

**RESULTADOS
ENERO – SEPTIEMBRE 2010**



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 Septiembre 2010

2.2.2.- Balance Consolidado a 30 Septiembre 2010

2.2.3.- Situación de la Deuda Bancaria a 30 Septiembre 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.- Órganos de Gobierno

2.4.3.- Accionariado

1.- Resumen Ejecutivo Enero – Septiembre 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.

Quabit Inmobiliaria S.A. realizó una presentación a los medios el quince de septiembre de 2010 de la promoción "Inmobiliariabuscaavendedores", que pretende aumentar la red comercial de Quabit y convertirla en la mayor red nacional, ofreciendo la posibilidad de obtener 2.000 euros a cualquier persona que consiga un comprador para cualquiera de las viviendas de Quabit.

El 8 de septiembre de 2010 Quabit comunica una nueva estructura organizativa, ante la necesidad de una mejor adaptación al nuevo contexto del sector y del mercado, con el nombramiento de D. Javier Prieto como Director General de Negocio, con dependencia directa del Consejero Delegado. Esta nueva posición en la estructura engloba bajo su dependencia directa todas las Direcciones Territoriales y la Dirección Técnica.

En fecha 6 de julio de 2010, se sustituye al representante persona física de la mercantil Consejera CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A. en el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A., D. Juan Dapena Traseira por D. Carlos Marino Arzúa.

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.º 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.

Durante los primeros nueve meses del 2010 el Grupo ha desarrollado las siguientes actividades:

- **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
- **Promoción Residencial:** Las entregas de viviendas alcanzan 338 unidades frente a las 193 escrituradas al cierre del tercer trimestre del 2009, es decir, un incremento de un 75,1% respecto al mismo periodo del año pasado, con una media mensual en 2010 de unas 38 viviendas. El número de viviendas entregadas produce una reducción del 22,1% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2009 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante el periodo indicado. Las preventas se sitúan en 292 unidades, que representan un aumento de un 50,5% respecto a las 194 conseguidas en el mismo periodo del año 2009. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 61 millones de euros, experimentando un crecimiento de un 30,5% respecto al mismo periodo del año pasado (46,7 millones de euros).
- **Quabit Comunidades:** La gestora de comunidades de propietarios, cooperativas y otras formas de autopromoción, con actuación en todo el territorio nacional registraba a 30 de septiembre de 2010 un número de viviendas en situación de oferta previa, constitución y gestión de 910 unidades, por encima de las 708 registradas al cierre de 30 junio 2010.
- **Patrimonio en Explotación:** Los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,4 millones de euros, representando un incremento del 65,8% respecto al mismo periodo del año pasado (0,8 millones de euros). Destacan la contribución a este incremento de la incorporación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona) y un aumento en el porcentaje de ocupación de viviendas alquiladas que ha alcanzado un 82% frente al 66% a 30 de septiembre de 2009.

1.2 Resultado: Las pérdidas antes de impuestos (63,6 millones de euros) se reducen un 29% en relación con las registradas en el tercer trimestre de 2009 (90 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: Ligera disminución del endeudamiento neto bancario de 4,5 millones de euros en relación con 31 de diciembre 2009 por el buen ritmo de escrituración de viviendas que compensa el incremento de deuda derivado de la financiación de los intereses. La cancelación de deuda bruta por escrituración de viviendas en los nueve primeros meses del año ha sido de 51,2 millones de euros.

2.- Evolución de los Negocios

2.1.- Principales Magnitudes

2.1.1.- Magnitudes Económico-Financieras

(En miles de Euros)	30/09/2010	30/09/2009	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	68.268	148.540	-54%
EBITDA	(28.434)	(33.769)	16%
Resultado Financiero	(32.696)	(52.144)	37%
Resultado Antes de Impuestos	(63.599)	(90.061)	29%
Resultado Neto Atribuible Sociedad Dominante	(63.362)	(88.345)	28%

2.1.2.- Magnitudes Operativas

PROMOCIÓN RESIDENCIAL	30/09/2010	30/09/2009	Variación
Escrituras del periodo (viviendas)	338	193	75,1%
Preventas del Periodo ((viviendas)	292	194	50,5%

COMUNIDADES Y COOPERATIVAS	30/09/2010
Oferta previa (viviendas)	756
Constitución (viviendas)	34
Gestión (viviendas)	120
TOTAL	910

2.2.- Estados Financieros

2.2.1.- Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de Septiembre de 2010

(En miles de Euros)	30/09/2010	30/09/2009	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	68.268	148.540	-54%
Aprovisionamientos :	(80.624)	(168.166)	52%
Otros Ingresos de Explotación	1.929	5.900	-67%
Variación de las Provisiones de Tráfico	4.669	3.581	30%
Gastos de Personal	(5.786)	(7.322)	21%
Excesos y Deterioro del Inmovilizado	3	16	0%
Amortización	(434)	(508)	15%
Otros Gastos de Explotación	(16.882)	(17.623)	4%
Resultados por Venta de Inmovilizado	(11)	(12)	11%
Actualización de las Inversiones Inmobiliarias a Valor Razonable	-	1.318	-100%
Resultado de Explotación	(28.868)	(34.277)	16%
EBITDA	(28.434)	(33.769)	16%
Resultado Financiero Neto	(32.696)	(52.144)	37%
Resultado de Inversiones en Asociadas	(2.036)	(3.640)	44%
Resultados antes de Impuestos	(63.599)	(90.061)	29%
Impuestos	(25)	1.710	-101%
Resultado Neto	(63.624)	(88.351)	28%
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(63.362)	(88.345)	28%
Intereses Minoritarios	(62)	(6)	-4175%

Quabit Inmobiliaria, SA efectuó, durante el tercer trimestre del ejercicio 2009, operaciones de dación en pago, incluidas en la Cuenta de Resultados a 30 de septiembre de 2009 dentro del Importe Neto de la Cifra de Negocio por un valor de 17,3 millones de euros. El coste de las existencias dadas de baja se incluye en el epígrafe de Aprovisionamientos por un valor de 14,2 millones de euros. En el Informe de Gestión Intermedio de los Resultados del Segundo Semestre de 2009 y en el Informe Anual del 2009 se realizó una reclasificación de estos importes, contabilizando el beneficio de la operación en el epígrafe de Otros Ingresos de Explotación de la Cuenta de Resultados sin registrarlo, por tanto, en la Cifra de Negocios ni en Aprovisionamientos, tras evaluar el fondo económico y jurídico de las operaciones y para mejorar la presentación de esos estados financieros. Este tratamiento no altera el resultado reconocido.

Importe Neto de la Cifra de Negocio

La reducción en la cifra de negocio se explica porque durante los nueve primeros meses de 2009 se llevaron a cabo operaciones de venta de suelo asociadas al proceso de reestructuración de deuda de una de las sociedades del Grupo, operaciones de carácter singular y no repetitivo. Sin embargo, los ingresos de carácter recurrente ligados a escrituración de viviendas se han incrementado significativamente hasta el cierre de septiembre de 2010.

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

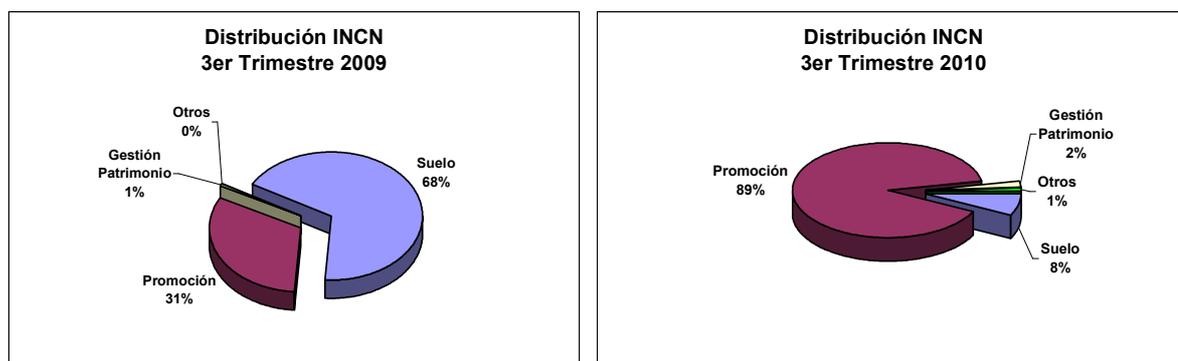
(En miles de Euros)	30/09/2010	30/09/2009	Variación
INCEN Suelo	5.185	100.836	-94,9%
INCEN Promoción	60.982	46.713	30,5%
INCEN Gestión de patrimonio	1.390	838	65,8%
INCEN Otros	711	153	365,3%
Total INCEN	68.268	148.540	-54,0%

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 5,2 millones de euros, mientras que en el mismo período del año 2009 se contabilizaron 100,8 millones de euros, que incluían transmisiones de suelo correspondientes a empresas participadas en Alcorcón y en Cambrils – Les Comes, así como tres activos en Tres Cantos, Guadalajara, Levante y otros cinco en Cataluña.

Promoción Residencial: Las entregas de viviendas alcanzan 338 unidades frente a las 193 escrituradas al cierre del 30 de septiembre de 2009, con una media mensual de unas 38 viviendas. Las preventas se sitúan en 292 unidades, un 75,1% más que las 194 conseguidas en el mismo periodo del año 2009. Los ingresos en esta actividad han alcanzado los 61,0 millones de euros, que representan un incremento de un 30,5% respecto al mismo periodo del año pasado (46,7 millones de euros).

Patrimonio en Explotación: Los ingresos por arrendamiento alcanzaron la cifra de 1,4 millones de euros, representando un incremento del 65,8% respecto al mismo periodo del año pasado (0,8 millones de euros). Ha tenido una contribución especial a este incremento la incorporación del edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), arrendado en un 62,1% a 30 de septiembre 2010. En las viviendas se ha logrado un incremento en el porcentaje de ocupación de unidades alquiladas desde un 67% al cierre de septiembre 2009 hasta un 82% al cierre de septiembre 2010.

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



EBITDA

La mejora de 5,3 millones de euros en el EBITDA se debe a la desaparición del impacto que tuvo la venta de suelo en los nueve primeros meses del 2009 y a la reducción de los gastos de personal y otros gastos de explotación.

Resultado Financiero

La evolución positiva (menor pérdida financiera de 19,4 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, respecto al mismo periodo del año anterior.

Resultado antes de Impuestos

Con todo ello, las pérdidas antes de impuestos se reducen en un 29% frente al tercer trimestre de 2009.

Resultado Neto Atribuible

Tras el efecto impositivo, la mejora del Resultado Neto Atribuible a Accionistas de la Sociedad Dominante es de un 28%. 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 Septiembre de 2010

(En miles de Euros)			
ACTIVO	30/09/2010	31/12/2009	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	230.125	224.724	+2,4%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.547.809	1.606.501	-3,7%
Otros	139.924	173.353	-19,3%
Total activo corriente	1.687.733	1.779.854	-5,2%
TOTAL ACTIVO	1.917.858	2.004.578	-4,3%
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2010	31/12/2009	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	182.727	246.355	-25,8%
Intereses minoritarios	712	973	-26,9%
Total patrimonio neto	183.439	247.328	-25,8%
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	57.169	55.851	+2,4%
Otros	111.483	110.366	+1,0%
Total pasivo no corriente	168.652	166.217	+1,5%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.416.338	1.425.937	-0,7%
Otros	149.429	165.096	-9,5%
Total pasivo corriente	1.565.767	1.591.033	-1,6%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.917.858	2.004.578	-4,3%

Activo no Corriente

El aumento del "Activo no Corriente" por 5,4 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 las promociones de Remate de las Cañas y Sigüenza 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:

- Reclasificación de inversiones de corto a largo plazo en función de la renovación de vencimientos de las operaciones.
- Reducción de cuentas a cobrar derivadas de operaciones de venta de suelo realizadas en ejercicios anteriores.
- 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 al cierre de 30 de septiembre de 2010 de pérdidas de 63,6 millones de euros.

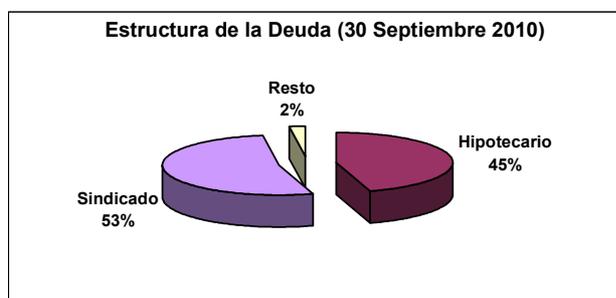
2.2.3- Situación de la Deuda Bancaria a 30 de Septiembre de 2010

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

(En miles de Euros)	30/09/2010	31/12/2009	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	57.169	55.851	2,4%
Deudas con entidades de crédito corriente	1.416.338	1.425.937	-0,7%
TOTAL DEUDA BRUTA	1.473.507	1.481.788	-0,6%
Tesorería y Equivalentes	(11.768)	(15.524)	-24,0%
TOTAL DEUDA NETA	1.461.739	1.466.264	-0,3%

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.

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, al cierre del tercer trimestre del año 2010, la deuda neta bancaria se ha reducido en 4,5 millones de euros. El buen ritmo de escrituraciones ha compensado, 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 los nueve primeros meses del año, se resume en el cuadro adjunto:

(En miles de Euros)	
Deuda Bruta Bancaria a 31 de diciembre de 2009	1.481.788
Disposiciones y Otras Adiciones	51.227
Cancelación por Escrituración de Viviendas	(51.151)
Otras Cancelaciones y Amortizaciones	(8.357)
Deuda Bruta Bancaria a 30 de septiembre de 2010	1.473.507

Con todo ello, tanto la deuda financiera como el efectivo y equivalente de efectivo mantienen unos niveles ligeramente por debajo de los que existían a 31 de diciembre de 2009. El Grupo realiza una gestión de sus recursos financieros con una tesorería ajustada que precisa de una revisión continua y a corto plazo de sus variables de negocio. Esta gestión continua ha permitido hasta ahora mantener un equilibrio adecuado entre entradas y salidas de fondos.

2.3.- Áreas de Negocio

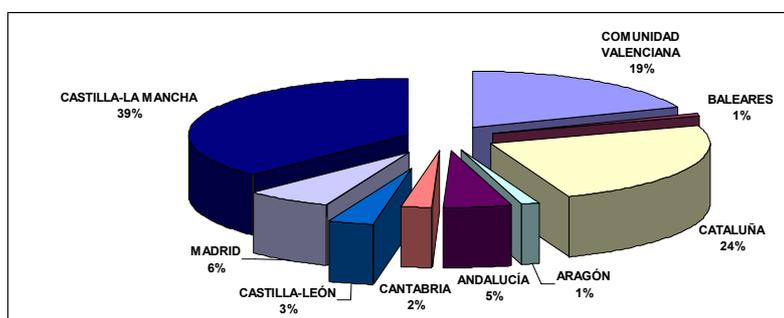
2.3.1.- Gestión de Suelo

La evolución de la actividad de esta área de negocio presenta una significativa reducción de ventas y mejora de márgenes, con respecto a las cifras del mismo período del año anterior, ya que en el año 2009 se contabilizaron 100,8 millones de euros, que incluían transmisiones de suelo correspondientes a empresas participadas en Alcorcón y en Cambrils – Les Comes, así como ocho propios (Tres Cantos, Guadalajara, Levante y cinco en Cataluña).

Cartera de Suelo

A 30 de septiembre 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).

Distribución geográfica de la cartera de suelo en España a 30/09/2010



La Dirección Territorial Centro gestiona las Comunidades Autónomas (CCAA) de Andalucía, Cantabria, Castilla-León y Madrid. La Dirección Territorial Nordeste gestiona las CCAA de Cataluña y Aragón. La Dirección Territorial Levante gestiona las CCAA de Comunidad Valenciana y Baleares. La Dirección Territorial Castilla-La Mancha gestiona la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Operaciones de venta

Quabit no ha realizado operaciones de venta de suelo durante los tres primeros trimestres 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.

Los avances más importantes en planeamiento y urbanización en diferentes suelos que se han llevado a cabo durante los nueve primeros meses del 2010 son:

Dirección Territorial Centro

- Quabit ha conseguido pasar a suelo finalista 56.063 m2 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.

Planeamiento

- **A. E nº 16 Artillería y Conde Ansurez (Valladolid):** Se ha realizado la aprobación inicial del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con Ordenación Pormenorizada con fecha 28 julio.
- **AH 1 Prado Palacio (Valladolid):** Con fecha 24 septiembre se aprueba, en Junta de Gobierno Local, el Convenio de Expropiación con reconocimiento de aprovechamiento.
- **SUP 10 Adarzo (Cantabria):** Estimación de las alegaciones presentadas relativas a la inclusión de parcelas en la delimitación del sector para favorecer morfología parcela 7.
- **Ciempozuelos S2 S3 y S4 (Madrid):** El Pleno del 30 de julio aprueba el desistimiento del recurso contencioso administrativo contra el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la CAM, sobre aplazamiento de la aprobación definitiva del anterior PGOU. Se ha aprobado también el documento de subsanación del PGOU.

- **Prolongación de Castellana (Madrid):** Se ha firmado en fecha 28 de septiembre de 2010 el contrato de servicios para la demolición del edificio Alfa Laval.

Urbanización

- **Torrejón de Velasco S9 (Madrid):** Se negocia modificar el Convenio de Monetización del Aprovechamiento de Cesión municipal, si se reanudan las Obras de Urbanización (OOUU) que permitan inaugurar la Escuela Infantil antes 1T 2011.
- **SUP R6 – Estepona (Málaga):** Tras su aprobación, el Proyecto de Urbanización permitirá la construcción de aproximadamente 880 viviendas destinadas a primera residencia y superficie comercial. La Asamblea de la Junta de Compensación aprueba calendario de pagos el 1 de junio. Se redacta Proyecto de Reparcelación.
- **Maoño. Sector 102 Santa Cruz de Bezana (Cantabria):** El 2 de septiembre, la Asamblea de la Junta de Compensación aprueba el Proyecto de Reparcelación.
- **Berrocales (Madrid):** Presentadas las alegaciones a la adjudicación de parcelas en Proyecto de Reparcelación propuesto.

Dirección Territorial Castilla-La Mancha

Planeamiento

- **Sector SPP61, SP-71, SP-74, SP-75 y SP-76 (Guadalajara):** Los proyectos de urbanización se encuentran informados y pendientes de aprobación. Se ha iniciado el proyecto de reparcelación de los cuatro sectores, estando más avanzada la del SP-76.

Urbanización

- **Sector V de Quer (Guadalajara):** Se ha alcanzado un 61,72% de avance en las obras a 30 de septiembre de 2010. Se han comenzado los trabajos de instalación de tuberías de impulsión de agua y se sigue avanzando en la explanación de la circunvalación.
- **PEIS – Quer (Guadalajara):** Se ha alcanzado el 10,52% de ejecución. Se continúa con el movimiento de tierras.
- **Sector SR-5 Cabanillas del Campo (Guadalajara):** Se ha alcanzado un 71,6% de avance en las obras de urbanización a 30 de septiembre de 2010.

Finalista

- **I7 y I9 de Torija (Guadalajara):** Se han realizado encargos de comercialización a varias empresas comercializadoras de primer nivel, con el fin de que estudien la posibilidad de materializar contratos de llave en mano o venta de suelo. Se han recepcionado definitivamente las obras de urbanización por parte del ayuntamiento.

Dirección Territorial Nordeste

Planeamiento

- **Reus H7 (Tarragona):** Se ha obtenido la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona del Plan Parcial en septiembre.
- **Cambrils - Les Comes (Tarragona):** Se ha obtenido la aprobación por la Junta de propietarios de los Estatutos y bases de la Junta de Compensación en septiembre. Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial de Cambrils – Les Comes que consolida como urbanizable este suelo, donde Quabit posee 240.000 m² y un techo previsto de 140.000 m².

Urbanización

- **Badalona Port (Barcelona):** Completada la urbanización del primer subsector en el primer semestre de 2010 al 100% y la del segundo subsector se encuentra con un avance del 80%. El Ayuntamiento ejecuta la urbanización a través de su sociedad municipal Marina Badalona por el sistema de cooperación y, aunque no ha procedido a la recepción formal por fases o subsectores sí ha procedido a la inauguración oficial del primer subsector, que está abierto al público, y concede licencias de edificación.
- **Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona):** Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que otorga a Quabit una edificabilidad residencial libre de 22.500 m². En proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que consolidará finalmente el activo como suelo urbano finalista.

- **Sant Feliu de Llobregat – Gral Manso (Barcelona):** Finalización y recepción de urbanizaciones pudiéndose solicitar licencia de obras.
- **Sector F-56-7 Miralbueno (Zaragoza):** Impulso definitivo de la gestión urbanística con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Finalista

- **Polinyá-Sector Llevant (Barcelona):** Finalización y recepción de urbanización pudiéndose solicitar licencia de obras inmediatamente en estos sectores. Negociando la venta de un proyecto Llave en Mano de la nave industrial.

Dirección Territorial Levante

Planeamiento

- **Oropesa (Castellón):** Presentada la documentación en Ayuntamiento para la aceptación de las cesiones y el reconocimiento de los derechos urbanísticos correspondientes.

Urbanización

- **PB-2 – Canet D'en Berenguer (Valencia):** Aprobada por el Ayuntamiento la modificación del Proyecto de Urbanización relativa al anexo del desvío de línea eléctrica de media tensión.
- **PNN-2-Sagunto (Valencia):** Firmada la cesión de la parcela del CT a favor de Iberdrola. Se está a la espera de que ésta asigne fecha para ejecutar el descargo que permita el desvío y enterramiento de la línea. Próximamente se reanudarán los trabajos en obras de urbanización, una vez efectuadas las obras de soterramiento de la línea.
- **Sector Playa Almenara (Castellón):** 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 septiembre de 2010 de un 88,06%.

2.3.2.- Promoción Residencial

Se evidencia un significativo incremento de ventas, apoyado por una política de reducción de precios acometida a finales de 2009.

Escrituración/ Ventas

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

Stock de Viviendas pendientes de entrega a 31 de diciembre de 2009 (unidades)	1.356
Adiciones de Vivienda Terminada (Unidades)	176
Viviendas entregadas (Unidades)	(338)
Stock de Viviendas pendientes de entrega a 30 septiembre 2010 (unidades)	1.194

El número de viviendas entregadas durante los nueve primeros meses del 2010, produce una reducción del 22,1% sobre la suma de stock de viviendas al cierre del 2009 y las adiciones de vivienda terminada producidas durante el periodo indicado.

Durante los nueve primeros meses del 2010, se han realizado un total de 338 escrituras de compraventa, frente a las 193 realizadas en el mismo periodo del 2009, lo que supone un incremento del 75,1%. El importe total de estas operaciones de compraventa ha sido de 77,2 millones de euros, y han aportado a través del proceso de consolidación, 61 millones de euros, que supone un incremento de un 30,5% frente al mismo periodo del año anterior.

Las entregas realizadas hasta el 30 de septiembre de 2010 se han repartido entre las distintas promociones con stock, si bien ha habido una concentración en las promociones de Remate de Las Cañas y Los Valles (Guadalajara), 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 acumuladas realizadas al cierre del tercer trimestre representa un 83,9% del precio de la venta.

El producto entregado hasta el cierre del 3T de 2010 tiene un precio medio de unos 228.000 euros.

Stock por tipo de vivienda 3T 2010			Stock por Comunidad Autónoma 3T 2010		
	Unidades	%		Unidades	%
1ª residencia	877	73,5%	Andalucía	113	9,5%
2ª residencia	149	12,5%	Aragón	42	3,5%
Protegida	168	14,1%	Cataluña	72	6,0%
TOTAL	1.194	100,0%	Castilla-La Mancha	573	48,0%
			Comunidad Valenciana	284	23,8%
			Galicia	5	0,4%
			Madrid	105	8,8%
			TOTAL	1.194	100,0%

Comercialización y Preventas

A cierre 30 de septiembre 2010 las Sociedades del Grupo han firmado un total de 292 nuevas operaciones de preventa por importe de 64,3 millones de euros, lo que comparado con las 194 preventas realizadas al cierre del tercer trimestre del 2009 supone un incremento del 50,5%.

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 con el desarrollo del proyecto inmobiliario hasta la entrega de las viviendas. A 30 de septiembre de 2010, 95 solicitantes han realizado una reserva en los distintos proyectos ofertados, que incluyen entre oferta previa, constitución y gestión 910 viviendas

Oferta previa

A 30 de Septiembre de 2010 las viviendas en oferta previa son 548 en 10 proyectos.

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas	Inicio Pre-comerc.
C.Valenciana	Patraix – Valencia	Colectiva	93	sept-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 Navalcarnero - 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 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	548	

Para la consecución de solicitantes, se han realizado gestiones para ampliar la red comercial mediante:

- o La publicación en portales inmobiliarios como principal medio y participación en 14 ferias que se celebran en Madrid, Valencia, Barcelona, Guadalajara y Alcalá de Henares.
- o La presentación a los medios con fecha 15-09-10 de la promoción “Inmobiliariabusca vendedores”, que pretende aumentar la red comercial de QUABIT para convertirla en la mayor a nivel nacional. Ofrece la posibilidad de obtener 2.000 euros a cualquier persona que consiga un comprador para cualquiera de las viviendas de Quabit. Se ha desarrollado un plan integral que incluye publicidad convencional, acciones de marketing online, acciones virales y marketing relacional en redes sociales como Facebook y Twitter.
- o La contratación de agentes de la propiedad, principalmente locales: Suscritos los primeros seis acuerdos de colaboración para proyectos en pre-comercialización ubicados en Guadalajara capital.
- o La apertura de oficinas de venta “multicasa” a pie de calle: Se han inaugurado las oficinas de Madrid y Barcelona con fechas, respectivas, de 15-09-2010 y 21-09-2010.
- o La apertura de oficinas a pie de parcela: Finalizada la instalación de todas las oficinas móviles pendientes, de forma que la mayoría de los proyectos en pre-comercialización cuenta ya en el mes de septiembre con su punto de venta a pie de parcela, salvo el proyecto de Torrejón de Velasco, para el que se prevé cerrar un acuerdo de colaboración con un API local que hará innecesaria la instalación de “la caseta de ventas”.

Contactos con Colectivos:

Se ha formalizado un acuerdo de gestión conjunta con Enfermería Habitat, S.A., (organización participada por el Consejo General de Enfermería) para el lanzamiento comercial de tres proyectos entre el colectivo de Colegiados de Enfermería, por un total de 208 viviendas.

Comunidad	Situación	Tipología	Viviendas
Cataluña	Badalona	Colectiva Libre	53
Cataluña	Sant Cugat	Colectiva Libre	39
Cataluña	Hospitalet	Colectiva Libre	116
		TOTAL	208

Constitución

A 30 de Septiembre de 2010 las viviendas a promover por cooperativas en constitución son 34. Tras la etapa de oferta previa y contando con solicitudes suficientes se inician las conversaciones con las entidades de crédito que facilitan los préstamos suelo y promotor. También se inician los trámites para la constitución del colectivo y así poder comenzar las obras lo antes posible.

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas
Castilla La Mancha	El Encinar de las Cañas S. Coop. Sector Remate Las Cañas - B13 - Guadalajara	Colectiva VPO	34

Gestión

Comunidad	Promoción	Tipología	Viviendas
Castilla La Mancha	Villas Las Suertes, S. Coop Sector I.15 U.27 - Alovera - 1ª Fase - Guadalajara	Unifamiliar Libre	8
Castilla La Mancha	Fuentevalle- Cifuentes Guadalajara	Colectiva VPORG	29
Castilla La Mancha	Monte Henares. Sector I.15 M-46 Alovera - Guadalajara	Colectiva VPT	83
		TOTAL	120

A 30 de Septiembre de 2010 las viviendas en situación de gestión son 120.

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 septiembre la cooperativa cuenta con 54 socios de los que 50 tienen la condición de socios adjudicatarios, siendo 33 las viviendas que la cooperativa aún no tiene adjudicadas. Tanto la obra como el presupuesto de la promoción se encuentran ejecutados en torno al 70%.

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. Durante el último trimestre se ha comercializado, tras la adjudicación.

Villas las Suertes, S.Coop. Tras tener lugar en julio la Asamblea Constitutiva, el pasado 10-09-2010 se ha formalizado ante notario la constitución de la Cooperativa para desarrollar por fases un proyecto de 24 viviendas unifamiliares en el Sector I15 de Alovera, parcela U-27 (Guadalajara). La primera fase se compone de 8 viviendas, de las que 4 ya se encuentran pre-adjudicadas entre los socios de la cooperativa.

Acuerdos Marco

Los proyectos de todas las cooperativas y comunidades de bienes gestionados por Quabit Comunidades cuentan con una elevada relación calidad-precio, al poder beneficiarse de acuerdos marco suscritos con proveedores de prestigio. Al acuerdo firmado con Porcelanosa en el mes de marzo, se unieron los acuerdos suscritos en abril con Fagor (electrodomésticos de cocina), Grohe (griferías), Bercei (muebles de cocina) y Gas Natural Fenosa. En mayo se suscribió acuerdo con Niessen para mecanismos eléctricos. En el mes de junio, se inauguró una vivienda piloto donde se exponen los acabados fruto de los acuerdos marco y se ha iniciado la implantación de expositores en los puntos de venta y oficinas multicasa recientemente inauguradas. Durante el mes de septiembre, se han ampliado los productos Fagor acogidos al acuerdo y se han iniciado conversaciones con Porcelanosa para incluir también nuevos formatos dentro del acuerdo marco.

2.3.4.- Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 3T del 2010 alcanzan 1,4 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de un 65,8%. Este incremento se debe principalmente a:

1.- Incremento de la ocupación, con 199 viviendas alquiladas frente a las 162 viviendas al cierre de septiembre 2009, lo que supone alcanzar el 82% de ocupación en el número de viviendas a 30 de septiembre del 2010 frente a un 66% en la misma fecha 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). A finales de julio se firmó un nuevo contrato de alquiler de 2.005 m2 en este edificio, con lo que sólo queda ya media planta de oficinas por alquilar y los bajos comerciales.

Viviendas en Alquiler

La siguiente tabla muestra la situación del portafolio de vivienda en alquiler. La cifra de ingresos se incrementa en un 62% respecto a 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 3T 2010	Ingresos (En miles de Euros)		
				3T 2010	3T 2009	Variación
D-15B (Guadalajara)	86	7.540	92%	339	265	27,8%
SUE-21 (Guadalajara)	60	4.102	67%	194	106	82%
I-2 (Guadalajara)	64	4.692	72%	145	13	1026%
Edificio La Florida (Puerto de Sagunto)	34	1.853	100%	129	115	12%
TOTAL	244	18.187	82%	807	499	62%

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

Terciario e Industrial

Destacan el edificio de oficinas Plaza Europa en L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), donde en el último trimestre se han alquilado 2.005 m2 adicionales a una importante multinacional del sector textil, con lo que al cierre de septiembre 2010 se encuentran ocupados 4.247 m2 (62,1% ocupación), y la Nave industrial en Cervelló (Barcelona) con 5.026 m2, que está alquilada en un 100% desde marzo de 2009 con una duración del contrato de 20 años.

2.4.- Otros Datos de Interés

2.4.1.- Evolución Bursátil

La cotización de Quabit bajó, desde 0,201 euros al cierre de 30 junio 2010 hasta 0,1590 euros al cierre de 30 septiembre 2010, lo que representa una caída del 20,9%. Durante el mismo periodo el Ibex-35 experimentó una subida del 13,5% y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario de un 8,8%.

Evolución Bursátil de 30/06/2010 a 30/09/2010	
Cotización al cierre 30/06/2010 (€/acción)	0,201
Cotización al cierre 30/09/2010 (€/acción)	0,159
% Variación	-20,9%
Capitalización bursátil al cierre 30/09/2010 (€)	203.543.111
Cotización máxima (14/07/2010) (€/acción)	0,206
Cotización mínima (10/09/2010) (€/acción)	0,151
Cotización media (€/acción)	0,173
Volumen medio diario de contratación (títulos)	437.398
Títulos negociados en el periodo	29.305.639
Volumen medio diario de contratación (€)	75.670
Efectivo negociado en el periodo (€)	5.102.193
Número total de acciones	1.280.145.353

2.4.2.- Órganos de Gobierno

En fecha 6 de julio de 2010, se otorga escritura de sustitución de representante persona física, en virtud de la cual se sustituye a D. Juan Dapena Traseira por D. Carlos Marino Arzúa como persona física representante de la mercantil Consejera CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.A. en el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. Dicha sustitución fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil en fecha 9 de julio de 2010.

Consejo de Administración

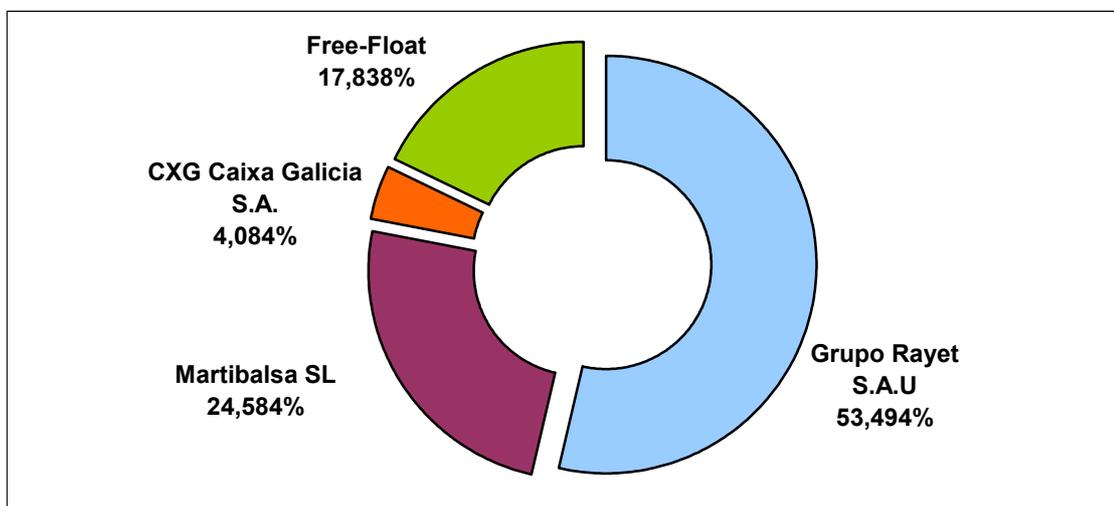
Nombre	Título	Comité de Auditoría	Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
D. Félix Abánades López	Presidente		
D. Pau Guardans i Cambó	Vicepresidente		
D. Alberto Quemada Salsamendi	Consejero Delegado		
D. Miguel Bernal Pérez-Herrera	Consejero Dominical		Vocal
D. Jorge Calvet Spinatsch	Consejero Independiente	Vocal	Presidente
CXG CORPORACIÓN CAIXAGALICIA S.A. (D. Carlos Marino Arzúa)	Consejero Dominical		
D. Alberto Pérez Lejonaogitia	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

2.4.3.- 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 septiembre de 2010 Grupo Rayet poseía el 53,494% de las acciones.

Situación 30 Septiembre 2010

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



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.

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@grupoquabit.com