

## RESULTADOS ENERO – JUNIO 2010



(ANTERIORMENTE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.)

*per*

**Índice:**

- **1.- Resumen Ejecutivo**
- **2.- Evolución de los Negocios**
  - 2.1.- Principales Magnitudes**
    - 2.1.1.- Magnitudes Económico-Financieras**
    - 2.1.2.- Magnitudes operativas**
  - 2.2.- Estados financieros**
    - 2.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de Junio de 2010**
    - 2.2.2.- Balance Consolidado a 30 de Junio de 2010**
    - 2.2.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 de Junio de 2010**
  - 2.3.- Áreas de Negocio**
    - 2.3.1.- Gestión de Suelo**
    - 2.3.2.- Promoción Residencial**
    - 2.3.3.- Quabit Comunidades**
    - 2.3.4.- Patrimonio en Explotación**
  - 2.4.- Otros Datos de Interés**
    - 2.4.1.- Evolución Bursátil**
    - 2.4.2.- Accionariado**
- **3.- Riesgos e Incertidumbres para el Segundo Semestre 2010**
- **4.- Operaciones con Sociedades Vinculadas**

## **1.- Resumen Ejecutivo Enero – Junio 2010**

### **1.1 Actividad**

Quabit Inmobiliaria es una compañía inmobiliaria integral, cuya actividad se desarrolla en la gestión de suelo, promoción, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, y desarrollo y gestión de patrimonio.

El 22 de junio tuvo lugar la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que entre otros puntos fue aprobado el cambio de denominación social de la Sociedad, que pasa a llamarse Quabit Inmobiliaria, S. A., y traslado del domicilio social que queda situado en Madrid, C/ Capitán Haya n ° 1, 6ª, 28020. Este cambio supone un paso más en el proceso de reorganización de la Compañía, sus líneas de actividad y estructura de marcas.

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), conforme al cual podrá llevar a cabo ampliaciones de capital durante los próximos tres años hasta un máximo de 150 millones de euros. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de Quabit de implantar soluciones innovadoras en la actual coyuntura de mercado y, al mismo tiempo, le permite fortalecer su balance y disponer de liquidez, posicionándola favorablemente en la situación actual del mercado.

Durante el primer semestre del 2010 el Grupo ha desarrollado las siguientes actividades:

- o **Gestión de Suelo:** Quabit ha continuado trabajando con el objetivo de avanzar en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo. No se han llevado a cabo operaciones de venta de suelo. Quabit ha conseguido pasar a suelo finalista 56.063 m2 de techo, entre el sector S9 de Torrejón de Velasco (Madrid) y el S102 de Maoño (Santander), que permitirá albergar 360 viviendas
- o **Promoción Residencial:** Las entregas de viviendas alcanzan 297 unidades frente a las 101 escrituradas en el primer semestre del 2009, con una media mensual de unas 50 viviendas. Las preventas se sitúan en 219 unidades, más que duplicando las 104 conseguidas en el mismo periodo del año 2009. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 54,4 millones de euros, que representan un incremento de un 116% respecto al mismo periodo del año pasado (25,1 millones de euros).
- o **Quabit Comunidades:** La gestora de comunidades de propietarios, cooperativas y otras formas de autopromoción, 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.
- o **Patrimonio en Explotación:** Los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,0 millones de euros, representando un incremento del 162% respecto al mismo periodo del año pasado (0,4 millones de euros). Ha contribuido especialmente a este incremento 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 que ha alcanzado un 76% (vs. 46% a 30 de junio de 2009).

**1.2 Resultado:** Las pérdidas antes de impuestos (45,3 millones de euros) se reducen un 32% en relación con las registradas en el primer semestre de 2009 (66,7 millones de euros), como consecuencia del menor impacto de la carga financiera por la disminución de la deuda y el descenso de los tipos de interés y, también, por la reducción de gastos generales acometida por la compañía.

**1.3 Situación financiera:** Ligeramente disminución del endeudamiento bancario por el buen ritmo de escrituración de viviendas que compensa el incremento de deuda derivado de la financiación de los intereses.

## 2.- Evolución de los Negocios

### 2.1.- Principales Magnitudes

#### 2.1.1.- Magnitudes Económico- Financieras

(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%

#### 2.1.2.- Magnitudes Operativas

<b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL</b>	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	297	101	194%
Preventas del Periodo ((viviendas)	219	104	111%
Stock Vivienda Terminada (viviendas)	1.235	1.511	-18,3%

Stock Vivienda Terminada al cierre de 30/06/2009	1.511
Adiciones/Altas de viviendas	346
Entregas/escrituraciones de viviendas	(622)
Stock Vivienda Terminada al cierre de 30/06/2010	1.235

<b>COMUNIDADES Y COOPERATIVAS</b>	30/06/2010
Oferta previa (viviendas)	554
Constitución (viviendas)	42
Gestión (viviendas)	112

*for*

## 2.2.- Estados Financieros

### 2.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de Junio de 2010

(En miles de euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	58.882	73.473	-19,9%
Aprovisionamientos	(69.162)	(80.816)	14,4%
Otros Ingresos de Explotación	1.701	4.952	-65,7%
Variación de las Provisiones de Tráfico	2.866	(5.933)	148,3%
Gastos de Personal	(3.745)	(5.141)	27,1%
Excesos y Deterioro del Inmovilizado	3	16	-83,2%
Otros Gastos de Explotación	(12.683)	(13.034)	2,7%
Resultados por Venta de Inmovilizado	(11)	(12)	10,9%
Actualización Invers.Inmobiliarias Valor Razonable	0	1.421	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>(22.150)</b>	<b>(25.074)</b>	<b>11,7%</b>
Amortización	(297)	(342)	13,1%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>(22.446)</b>	<b>(25.416)</b>	<b>11,7%</b>
Ingresos Financieros	3.268	3.513	-7,0%
Gastos Financieros	(24.410)	(43.713)	44,2%
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(21.142)</b>	<b>(40.199)</b>	<b>47,4%</b>
Resultado de Inversiones en Asociadas	(1.676)	(1.065)	-57,3%
<b>Resultados Antes de Impuestos</b>	<b>(45.264)</b>	<b>(66.681)</b>	<b>32,1%</b>
Impuestos	(19)	346	105,4%
<b>Resultado Neto</b>	<b>(45.282)</b>	<b>(66.335)</b>	<b>31,7%</b>

#### Importe Neto de la Cifra de Negocio

La reducción en la cifra de negocios se debe a que, durante el primer semestre de 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 ligados a escrituración de viviendas se han incrementado significativamente en el primer semestre de 2010.

La evolución de la cifra de negocios por áreas de actividad es la siguiente:

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

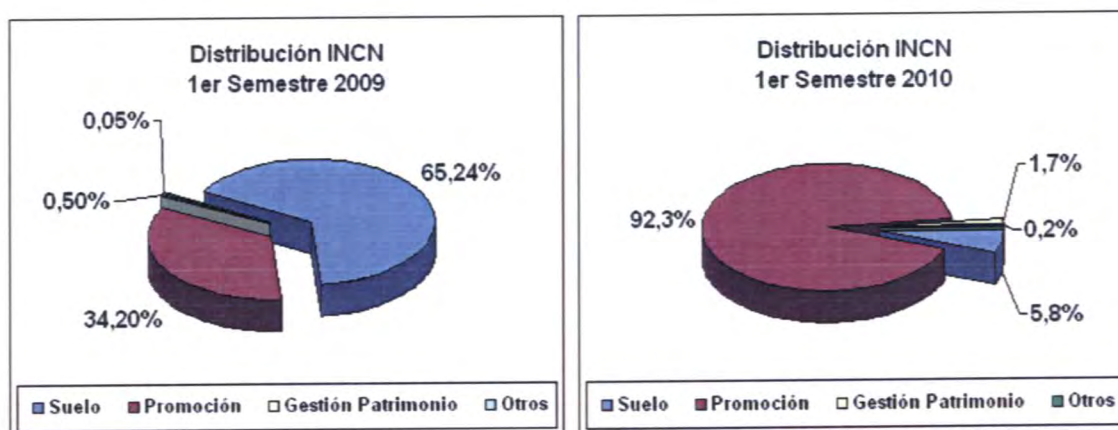
**Gestión de Suelo:** Quabit ha continuado trabajando con el objetivo de avanzar en la situación urbanística, tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo. No se han llevado a cabo operaciones de venta de suelo, lo que explica que los ingresos por esta actividad se han limitado a la actividad de agente urbanizador con ingresos por importe de 3,4 millones de euros, mientras que en el mismo período del año 2009 se contabilizaron 47,9 millones de euros, que incluían ventas de suelo de dos operaciones singulares en Cambrils y Alcorcón, por un total de 38,3 millones de euros, ligados a procesos de refinanciación.

**Promoción Residencial:** Las entregas de viviendas alcanzan 297 unidades frente a las 101 escrituradas en el primer semestre del 2009, con una media mensual de unas 50 viviendas. Las preventas se sitúan en 219 unidades, más que duplicando las 104 conseguidas en el mismo período del año 2009. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 54,4 millones de euros, que representan un incremento de un 116% respecto al mismo período del año pasado (25,1 millones de euros).

*2010*

**Patrimonio en Explotación:** Los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,0 millones de euros, representando un incremento del 162% respecto al mismo periodo del año pasado (0,4 millones de euros). Ha contribuido especialmente a este incremento la incorporación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona) de 7.693 m<sup>2</sup> s.b.a., arrendado en un 29% durante el período. En las viviendas se ha logrado un incremento en el porcentaje de unidades alquiladas de 30 puntos porcentuales.

En el gráfico adjunto se detalla la distribución de la cifra de negocio por área de actividad:



#### EBITDA

La mejora de 2,9 millones de euros en el EBITDA se debe a la desaparición del impacto que tuvo la venta de suelo en el primer semestre del año 2009 y a la reducción de los gastos de personal y otros gastos de explotación por importe de 1,8 millones de euros.

#### Resultado Financiero

La evolución positiva (menor pérdida financiera de 19 millones de euros), ha estado motivada, fundamentalmente, por la evolución positiva de los tipos de interés, así como por una ligera reducción de los niveles de deuda. Así, la mayor deuda derivada de los acuerdos de refinanciación, se ve compensada por la reducción de la deuda bilateral vía escrituraciones de viviendas.

#### Resultado antes de Impuestos

Con todo ello, las pérdidas antes de impuestos se reducen en un 32,1% frente al primer semestre de 2009, y continúa la tendencia de mejora que ya se apuntaba en el segundo semestre del año 2009.

#### Resultado Neto

Tras el efecto impositivo, la mejora del resultado neto es de un 31,7%. En cuanto a la activación de créditos fiscales, el grupo sigue una política conservadora, sin agotar su potencial de activación, fijando el límite en el importe de pasivos por impuestos diferidos.

2.2.2- Balance Consolidado a 30 de Junio de 2010

(En miles de Euros)			
ACTIVO	30/06/2010	31/12/2009	Variación
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Total activo no corriente	228.150	224.724	+1,5%
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	1.553.062	1.606.501	-3,3%
Otros	145.224	173.353	-16,2%
Total activo corriente	1.698.286	1.779.854	-4,6%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.926.436</b>	<b>2.004.578</b>	<b>-3,9%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>30/06/2010</b>			
<b>31/12/2009</b>			
<b>Variación</b>			
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	200.035	246.355	-18,8%
Intereses minoritarios	741	973	-23,8%
Total patrimonio neto	200.776	247.328	-18,8%
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	57.203	55.851	+2,4%
Otros	113.510	110.366	+2,8%
Total pasivo no corriente	170.713	166.217	+2,7%
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	1.404.985	1.425.937	-1,5%
Otros	149.962	165.096	-9,2%
Total pasivo corriente	1.554.947	1.591.033	-2,3%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.926.436</b>	<b>2.004.578</b>	<b>-3,9%</b>

**Activo no Corriente**

El aumento del "Activo no Corriente" por 3,4 millones de euros deriva, principalmente, de reclasificaciones de activos financieros en función del vencimiento de los mismos. No tiene, por tanto, su origen en nuevas inversiones.

**Activo Corriente**

La disminución de "Existencias" es el resultado de las bajas originadas por el coste de ventas correspondiente a las 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" se debe a:

- o Reclasificación de inversiones de corto a largo plazo en función de la renovación de vencimientos de las operaciones.
- o Reducción de cuentas a cobrar derivadas de operaciones de venta de suelo realizadas en ejercicios anteriores.
- o Compensación de deuda de Hacienda Pública para pago de impuestos.

**Patrimonio Neto**

La variación del "Patrimonio Neto" respecto a 31 de diciembre de 2009, se produce, fundamentalmente, por el resultado obtenido en el primer semestre de 2010 de pérdidas de 45, 3 millones de euros.

### 2.2.3- Situación de la Deuda Bancaria a 30 de Junio de 2010

A continuación se presenta el detalle de la deuda bancaria a 30 de junio de 2010 comparada con la de finales de 2009.

(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>

En el Balance de Situación Consolidado la clasificación de la deuda entre corriente y no corriente se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. En el caso de Quabit Inmobiliaria, dado que gran parte de la financiación está asociada a las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Es una clasificación que no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones. De esta forma, del total de la deuda registrada dentro del pasivo corriente, 1.363.337 miles de euros tienen vencimiento posterior a 30 de junio de 2011.

En el siguiente gráfico se recoge la estructura de la deuda bancaria:



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

En total, durante el primer semestre del año 2010 la deuda bancaria se ha reducido en 19 millones de euros. 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 movimiento que se ha producido en el primer semestre del año, se resume en el cuadro adjunto:

(En miles de Euros)	
<b>Deuda Bancaria a 31 de diciembre de 2009</b>	<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>

El interés medio ponderado de la deuda en el primer semestre de 2010 ha sido de 2,73% frente a un 5,85% en el primer semestre de 2009.

*Deu*



## 2.3.- Áreas de Negocio

### 2.3.1.- Gestión de Suelo

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

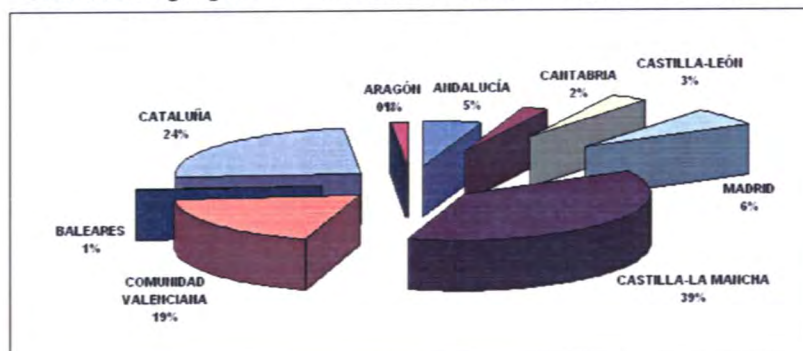
(En miles de Euros)	30/06/2010	30/06/2009	Variación
Importe Neto Cifra de Negocios	3.425	47.937	-93%
EBITDA	(659)	(17.668)	96%
Margin EBITDA	-19%	-37%	18 p.p.

La tabla anterior evidencia una significativa reducción de ventas y mejora de márgenes, con respecto a las cifras del mismo período del año anterior, ya que en el primer semestre de 2009 se contabilizaron dos operaciones singulares de venta de suelo, en Cambrils y Alcorcón, por un total de 38,3 millones de euros, ligados a procesos de refinanciación.

### Cartera de Suelo

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), Rumania (0,3 millones de metros cuadrados) y Brasil (4,1 millones de metros cuadrados).

Distribución geográfica de la cartera de suelo en España a 30/06/2010



### Operaciones de venta

Quabit no ha realizado operaciones de venta de suelo durante el primer semestre del 2010.

### Gestión Urbanística y Planeamiento

Quabit persigue el objetivo general de 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 destacan los avances más importantes en planeamiento y urbanización en diferentes suelos que se han llevado a cabo durante los seis primeros meses del 2010:

#### Dirección Territorial Centro y Andalucía

##### *Planeamiento*

- Quabit ha conseguido pasar a suelo finalista 56.063 m<sup>2</sup> de techo en esta dirección territorial, entre el sector S9 de Torrejón de Velasco (Madrid) y el S102 de Maoño (Santander), que permitirá albergar 360 viviendas.
- Área AH-1 Prado Palacio de Valladolid: Publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la aprobación definitiva del Plan Parcial en Valladolid y en el Sector SR-13 Mairena de Aljarafe (Sevilla) la Aprobación del Plan General de este municipio.

##### *Urbanización*

- Sector SUP R6 "Juan Benítez" en Estepona (Málaga): Tras la aprobación del Proyecto de Urbanización que permitirá la construcción de aproximadamente 880 viviendas destinadas a vivienda habitual, se ha realizado borrador del Proyecto de Reparcelación.
- Sector V de Quer (Guadalajara): Alcanzado un 51,8% de avance en obras de urbanización a 30 de junio de 2010.
- Sector SR-5 Cabanillas del Campo (Guadalajara): Alcanzado un 68,7% de avance en obras de urbanización a 30 de junio de 2010.

#### Dirección Territorial Nordeste

##### *Planeamiento*

- Destaca, en Cambrils, la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial de Cambrils – Les Comes que consolida como urbanizable este suelo, donde Quabit posee 240.000m<sup>2</sup>s y un techo previsto de 140.000m<sup>2</sup>.
- Por otro lado, con la aprobación definitiva, el Proyecto de Reparcelación de Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona) que otorga a Quabit una edificabilidad residencial libre de 22.500m<sup>2</sup> se encuentra en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que consolidará finalmente el activo como suelo urbano finalista.

##### *Urbanización*

- Badalona Port (Barcelona): La urbanización que ejecuta la Administración por el sistema de cooperación, se encuentra en un grado de desarrollo del 85%.
- Finalización y/o recepción de urbanizaciones como las de Sant Feliu de Llobregat – Gral Manso (Barcelona), Polinyà – Sector Industrial Llevant (Barcelona) o Torrelles de Llobregat – Can Coll (Barcelona), pudiéndose solicitar licencia de obras inmediatamente en todos estos sectores.
- Sector F-56-7 Miralbueno de Zaragoza: Impulso definitivo de la gestión urbanística con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### Dirección Territorial Levante

##### *Planeamiento*

- En Sagunto (Valencia):
- PNN-2 – Firmado compromiso con el Ayuntamiento para la ejecución de las obras de soterramiento de la línea de MT de Iberdrola.
- SUNP-4 – Presentado en el Ayuntamiento nueva versión del texto refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

##### *Urbanización*

- Pb -2 – Canet D'en Berenguer: Aprobada por el Ayuntamiento la modificación del Proyecto de Urbanización relativa al anexo del desvío de línea eléctrica de media tensión.
- Sector Playa Almenara: Firmada acta de final de obra y recepción referente a la ejecución de la obra del Parque Litoral. Firmada acta de inicio y replanteo relativa a la ejecución de la obra de la Estación de Bombeo de aguas pluviales. Avance de la obra a 30 de junio de 2010 de un 53%.

### 2.3.2.- Promoción Residencial

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

(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.

La tabla anterior evidencia un significativo incremento de ventas, apoyado por una política de reducción de precios acometida a finales de 2009, que tiene también un impacto de caída en el margen EBITDA en el primer semestre de 2010.

### Escrituración/ Ventas

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

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

Durante el primer semestre del 2010 se han realizado un total de 297 escrituras de compraventa, frente a las 101 realizadas en el primer semestre del 2009, lo que supone un incremento del 194%. El importe que estas operaciones aportan a la cifra de negocio del Grupo en el primer semestre de 2010 asciende a 54,4 millones de euros, que suponen un incremento de un 116% frente al mismo período del año anterior.

Las entregas del primer semestre de 2010 se han repartido entre las distintas promociones con stock, si bien ha habido una concentración en las promociones de El Bercial (Getafe-Madrid), Cala Finestrat –Villajolosa (Alicante), Almenara (Castellón) y en la promoción de Playa de San Juan (Alicante).

La deuda asociada a las entregas realizadas en el semestre representa un 83,9% del precio de la venta.

El producto entregado en el primer semestre de 2010 es una vivienda tipo de 95m2 construidos con un precio medio de 230.000 euros.

El stock de viviendas pendientes de entrega ha disminuido un 18,3% desde el 30 de junio de 2009 a 30 de junio del 2010, quedando cifrado en 1.235 unidades.

Stock por tipo de vivienda 1S 2010			Stock por Comunidad Autónoma 1S 2010		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	894	72%	Andalucía	114	9,2%
2ª residencia	169	14%	Aragón	42	3,4%
Protegida	172	14%	Cataluña	76	6,2%
TOTAL	1.235	100%	Castilla-La Mancha	580	47,0%
			Comunidad Valenciana	312	25,3%
			Galicia	5	0,4%
			Madrid	106	8,6%
			TOTAL	1.235	100,0%

### Comercialización y Preventas

A cierre 30 de junio las Sociedades del Grupo han firmado un total de 219 nuevas operaciones de preventa por importe de 50,9 millones de euros, lo que comparado con las 104 preventas realizadas en el primer semestre del 2009 supone un incremento del 111%.

*Don*

### 2.3.3.- Quabit Comunidades

#### Objetivos

El 20 de enero de 2010 Quabit Inmobiliaria y Grupo Rayet lanzan Quabit Comunidades, una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidad de propietarios), en respuesta a las situación actual del mercado inmobiliario. Esta iniciativa nace en un entorno en el que el inventario de viviendas construidas no siempre satisface las necesidades de una parte importante de la población, que no ha podido acceder a una vivienda como consecuencia de los elevados precios o por dificultades en la obtención de financiación.

#### Situación Actual

El proceso comienza con la oferta previa de un proyecto que, una vez 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 del mismo cuando el suelo está adjudicado.

#### Oferta previa

A 30 de Junio de 2010 las viviendas en oferta previa son 554 en 12 proyectos. El inicio de la pre-comercialización de siete proyectos tuvo lugar en el mes de abril, dos durante el mes de mayo y tres a lo largo del mes de junio.

#### SOCIEDADES COOPERATIVAS EN OFERTA PREVIA

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas	Inicio Pre-comerc.
Castilla-La Mancha	Sector I.15 U.27 - Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Unifamiliar	8	may-10
Castilla-La Mancha	Sector Remate Las Cañas - B13 - Guadalajara	Colectiva VPO	34	abr-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.36 - Alovera - Guadalajara	Colectiva VPT	32	may-10
Madrid	Torrejón de Velasco S.9 - Madrid	Unifamiliar	15	abr-10
Madrid	RC.5 Navacarnero - 1ª Fase - Madrid	Colectiva VPO	32	abr-10
Madrid	E. de Vallecas C/Alameda del Valle - Madrid	Colectiva Libre	53	abr-10
Cataluña	Sant Feliú - SUE 5.1 - 1ª Fase - Barcelona	Colectiva Libre	42	abr-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.48 - Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva VPO	83	jun-10
Castilla-La Mancha	Sector I.15 M.24 - Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva Libre	57	jun-10
Castilla-La Mancha	Sector Remate Las Cañas - B3 - 1ª Fase - Guadalajara	Colectiva VPT	27	jun-10
Madrid	Valdebebas Res-05-161-A.B. - Madrid	Colectiva Libre	95	abr-10
Madrid	Tres Cantos C/Montón de Trigo - 1ª Fase - Madrid	Colectiva Libre	76	Abr-10
	TOTAL		<b>554</b>	

Para la consecución de solicitantes, se han iniciado en el mes de junio las gestiones para ampliar la red comercial mediante:

- La contratación de agentes de la propiedad, principalmente locales, por lo que se espera un aumento significativo de las solicitudes de vivienda que nos ayude a cubrir el objetivo de solicitudes de vivienda.
- Apertura de oficinas de venta "multicasa" a pie de calle en Madrid, Barcelona y Valencia. En el mes de junio se han suscrito los contratos de arrendamiento de los locales para Madrid y Barcelona, comenzándose las obras de adecuación en las primeras semanas de julio.

#### Constitución

A 30 de Junio de 2010 las viviendas en situación de constitución son 42. Tras los primeros meses de oferta previa, se han recibido solicitudes suficientes para iniciar las conversaciones con las entidades de crédito que facilitan los préstamos suelo de cara a la obtención de los correspondientes préstamos promotor, a la par que se han iniciado los trámites para la constitución de ambos colectivos y así poder iniciar las obras lo antes posible.

#### SOCIEDADES COOPERATIVAS EN CONSTITUCIÓN

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas
Castilla La Mancha	Villas Las Suertes. S. Coop Sector I.15 U.27 - Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Unifamiliar	8
Castilla La Mancha	El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 - Guadalajara	Colectiva VPO	34
			42

#### Gestión

A 30 de Junio de 2010 las viviendas en situación de gestión son 112.

Monte Henares S.Coop. está desarrollando un proyecto de 83 viviendas de precio tasado en el Sector I15 de Alovera, parcela M-46 (Guadalajara). La cooperativa adquirió el suelo el pasado mes de Marzo, formalizando para ello préstamo promotor. A 30 de junio la cooperativa cuenta con 53 socios de los que 47 tienen la condición de socios adjudicatarios, siendo 36 las viviendas que la cooperativa aún no tiene adjudicadas. Tanto la obra como el presupuesto de la promoción se encuentran ejecutados en torno al 50%.

Fuentevalle S.Coop. tras presentarse a concurso convocado por el Ayuntamiento de Cifuentes (Guadalajara) resultó adjudicataria provisional en el mes de Junio de una parcela para 29 viviendas de VPO en dicho término municipal.

### 2.3.4.- Patrimonio en Explotación

La evolución de la actividad de esta área de negocio se resume en el siguiente cuadro:

(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.

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, explicado por un 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. Se produce, por tanto, una sustancial mejora a 30 de junio de 2010 por el incremento en ocupación explicado en los siguientes párrafos.

Los ingresos por arrendamiento en el primer semestre del 2010 alcanzan 1 millón de euros, lo que supone un incremento, respecto al mismo periodo del año anterior, de un 162%. Este incremento se debe principalmente a:

1.- Incremento de la ocupación con 185 viviendas alquiladas frente a las 118 viviendas al cierre de junio 2009, lo que supone alcanzar el 76% de ocupación en el número de viviendas en el primer semestre del 2010 frente a un 46% del primer semestre del 2009.

2.- Entrada en explotación de nuevos inmuebles en régimen de arrendamiento, destacando la incorporación y la puesta en explotación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona).

### Viviendas en Alquiler

La siguiente tabla muestra la situación del portafolio de vivienda en alquiler. La cifra de ingresos prácticamente dobla la del mismo periodo del año anterior. Destaca la ocupación al 100% del Edificio La Florida conseguida en el segundo trimestre del 2010.

Viviendas en Alquiler	Viviendas	Superficie (m2)	% ocupación 1S 2010	Ingresos (En miles de Euros)		
				1S 2010	1S 2009	Variación
D-15B (Guadalajara)	86	6.992	85%	258	169	53%
SUE-21 (Guadalajara)	60	5.568	70%	149	49	204%
I-2 (Guadalajara)	64	3.777	56%	106	0	n.a.
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	100%	71	63	13%
<b>TOTAL</b>	<b>244</b>	<b>18.190</b>	<b>76%</b>	<b>584</b>	<b>281</b>	<b>108%</b>

*Nota: Los ingresos de D-15B y Edificio La Florida incluyen dos locales comerciales anexos*

### Terciario e Industrial

Destaca el edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), donde una compañía aseguradora ha alquilado por 15 años 2.242 m2 (29% ocupación). La Nave industrial en Cervelló (Barcelona) está alquilada 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

*2010*

## 2.4.- Otros Datos de Interés

### 2.4.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit bajó desde 0,324 euros hasta 0,201 euros durante el primer semestre del 2010, lo que representa una caída del 37,96%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 sufrió también una caída del 22,42% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario de un 25,30%. Respecto al cierre del primer semestre del 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

La Junta General de Accionistas celebrada el día 22 de junio de 2010 aprobó el nombramiento de D. Manuel Terme Martínez como Consejero Independiente, miembro y presidente del Comité de Auditoría y de Dña. Nuria Díaz Sanz como Vicesecretaria No Consejera del Consejo de Administración en sustitución de D. Miguel Ángel Melero Bowen, así como de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y del Comité de Auditoría.

### Consejo de Administración

Nombre	Título	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Pau Guardans i Cambó	Vicepresidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente
D. Juan Dapena Traseira	Consejero Dominical		
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

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), conforme al cual podrá llevar a cabo ampliaciones de capital durante los próximos tres años hasta un máximo de 150 millones de euros. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de Quabit de implantar soluciones innovadoras en la actual coyuntura de mercado y, al mismo tiempo, le permitirá fortalecer su balance y disponer de liquidez, posicionándola favorablemente en la situación actual del mercado.

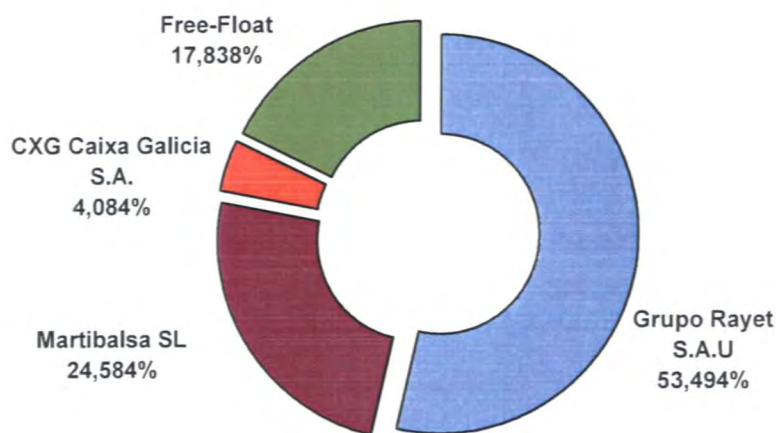
*Jer*

#### 2.4.2.- Accionariado

Grupo Rayet S.A.U., principal accionista de Quabit Inmobiliaria S.A., mantiene los compromisos adquiridos tras la exención a la obligación de formular una Oferta Pública de Venta sobre las acciones de Quabit Inmobiliaria, autorizada por la CNMV con fecha 16 de abril de 2008, relativos al incremento del "free float" de la sociedad hasta un 25% y la obligación de enajenar el número de acciones necesario para que el porcentaje del que sea titular Grupo Rayet S.A.U. en la Sociedad se encuentre por debajo del 50%. Al 30 de junio de 2010 Grupo Rayet poseía el 53,494% de las acciones.

#### Situación 30 Junio 2010

Grupo Rayet S.A.U	53,494%
Martibalsa SL	24,584%
CXG Caixa Galicia S.A.	4,084%
Free-Float	17,838%





### **3.- Riesgos e Incertidumbres para el segundo semestre 2010**

A continuación se describen las áreas de riesgo identificadas para el segundo semestre del año 2010 y el posicionamiento de Quabit Inmobiliaria ante estos factores de riesgo.

#### **3.1.- Riesgo Sectorial**

##### **Descripción del riesgo**

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que la situación de la misma en el segundo semestre, afectará de forma significativa a la actividad inmobiliaria. La elevada tasa de desempleo en España y la sobreoferta de vivienda, han provocado una importante reducción de la demanda que dificulta la absorción del inventario de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones. La competencia entre las compañías inmobiliarias es fuerte y la entrada de las entidades financieras, como agentes activos en el mercado con producto inmobiliario en sus carteras, las ha convertido en un fuerte competidor con una posición ventajosa a la hora de vender. Por su lado, el mercado de suelo sigue manifestando inactividad, con un volumen reducido de transacciones.

##### **Sistemas adoptados por la compañía**

El sistema de gestión de Quabit contempla mecanismos para analizar el impacto la situación económica general en las magnitudes económico-financieras de la compañía en un estado incipiente. En los primeros contactos con los clientes se valora la demanda potencial que afecta a cada negocio y, posteriormente, se continúan analizando las desviaciones entre la realidad y lo previsto en parámetros como: contactos realizados por los clientes, operaciones nuevas firmadas y entregas de viviendas realizadas. Quabit monitoriza de forma continua la situación comercial de sus promociones y las soluciones en precio y condiciones que ofrecen los competidores. Esta monitorización es la que ha permitido a Quabit implantar sistemas de liderazgo a la hora de dar soluciones al demandante de vivienda y llegar a poner en marcha nuevos fórmulas de negocio. En cuanto al suelo Quabit distingue entre aquellos activos que en virtud de su ubicación geográfica y nivel de desarrollo urbanístico sean susceptibles de poder ser orientados hacia la venta a corto plazo y aquellos otros que requieren una intensificación en las actividades de planeamiento para poder adquirir un valor que pueda hacerse realizable en una situación más estable del mercado de suelo y vivienda.

#### **3.2.- Riesgo de Financiación**

##### **Descripción del riesgo**

El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad de Quabit en dos niveles. Por un lado, los compradores de vivienda, que financian una parte significativa del precio de compra frecuentemente mediante préstamos hipotecarios, están encontrando dificultades para obtener la financiación necesaria. Por otro lado, Quabit acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, por lo que una subida de los tipos de interés, incrementaría los costes financieros que tendría que soportar el Grupo, pudiendo afectar tanto a la posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

##### **Sistemas adoptados por la compañía**

El problema que se están encontrando los clientes para obtener la financiación ha sido profundamente analizado por Quabit lo que ha permitido desarrollar una serie de herramientas comerciales, tales como la compra aplazada o fórmulas asociadas a la constitución de cooperativas, que permite al cliente adquirir su vivienda sin realizar el desembolso total en el momento de la escrituración. Además, Quabit acomete los nuevos proyectos sobre la base del análisis de viabilidad que combinan la rentabilidad económica con la estructura financiera de los mismos, de forma que no se aborda ninguno que no tenga garantizada su financiación, y revisa sus previsiones de tesorería periódicamente incorporando las variables actualizadas de actividad (entregas previstas de viviendas, operaciones de venta de suelo...) y financieras (tipos de interés) para analizar las desviaciones con el presupuesto.

Quabit anticipó las consecuencias financieras de la actual situación económica renegociando su deuda financiera durante junio y julio de 2009 y ha suscrito, el pasado 28 de junio de 2010, un contrato de línea de crédito de capital con entidades del grupo GEM (Global Emerging Markets) conforme al cual podrá llevar a cabo ampliaciones de capital durante los próximos tres años hasta un máximo de 150 millones de euros, lo que le permite fortalecer su balance y disponer de liquidez. Quabit Inmobiliaria ha conseguido reformar su esquema financiero y habilitar soluciones que puedan ser operativas teniendo en cuenta la situación actual de los mercados inmobiliario y financiero. No obstante lo anterior, el Grupo considera que la situación de estos mercados presentan todavía algunos elementos de incertidumbre para la situación financiera de las sociedades activas en estos mercados.

### **3.3.- Riesgo de Reducción del Valor de Mercado de los Activos**

#### **Descripción del riesgo**

En la situación actual del mercado, con alta volatilidad en los precios, los activos de la compañía pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros. Quabit solicita a expertos independientes una valoración anual de la totalidad de sus activos de suelo patrimonio y promociones que se volverá a realizar a 31 de diciembre de año 2010 conteniendo una valoración individualizada de cada uno de los activos en cartera. La valoración podría arrojar un valor superior al que se obtendría en una venta de los inmuebles.

#### **Sistemas adoptados por la compañía**

La actual situación del mercado ya ha llevado al tasador independiente de Quabit a corregir a la baja el valor de mercado de sus activos en los ejercicios 2008 y 2009 para reflejar la situación del mercado inmobiliario. El posible impacto patrimonial de una reducción de valor de mercado de los activos se vería, además, compensado por lo estipulado en la extensión, mediante el RD Ley 5/2010 de 31 de marzo, de los efectos que estableció el RD Ley 10/2008, de manera que no serán computables, a efectos de determinar la necesidad de saneamiento patrimonial, las pérdidas por deterioro derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias reconocidas en las cuentas anuales de los ejercicios que van desde el 2008 hasta el 2011 .

Quabit se plantea, dentro de su presupuesto anual, objetivos de mejora de valoración que están ligados, fundamentalmente, al avance en el grado de planeamiento, de forma que, minimizando el esfuerzo de inversión, se consigue mediante el avance en el hito urbanístico, paliar los impactos de una posible depreciación.

Con todo ello Quabit Inmobiliaria encara el segundo semestre del año 2010 con una solidez financiera compatible con el desarrollo de su actividad y con los riesgos previstos, razonablemente mitigados.

### **4.- Operaciones con Sociedades Vinculadas**

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la nota 17 de las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos en relación con este asunto.

*for*

## 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.

**PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON:**

**Relación con Inversores**

**91 - 436 48 98**

[inversores@grupaquabit.com](mailto:inversores@grupaquabit.com)