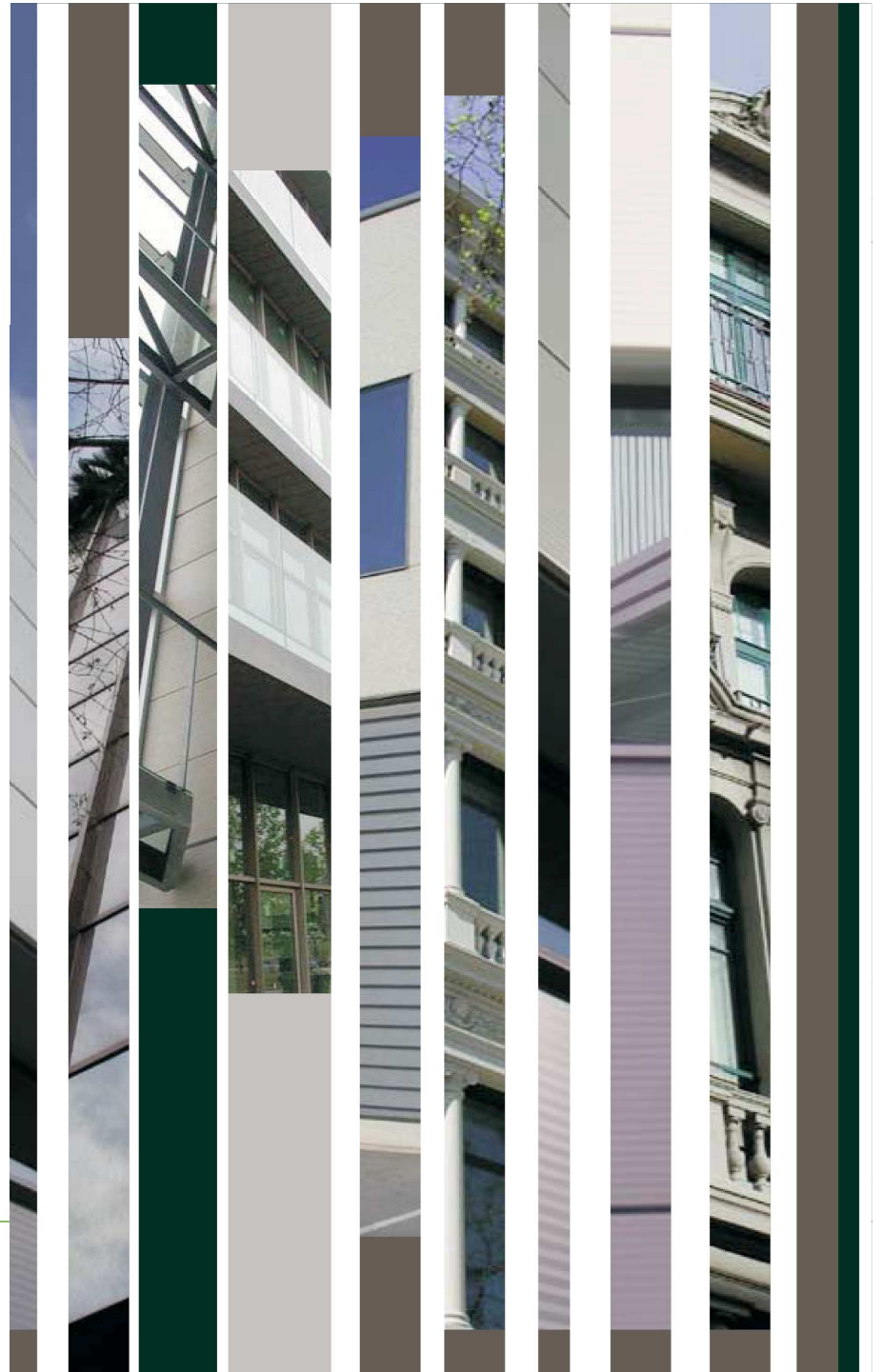




## RESULTADOS 1 SEMESTRE 2010

Madrid – 1 Septiembre de 2010



## Aviso Importante

---

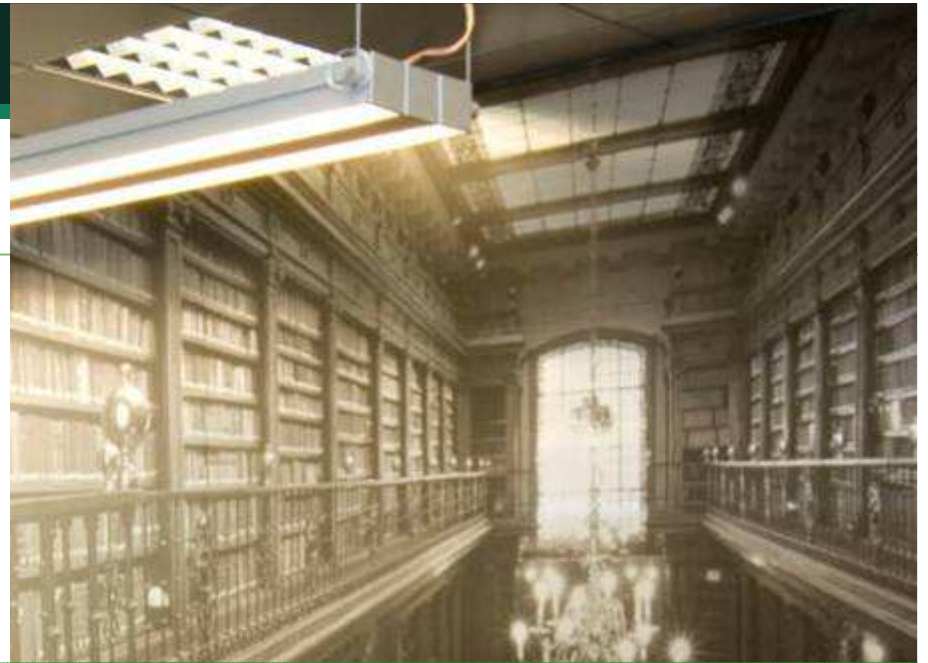
Este documento puede contener estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros obtenidos de diversas fuentes y que se refieren a la situación financiera, resultados operativos, estrategia y planes de futuro de Quabit Inmobiliaria S.A. y de sus filiales. Estas estimaciones no garantizan el comportamiento futuro de estas compañías, ya que las previsiones pueden verse afectadas por diversos factores y contingencias, de forma que el resultado final podría ser sustancialmente distinto del mencionado en este documento. Se advierte a los analistas e inversores de que estas estimaciones y proyecciones son solo representativas de la situación actual, a la fecha de elaboración de este documento. Quabit Inmobiliaria no estará obligada a hacer pública la revisión de sus estimaciones que pudieran derivarse de circunstancias nuevas posteriores a la fecha de esta presentación (especialmente, cambios en la estrategia o en el negocio) o de acontecimientos inesperados.

# ÍNDICE

---

1. PRINCIPALES MAGNITUDES
  - 1.1.- Pérdidas y Ganancias
  - 1.2.- Cifra de Negocios
  - 1.3.- Balance Consolidado
  - 1.4.- Deuda Bancaria
  - 1.5.- Evolución de la Deuda Bancaria
  
2. ÁREAS DE ACTIVIDAD
  - 2.1.- Hitos Principales
  - 2.2.- Gestión de Suelo
  - 2.3.- Promoción Residencial
  - 2.4.- Quabit Comunidades
  - 2.5.- Patrimonio
  
3. CONCLUSIONES
  - 3.1.- Hechos Relevantes
  - 3.2.- Evolución Bursátil
  - 3.3.- Accionariado
  - 3.4.- Conclusiones

# 1.- PRINCIPALES MAGNITUDES



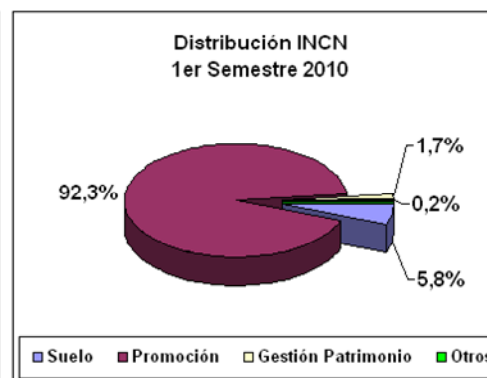
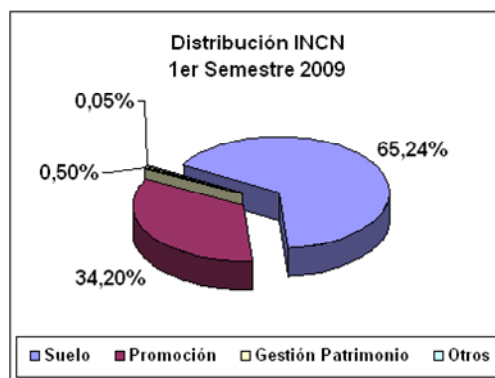
## 1.1. – Pérdidas y Ganancias

(En miles de Euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	58.882	73.473	-19,9%
EBITDA	(22.150)	(25.074)	11,7%
Resultado Financiero	(21.142)	(40.199)	46,9%
Resultado Antes de Impuestos	(45.264)	(66.681)	32,1%
Resultado Neto Atribuible	(45.050)	(66.328)	31,7%

- **EBITDA:** Mejora de 2,9 millones de euros por la desaparición del impacto de la venta de suelo del IS 2009 y la reducción de los gastos de personal y otros gastos de explotación por importe de 1,8 millones de euros
- **Resultado Financiero:** Menor pérdida financiera de 19 millones de euros por la evolución positiva de los tipos de interés y una ligera reducción de los niveles de deuda
- **Resultado Neto:** Mejora de un 31,7%. Política conservadora de activación de créditos fiscales, sin agotar su potencial, fijando el límite de activación en el importe de pasivos por impuestos diferidos

## 1.2. – Cifra de Negocio

(En miles de Euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
INCEN Suelo	3.425	47.937	-92,9%
INCEN Promoción	54.370	25.126	116,4%
INCEN Gestión de patrimonio	971	371	161,7%
INCEN Otros	116	39	197,4%
<b>Total INCEN</b>	<b>58.882</b>	<b>73.473</b>	<b>-19,9%</b>



- Reducción en la cifra de negocios por operaciones en 2009 de venta de suelo asociadas al proceso de reestructuración de deuda, de carácter singular y no repetitivo
- Incremento de ingresos de carácter recurrente ligados a escrituración de viviendas significativo en el 1S 2010

## 1.3. – Balance Consolidado

ACTIVO	30/06/2010	31/12/2009	Variación	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2010	31/12/2009	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>Total patrimonio neto</b>	<b>200.776</b>	<b>247.328</b>	<b>-18,8%</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>228.150</b>	<b>224.724</b>	<b>+1,5%</b>	Deudas con entidades de crédito	57.203	55.851	+2,4%
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Otros	113.510	110.366	+2,8%
Existencias	1.553.062	1.606.501	-3,3%	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>170.713</b>	<b>166.217</b>	<b>+2,7%</b>
Otros	145.224	173.353	-16,2%	Deudas con entidades de crédito	1.404.985	1.425.937	-1,5%
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.698.286</b>	<b>1.779.854</b>	<b>-4,6%</b>	Otros	149.962	165.096	-9,2%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.926.436</b>	<b>2.004.578</b>	<b>-3,9%</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.554.947</b>	<b>1.591.033</b>	<b>-2,3%</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.926.436</b>	<b>2.004.578</b>	<b>-3,9%</b>

### Activo no Corriente

- Aumento del “Activo no Corriente” por 3,4 millones de euros por reclasificaciones de activos financieros en función del vencimiento. No tiene su origen en nuevas inversiones

### Activo Corriente

- Disminución de “Existencias”, resultado de las bajas originadas por el coste de ventas correspondiente a entregas de viviendas en el período, compensadas parcialmente por las altas producidas, principalmente, por las obras de edificación en curso (Remate de las Cañas en Guadalajara y Playa de San Juan en Alicante) y el avance en las obras de urbanización

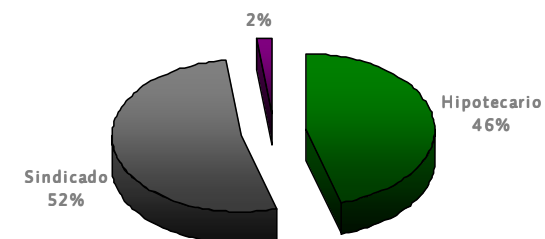
### La variación en “Otros Activos Corrientes”

- Reclasificación de inversiones de corto a largo plazo en función de la renovación de vencimientos de las operaciones

## 1.4. – Deuda Bancaria

### ESTRUCTURA

(En miles de Euros)	30/06/2010	31/12/2009	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	57.203	55.851	2,4%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.404.985	1.425.937	-1,5%
<b>TOTAL DEUDA BRUTA</b>	<b>1.462.188</b>	<b>1.481.788</b>	<b>-1,3%</b>
Tesorería y Equivalentes	(12.728)	(15.524)	-18,0%
<b>TOTAL DEUDA NETA</b>	<b>1.449.459</b>	<b>1.466.264</b>	<b>-1,1%</b>



- La clasificación de la deuda entre corriente y no corriente se realiza en función del activo al que está asociada la financiación
- Gran parte de la financiación de Quabit Inmobiliaria está asociada a las existencias. La clasificación no tiene una relación con el vencimiento de las operaciones. Así, del total de la deuda registrada dentro del pasivo corriente, 1.363 millones de euros tienen vencimiento posterior a 30 de junio de 2011

### FINANCIACIÓN

- La deuda sindicada y la bilateral están refinanciadas con plazos similares. En el préstamo sindicado, los primeros pagos de principal vencen en diciembre de 2012 y los de intereses en junio de 2012. Adicionalmente, la compañía cuenta con una línea de liquidez para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo

#### Calendario de amortización

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



## 1.5. – Evolución de la Deuda Bancaria

- Reducción de la deuda bancaria durante 1 S 2010 en 19 millones de €. 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
- El interés medio ponderado de la deuda en 1 S 2010 ha sido de 2,73% frente a un 5,85% en 1 S 2009
- El movimiento que se ha producido en el 1 S 2010, se resume a continuación:

<b>Deuda Bancaria a 31 de diciembre de 2009</b> (En miles de euros)	<b>1.481.788</b>
Disposiciones y Otras Adiciones	32.454
Cancelación por Escrituración de Viviendas	(45.927)
Otras Cancelaciones y Amortizaciones	(6.127)
<b>Deuda Bancaria a 30 de junio de 2010</b>	<b>1.462.188</b>

## 2.- Áreas de Actividad



## 2.1 – Hitos principales

### Gestión de Suelo

- Objetivo permanente: Avanzar en situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo
- No se han llevado a cabo operaciones de venta de suelo durante 1 S 2010
- Avance de suelo en Planeamiento a suelo finalista 56.063 m2 de techo: Sector S9 de Torrejón de Velasco (Madrid) y S102 de Maoño (Santander) por un total 360 viviendas

### Promoción Residencial

- 297 viviendas entregadas en 1S 2010 vs. 101 en 1 S 2009. Media mensual de aprox. 50 viviendas
- 219 preventas que más que duplican las 104 conseguidas en el mismo periodo del año 2009
- Ingresos de 54,4 millones de € vs. 25,1 millones de € 1 S 2009 (Incremento de 116%)

### Quabit Comunidades

- Gestora de comunidades de propietarios y cooperativas con actuación en todo el territorio nacional, inició su actividad este semestre
- A 30 de junio de 2010, las viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión alcanzan las 708 unidades

### Patrimonio en Explotación

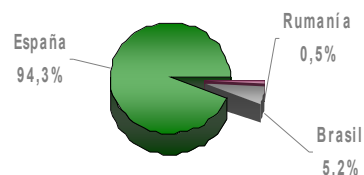
- 1,0 millones de € de ingresos por arrendamiento vs. 0,4 millones de € del 1 S 2009. Incremento del 162%
- Contribución especial la incorporación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona) de 7.693 m2 s.b.a. y un incremento en el porcentaje de viviendas alquiladas alcanzando 76% vs. 46% a cierre 1 S 2010

## 2.2.- Gestión de Suelo

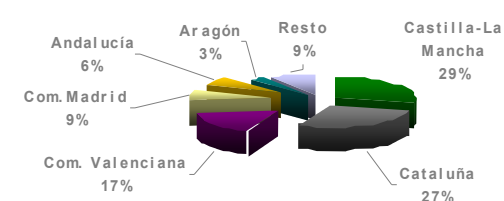
### Valor Cartera de Suelo Diciembre 2009

(Datos en millones de €)

España	1.323,8
Rumanía	6,9
Brasil	72,4
<b>TOTAL</b>	<b>1.403,1</b>



### Localización España



(En miles de Euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	3.425	47.937	-93%
EBITDA	(659)	(17.668)	96%
Margen EBITDA	-19%	-37%	18 p.p.

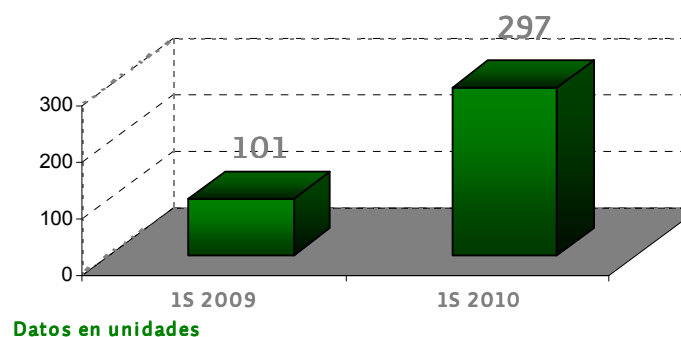
- Ingresos en 1S 2010 debidos a actividad de agente urbanizador.Reducción de ventas debida a que en 1 S 2009 se contabilizaron dos operaciones singulares de venta de suelo, en Cambrils y Alcorcón ( 38,3 millones de euros), ligados a procesos de refinanciación
- A 30 de junio de 2010, la cartera de suelo del Grupo asciende a 7,7 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,3 millones de metros cuadrados), Rumanía (0,3 millones de metros cuadrados) y Brasil (4,1 millones de metros cuadrados)
- No se han realizado operaciones de venta de suelo durante 1 S 2010

## 2.3.- Promoción Residencial

- 54,4 millones de euros de estas operaciones en la cifra de negocio del Grupo en 1 S 2010. Incremento +116% vs. 1 S 2009
- Significativo incremento de ventas apoyado por política de reducción de precios desde finales de 2009, con impacto de caída en el margen EBITDA en 1 S 2010

(En miles de Euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	54.370	25.126	116%
EBITDA	(15.354)	(5.181)	-196%
Margen EBITDA	-28%	-21%	-7 p.p.

Evolución Semestral de Entregas de Viviendas



- 297 entregas de viviendas en 1 S 2010 frente a 101 realizadas en 1 S 2009. Incremento + 194%.
- Entregas 1 S 2010 de las distintas promociones con stock, concentrándose en El Bercial (Getafe-Madrid), Cala Finestrat – Villajollosa (Alicante), Almenara (Castellón) y en la promoción de Playa de San Juan (Alicante)
- La deuda asociada a las entregas realizadas en el 1 S 2010 representa un 83,9% del precio de la venta
- El producto entregado en 1 S 2010 es una vivienda tipo de 95m<sup>2</sup> construidos con un precio medio de 230.000 euros

## 2.3.- Promoción Residencial (II)

- Reducción del stock de viviendas pendientes de entrega en un 18,3% desde el 30 de junio de 2009 a 30 de junio del 2010

- Stock actual 1.235 unidades

	1S 2010	1S 2009	Variación
Viviendas. Entregadas	297	101	194%
Stock de viviendas pendientes de entrega	1.235	1.511	-18,3%

**Stock por tipo de vivienda  
1S 2010**

	Unidades	%
1ª residencia	894	72%
2ª residencia	169	14%
Protegida	172	14%
<b>TOTAL</b>	<b>1.235</b>	<b>100%</b>

**Stock por Comunidad Autónoma  
1S 2010**

	Unidades	%
Andalucía	114	9,2%
Aragón	42	3,4%
Cataluña	76	6,2%
Castilla-La Mancha	580	47,0%
Comunidad Valenciana	312	25,3%
Galicia	5	0,4%
Madrid	106	8,6%
<b>TOTAL</b>	<b>1.235</b>	<b>100,0%</b>

- 219 nuevas operaciones de preventa ( 50,9 millones de euros) vs. 104 realizadas en 1 S del 2009. Incremento del 111%

## 2.4.- Quabit Comunidades



- El proceso comienza con la oferta previa de un proyecto. Comprobada su aceptación en el mercado a través de un número de solicitantes mínimo, pasa a su fase de constitución y acaba en fase de gestión cuando el suelo está adjudicado

### Situación a 30 Junio 2010

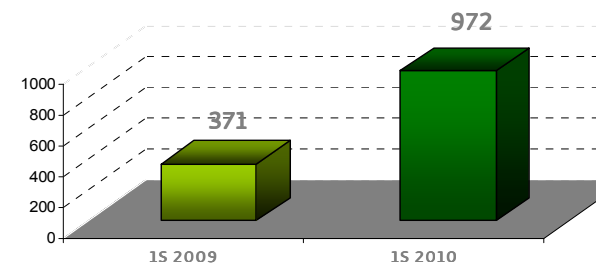
- Viviendas en Oferta Previa: 554 en 12 proyectos. Nuevas acciones para la consecución de solicitantes: Ampliar la red comercial mediante contratación de agentes de la propiedad y apertura de oficinas de venta “multicasa” a pie de calle en Madrid, Barcelona y Valencia
- Viviendas en Constitución: 42 en 2 proyectos. Recibidas solicitudes suficientes para iniciar conversaciones con entidades de crédito que facilitan préstamos suelo y préstamo promotor. Iniciados los trámites para la constitución de ambos colectivos y así poder iniciar las obras
- Viviendas en Gestión: 112 distribuidas en 2 proyectos:
  - a) Monte Henares (83 viviendas de precio tasado) en el Sector I15 de Alovera (Guadalajara). Adquirido el suelo el pasado mes de Marzo. Formalizado préstamo promotor. La obra y presupuesto de promoción ejecutados en torno a 50%
  - b) Fuentevalle (29 viviendas de VPO): Convocado concurso por el Ayuntamiento de Cifuentes (Guadalajara). Quabit resultó adjudicataria provisional en el mes de Junio

## 2.5.- Patrimonio

- 1 millón de € de ingresos por arrendamiento en 1 S 2010. Incremento +162% vs. 1 S 2010, explicado por:
  - a) Incremento de ocupación (185 viviendas alquiladas frente a 118 viviendas al cierre de junio 2009), alcanzando 76% de ocupación en el número de viviendas vs. 46% del 1 S 2009
  - b) Entrada en explotación de nuevos inmuebles en régimen de arrendamiento. Destaca arrendamiento del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona)

(En miles de Euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	971	371	162%
EBITDA	450	3.188	-86%
Margen EBITDA	46%	859%	-813 p.p.

**Evolución Ingresos Gestión de Patrimonio  
1S2010 vs. 1S2009  
(Datos en Miles de euros)**



- A 30 de junio de 2009 el EBITDA incluía, en un nivel inferior al Importe Neto de la Cifra de Negocios, dos importes, de 1,4 millones de euros, por Actualización de las Inversiones Inmobiliarias a Valor Razonable (traspaso de inmovilizado en curso a activo fijo) y de 2,1 millones de euros, por Otros Ingresos de Explotación. Excluyendo estos dos impactos, el margen EBITDA en el primer semestre de 2009 habría sido negativo. Sustancial mejora a 30 de junio de 2010 por el incremento en ocupación explicado en los siguientes párrafos



## 3 – CONCLUSIONES

## 3.1. – Hechos Relevantes

### Junta General Ordinaria de Accionistas

- El 22 de junio tuvo lugar la Junta General Ordinaria de Accionistas:
  - Aprobado el cambio de denominación social de la Sociedad (Quabit Inmobiliaria. S. A.)
  - Traslado del domicilio social a Madrid, C/ Capitán Haya n ° 1, 6ª, 28020
- Un paso más en el proceso de reorganización de la Compañía, sus líneas de actividad y estructura de marcas

### Contrato de Línea de Crédito de Capital con entidades del Grupo GEM (Global Emerging Markets)

- Quabit Inmobiliaria S.A. suscribió el 28 de junio del 2010 un contrato de línea de crédito de capital con entidades del grupo GEM (Global Emerging Markets):
- Poder llevar a cabo ampliaciones de capital durante los próximos tres años hasta un máximo de 150 millones de euros
- Permite a Quabit fortalecer balance y disponer de liquidez, posicionándola favorablemente en la situación actual del mercado

## 3.2.- Evolución Bursátil

- La cotización de Quabit bajó desde 0,324 euros hasta 0,201 euros durante 1 S 2010. Representa una caída del 37,96%
- Durante 1S 2010 el Ibex-35 sufrió una caída del 22,42% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario de un 25,30%
- Respecto al cierre del 1S 2009 (0,311 euros), la acción de Quabit experimentó una caída del 35,37%

Evolución Bursátil de 30/06/2009 a 30/06/2010	
Cotización al cierre 30/06/2010 (€/acción)	0,201
Cotización al cierre 30/06/2009 (€/acción)	0,311
% Variación	-35,37%
Capitalización bursátil al cierre (€)	257.309.216
Cotización máxima (26/08/2009) (€/acción)	0,520
Cotización mínima (8/06/2010) (€/acción)	0,168
Cotización media (€/acción)	0,307
Volumen medio diario de contratación (títulos)	1.864.796
Títulos negociados en el periodo	477.387.878
Volumen medio diario de contratación (€)	572.679
Efectivo negociado en el periodo (€)	145.605.817
Número total de acciones	1.280.145.353

## 3.3.- Accionariado

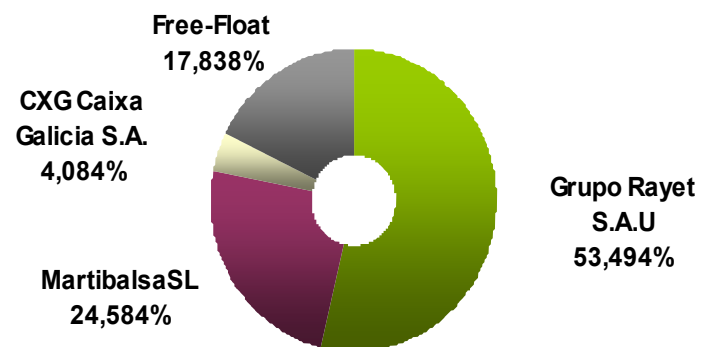
Vocación de permanencia de Grupo Rayet, S.A.U. en el accionariado con:

- 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 53,494% en la actualidad)

### Situación a 30/06/2010



## 3.4 – Conclusiones

---

1. Se mantienen los objetivos indicados por Quabit en la Bolsa de Madrid el 19 de mayo de 2010:
  - Incremento del valor de los activos derivado de la gestión de los mismos
  - Reducción de deuda por debajo de 1.000 MM de € para 2012
  - Conseguir beneficio en el año 2012
2. Una compañía consolidada, con estructura financiera estable y un equipo gestor con trayectoria probada en el sector con una estrategia ágil e innovadora
3. 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