Millones de Euros)	41,7
UNIDADES EN GESTIÓN	10.490
ENTREGAS (Unidades)	2.240
NÚMERO PROYECTOS	76

3.6.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE PATRIMONIO

3.6.1 - Desarrollo y Gestión de Patrimonio

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Objetivos

- Ingresos Recurrentes
- Incremento paulatino de los ingresos del patrimonio en la cifra de negocios
- Desarrollo inmobiliario interno del patrimonio de Quabit Inmobiliaria vs. adquisiciones
- Incrementar la ocupación por encima del 90%

3.6.2 - Desarrollo y Gestión de Patrimonio

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras



Terciario e Industrial

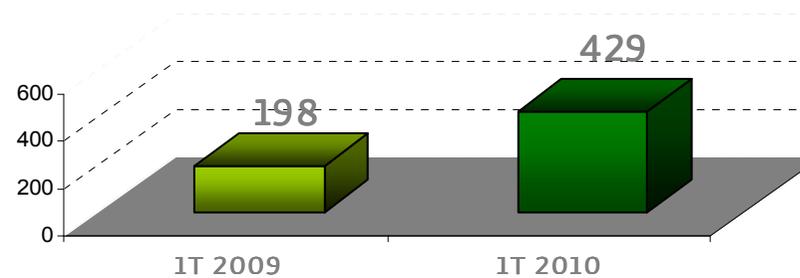
36.272 m²



Alquiler vivienda protegida

244 Viviendas

Evolución Ingresos Gestión de Patrimonio
1T2010 vs. 1T2009
(Datos en Miles de euros)



3.6.3 - Desarrollo y Gestión de Patrimonio

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Terciario e Industrial	Superficie (m2)	% Ocupación	Ingresos 1T 2010 (Miles de Euros)
Oficinas Plaza Europa L'Hostitalet de Llobregat	7.693	29%	124,1
Escuela de Hostelería de Canet (Valencia)	6.583	100%	10,13
Instituto Valenciano de la Paella (Canet d'en Berenguer)	15.660	En negociación	0,0
Locales comerciales (Canet d'en Berenguer)	289	100%	9,3
Locales comerciales (Guadalajara)	1.875	5,4%	1,0
Local comercial (La Florida-Sagunto)	462	100%	6,6
Nave en Cervelló	3.710	100%	35,7
TOTAL	36.272		186,8



Cervelló



Hospitalet

3.6 - Desarrollo y Gestión de Patrimonio

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Viviendas Protegidas en Alquiler	Viviendas Totales	% Ocupación	Ingresos 1T 2010 (Miles de Euros)
D-15B (Guadalajara)	86	84%	97,81
SUE-21 (Guadalajara)	60	70%	64,06
I-2 (Guadalajara)	64	48%	39,81
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	94%	35,865
TOTAL	244	73%	237,5



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

3.6 - Desarrollo y Gestión de Patrimonio

Edificio Plaza Europa – L’Hospitalet de Llobregat



Edificio de oficinas y comercial Ubicado en la Plaça Europa, la nueva área de negocios de Barcelona.

Superficie 7.963 m²

4 plantas de oficinas (5.481 m²)

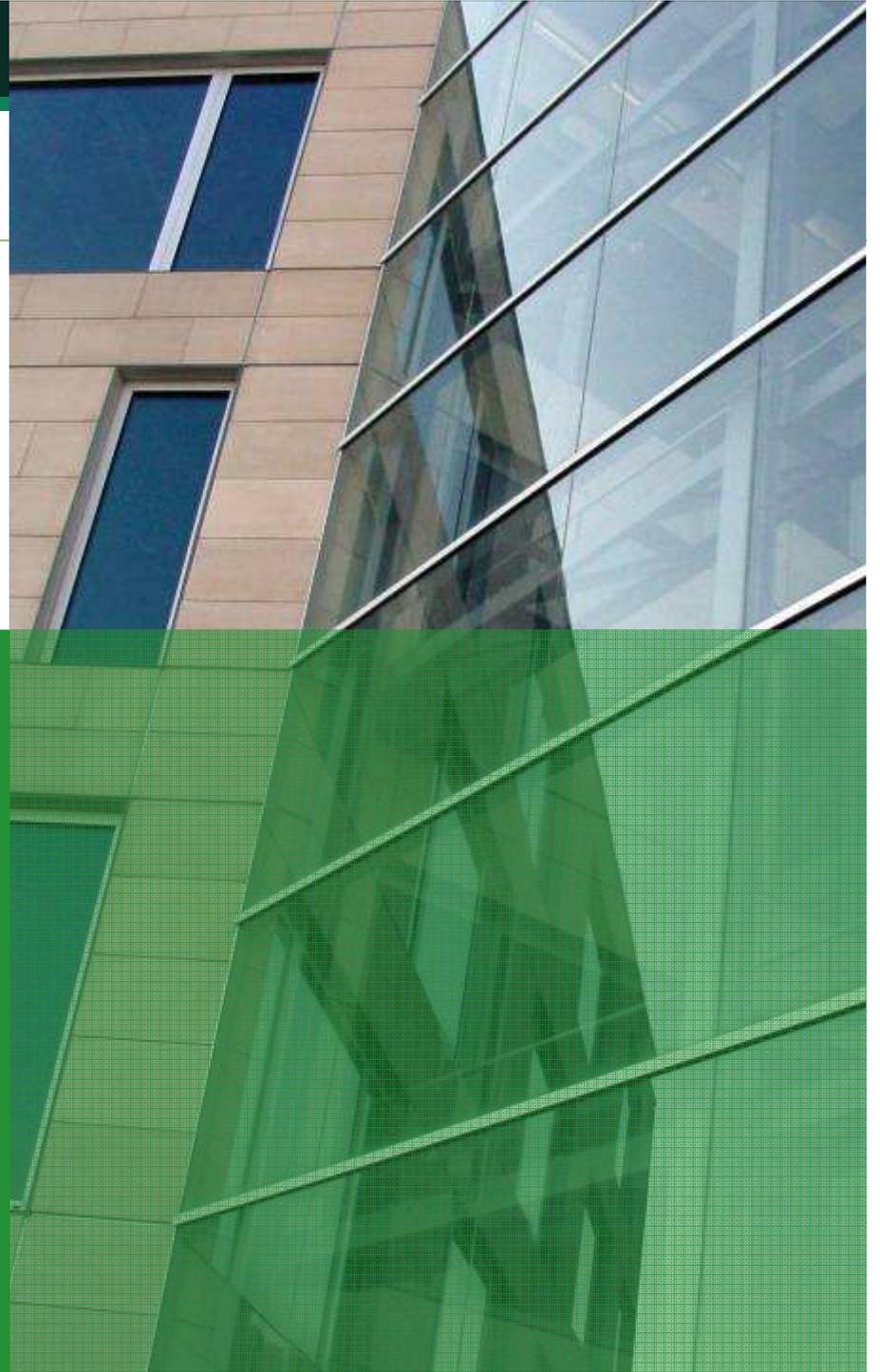
Planta baja comercial (2.212 m²)

Alquilados 2.242 m²

Contrato de alquiler 15 años



4.- MAGNITUDES FINANCIERAS



Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

4.1 – Resultados IT2010

- El **Importe Neto de la Cifra de Negocios IT 2010**: Ascende a 21,6 MM € vs. 52,9 MM € en el IT 2009: Reducción debida a que en IT 2009 se realizaron operaciones de venta de suelo asociadas al proceso de reestructuración de deuda de una de las sociedades del Grupo, operación de carácter singular y no repetitivo. Sin embargo, los ingresos de carácter recurrente asociados a la escrituración de viviendas han tenido un incremento significativo.

- El **Resultado de Explotación IT 2010**: mejora en un 47% respecto a IT 2009, debido principalmente a:

Desaparición del impacto de venta de suelo en el IT2009.

Reducción de los gastos de estructura en un 22% respecto IT2009

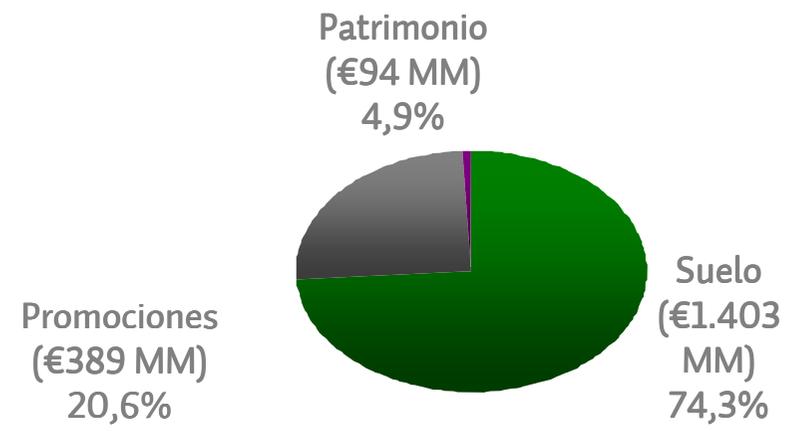


Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

4.2 - GAV

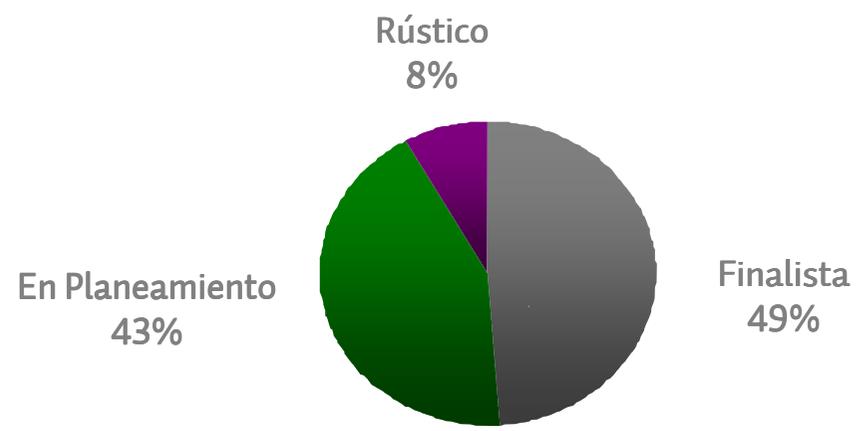
De acuerdo a la Valoración realizada por Knight Frank, un 92% calificado urbanizable, siendo el 49% finalista

GAV por Tipo de Activo a Diciembre de 2009



Fuente Información de la Compañía

GAV de suelo por Situación urbanística



Fuente Información de la Compañía

GAV Total: € 1.886 MM

4.3 – Deuda Actual (I)

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

- Toda la deuda está refinanciada hasta diciembre de 2012 con carencia de intereses y capital
- El buen ritmo de escrituraciones está compensando, por la vía de las cancelaciones de deuda hipotecaria bilateral, el efecto de incremento derivado de la financiación de los intereses y las nuevas disposiciones asociadas a préstamo promotor y línea de liquidez

(Importes en miles de euros)

Deuda bancaria a 31 de diciembre de 2009	1.481.788
Disposiciones y otras adiciones	15.896
Cancelación por escrituración de viviendas	(17.828)
Deuda bancaria a 31 de marzo de 2010	1.479.856

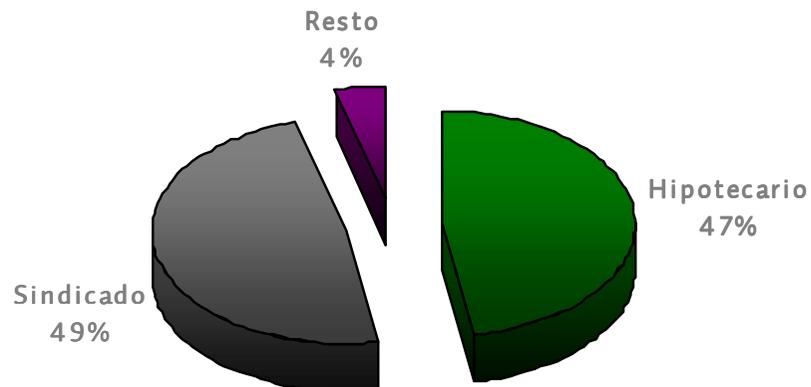
4.3 – Deuda Actual (II)

Antecedentes	Estrategia
Actividad	Magnitudes financieras

Calendario Amortización Deuda

- Primeros pagos de principal e intereses retrasados hasta 2012 (periodo de carencia de 3 años), más un 55% de deuda bullet a 2015
- Deuda sindicada y bilateral refinanciadas con plazos similares
- Línea de liquidez de 73 millones de euros

Estructura de la Deuda



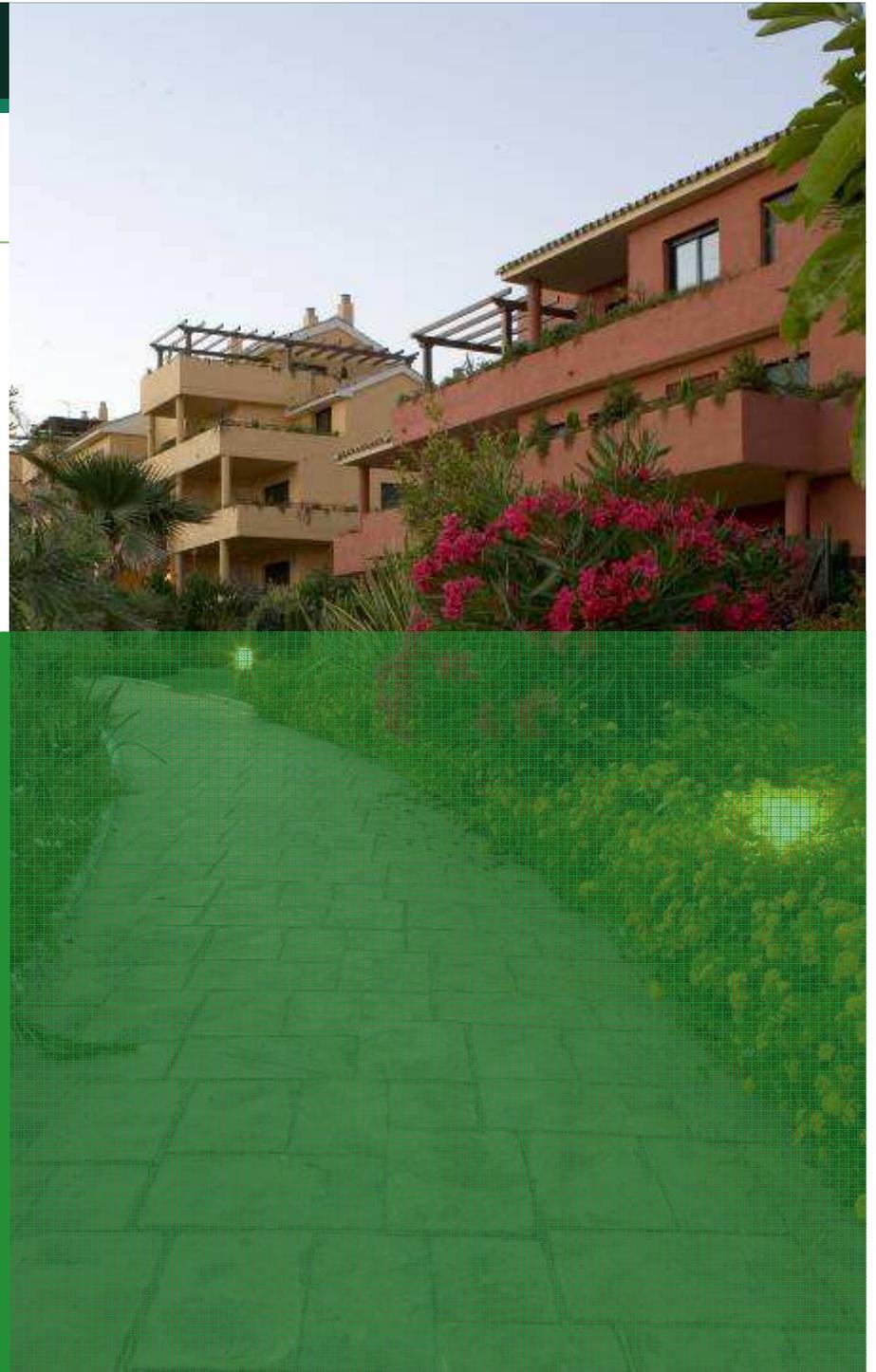
Calendario de amortización

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

4.4 – Estimaciones futuras

- Incremento del valor de los activos derivado de la gestión de los mismos
- Bajar la deuda por debajo de 1.000 MM de € para 2012
- Conseguir beneficio en el año 2012

5.- CONCLUSIONES



5.1 – Conclusiones

- Una compañía consolidada, con estructura financiera estable
- Equipo gestor con trayectoria probada en el sector, con una estrategia ágil e innovadora
- Un Plan de Negocio que se está cumpliendo
- Bien posicionados en el actual momento del ciclo inmobiliario para crecer:

El proyecto Quabit Comunidades tiene perspectivas de fuerte crecimiento adicionales a las tradicionales

Hay oportunidades de consolidación en el sector para una empresa como Quabit Inmobiliaria



**Nuestro principal
valor es la capacidad
de innovar**

Disclaimer

Este documento se proporciona únicamente con fines informativos, siendo la información que contiene puramente ilustrativa, y no constituye ni debe ser interpretado como una oferta, o invitación para comprar, suscribir, vender, o canjear valores de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la “Compañía”) de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, así como demás legislación aplicable en la materia, ni servir de base para adoptar decisiones para operar con, o invertir en, valores la Compañía o de cualquiera de las compañías mencionadas en él. Además, este documento no constituye una oferta de compra, venta o canje, ni una solicitud de oferta de compra, de venta o de canje de valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Las referencias realizadas a la Compañía y/o a cualquier entidad de su grupo en el presente documento no deben entenderse como generadoras de ningún tipo de obligación legal para la Compañía o las empresas de su grupo. Este documento puede contener información resumida o información no auditada, por lo que se invita a sus receptores a consultar la documentación e información pública periódica presentada por la Compañía a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

La presente información contiene expresiones que constituyen estimaciones o proyecciones sobre la posible evolución futura de la Compañía y su entorno. Analistas e inversores deberán tener en cuenta que tales estimaciones se encuentran sujetas a incertidumbres, cambios y otros factores (incluyendo pero sin limitarse a factores macroeconómicos, regulatorios, competitivos o sectoriales) que pueden estar fuera del control de la Compañía o que pueden ser difíciles de prever en el momento actual, no asumiendo la Compañía ninguna responsabilidad, ni ofreciendo garantía alguna sobre cuál vaya a ser el comportamiento del mercado y/o sus resultados futuros, ni sobre si se cumplirán o no las estimaciones o proyecciones contenidas en el documento. La Compañía no otorga garantía alguna sobre el cumplimiento, exactitud e integridad de la información, ni asume responsabilidad alguna por los perjuicios de cualquier índole que pudieran derivarse del uso de la misma. Ninguna persona que pueda tener conocimiento de la información contenida en este documento puede considerarla definitiva ya que está sujeta a modificaciones. La Compañía no asume ninguna obligación -aun cuando se publiquen nuevos datos o se produzcan nuevos hechos- de actualizar o revisar la información de este documento, ni de informar públicamente sobre la existencia de dichos nuevos datos o hechos.

La distribución de este documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida o sujeta a requisitos específicos, y los receptores que estén en posesión del mismo serán los únicos responsables de informarse de ello y respetar cualquier restricción aplicable. Aceptando este documento sus receptores aceptan las restricciones y advertencias precedentes.

Quabit

Inmobiliaria



FIN

*(Denominación social Afirmar Grupo Inmobiliario, S.A. en proceso de
cambio a Quabit Inmobiliaria, S.A.)*

