

Informe Especial requerido por el Real Decreto 1362/2007

Cuentas anuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.  
(actualmente Quabit Inmobiliaria, S.A.)

31 de diciembre de 2009

## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de Quabit Inmobiliaria, S.A. (anteriormente Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A.), para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de la sociedad Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A. (actualmente Quabit Inmobiliaria, S.A.) (en adelante la Sociedad), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 29 de marzo de 2010 en el que expresamos una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

*"Tal y como se indica en la nota 2 f) de la memoria adjunta, existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales adjuntas, como son la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009, la refinanciación de la deuda llevada a cabo en los meses de junio y julio de 2009 incluyendo aplazamiento de amortizaciones e intereses, la adecuación de la estructura organizativa y reducción de gastos generales y la adaptación de la Sociedad a las condiciones del mercado. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, la Sociedad ha incurrido en pérdidas de explotación en el ejercicio 2009 por importe de 28 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que la Sociedad alcance sus previsiones de negocio.*

*Este entorno ha provocado, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que la Sociedad. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en los apartados "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas", por un importe de 1,6 millones de euros, "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 86 millones de euros y, en relación con una empresa vinculada, en el apartado "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a terceros", por un importe de 21 millones de euros (ver notas 7 y 8.3).*

*Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará."*

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial el Informe de los Administradores de la Sociedad en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de la salvedad incluida en el párrafo 4 del informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

3. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Quabit Inmobiliaria, S.A. (anteriormente Afirmar Grupo Inmobiliario, S.A.), según lo requiere el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008 de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral individual al 30 de junio de 2010.

5. Como resultado de nuestro análisis, si bien como indican los Administradores en su Informe adjunto la Sociedad ha tomado una serie de acciones para afrontar esta situación, les confirmamos que a fecha de este informe las incertidumbres descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 siguen estando presentes.

6. Tal y como indica el Informe de los Administradores adjunto, la Sociedad ha formalizado determinados acuerdos que contribuirán a reforzar su estructura patrimonial, ha adecuado su actividad a la situación del sector y ha desarrollado actuaciones tendentes a la contención de gastos generales. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, la Sociedad ha incurrido en pérdidas de explotación en el primer semestre de 2010 y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que la Sociedad alcance sus previsiones de negocio.

Este entorno sigue provocando, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que la Sociedad. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación al 30 de junio de 2010 en los apartados "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas", por un importe de 12,9 millones de euros, "Inversiones financieras a largo plazo- Créditos a terceros", por un importe de 21 millones de euros en relación con una empresa vinculada e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 71,1 millones de euros.

Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2010, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

7. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

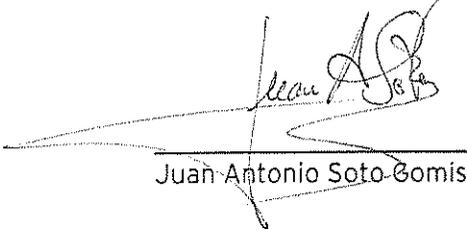
Miembro ejerciente:

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 Nº 01/10/14557  
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 27 de noviembre.

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)



Juan Antonio Soto Gomis

31 de agosto de 2010

30 de agosto de 2010

**INFORME QUE PRESENTA QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.) SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2010 DE LA SALVEDAD (INCERTIDUMBRES) QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR ERNST & YOUNG, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009.**

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada al cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2010 de la salvedad (incertidumbres) que fue incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (actualmente Quabit Inmobiliaria, S.A) correspondientes al ejercicio 2009 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 29 de marzo de 2010.

1. **Texto de la salvedad:** A continuación se reproduce literalmente el contenido de la salvedad expresada por los auditores y que se recoge en el párrafo 4 de su informe:

*"Tal y como se indica en la nota 2 f) de la memoria adjunta, existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales adjuntas, como son la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009, la refinanciación de la deuda llevada a cabo en los meses de junio y julio de 2009 incluyendo aplazamiento de amortizaciones e intereses, la adecuación de la estructura organizativa y reducción de gastos generales y la adaptación de la Sociedad a las condiciones del mercado. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, la Sociedad ha incurrido en pérdidas de explotación en el ejercicio 2009 por importe de 28 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que la Sociedad alcance sus previsiones de negocio.*

*Este entorno ha provocado, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que la Sociedad. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en los apartados "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Créditos a empresas", por un importe de 1,6 millones de euros, "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 86 millones de euros y, en relación con una empresa vinculada, en el apartado "Inversiones financieras a largo plazo-Créditos a terceros", por un importe de 21 millones de euros (ver notas 7 y 8.3).*

*Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados*

*anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará”.*

## **2. Informe del Consejo:**

Los administradores de la Sociedad consideran que existen factores que muestran la capacidad de la Sociedad para seguir como empresa en funcionamiento. Los elementos, fundamentalmente de carácter exógeno, a los que se refiere el informe de auditoría a la hora de expresar su salvedad, no han experimentado cambios relevantes hasta la fecha que permitan pensar en una evolución significativamente favorable en el entorno que ocasiona la incertidumbre. Sin embargo, una serie de hechos y una serie de acciones tomadas por la Sociedad para afrontar esta situación, favorecen la elaboración de Estados Financieros Intermedios siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación se exponen los factores que, a juicio del Consejo, favorecen este criterio:

- Refuerzo de la estructura patrimonial: A la ampliación de capital realizada en el año 2009 ha seguido la firma, recientemente, de un contrato de línea de capital con la finalidad de dotar a la Sociedad de mayores recursos financieros para el desarrollo de sus actividades ordinarias y el reforzamiento de sus recursos propios. El 28 de junio de 2010 la Sociedad dominante suscribió con GEM Capital SAS (GEM) y GEM Global Yield Fund Limited un contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba, uno o varios aumentos de capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 150 Millones de Euros durante un periodo de tres años y bajo determinadas condiciones (las cuales se desglosan en la nota 9 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de junio de 2010).
- Adecuación de la actividad a la situación del sector: La gestión de la sociedad se ha orientado a obtener el máximo rendimiento dentro de la situación desfavorable. Para ello, las líneas de actuación son:
  - Gestión urbanística: Avance en la tramitación urbanística de los suelos de la cartera actual como una fórmula que permite crear valor sin tener que afrontar esfuerzos inversores significativos.
  - Gestión del stock de producto terminado: Búsqueda de fórmulas de venta específicas para cada una de las promociones de manera que tengan soluciones adecuadas a la demanda potencial de cada una de ellas. De esta manera, en el primer semestre del año se han entregado 229 viviendas de las 1.217 que formaban el stock de producto terminado a 31 de diciembre de 2009. Esta gestión ha permitido que disminuya la deuda bancaria de la Sociedad, compensando de esta forma el efecto de incremento que deriva de la financiación de los intereses acordada en el marco del proceso de refinanciación llevado a cabo en julio de 2009.
  - Gestión de la demanda: Proyecto Quabit Comunidades. El 20 de enero de 2010 Quabit Inmobiliaria, S.A. y Grupo Rayet lanzaron Quabit Comunidades, una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidades de propietarios). Ésta es una forma de dar solución a las necesidades de los clientes interesados en adquirir una vivienda, que permite que el comprador participe en la construcción de su vivienda, convirtiéndose en propietario desde el momento de la adquisición del

suelo y le facilita la obtención de financiación. Con ello, se pretende captar aquella parte de la demanda que no encuentra solución a sus necesidades con el stock de producto terminado actual y, por tanto, abordar los nuevos proyectos de promoción residencial sobre una base de clientela garantizada. Mediante esta fórmula, Quabit Inmobiliaria, S.A. pondrá en marcha nuevos proyectos, obtendrá una base de ingresos de gestión que dé mayor recurrencia a su cuenta de resultados, podrá materializar el valor de su cartera de suelo y reducir sus niveles de deuda financiera.

- Contención de gastos generales: Todas estas líneas de actuación operativas se han visto acompañadas de una reducción en los gastos generales de la Sociedad. Las medidas de adecuación que se han venido tomando en los años anteriores para reducir la estructura de gastos no operativos ha permitido reducir significativamente su peso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y poder liberar recursos financieros para orientarlos a finalidades comerciales y operativas con mayor valor para la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla la Sociedad, relacionados con el entorno económico general y la situación poco favorable del sector inmobiliario y los factores exógenos que mencionaba el auditor en la salvedad incluida en su informe. La lenta recuperación del crecimiento económico y la no generación de empleo limitan la demanda de vivienda, si bien se consolida en el primer semestre de 2010 la ligera recuperación del mercado de la vivienda que se manifestó en el segundo semestre del año 2009, en un escenario de reducción de precios más atenuado. Por otro lado, el mercado de suelo sigue manifestando inactividad, con un volumen reducido de transacciones. Con ello, tanto la puesta en valor de los activos de la Compañía como la generación de liquidez asociada se desarrollan a un ritmo lento.

Con todo ello la Sociedad no ha podido evitar incurrir en pérdidas netas durante el primer semestre de 2010, si bien menores que las incurridas en junio de 2009, ni que su endeudamiento suponga tener que soportar una elevada carga financiera, si bien la misma no supondrá necesidades de tesorería a corto plazo ya que los intereses están refinanciados hasta el año 2012. La reducción patrimonial de la Sociedad derivada de las pérdidas acumuladas y de las que se puedan producir a corto plazo mientras no varíen favorablemente esos factores exógenos, se verá parcialmente compensada por la posibilidad que da el acuerdo con GEM para aportar recursos a la Sociedad y 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 .

En relación con los saldos con sociedades vinculadas referidos en la salvedad del informe de auditoría del ejercicio 2009, el importe por el que figuran dichos saldos al 30 de junio de 2010 es el siguiente (importes en millones de euros):

<u>Epígrafe</u>	<u>Millones de euros</u>
"Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Créditos a empresas".....	12.9
"Inversiones financieras a largo plazo - créditos a terceros".....	21
"Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo".....	71.1

En el caso de la sociedad vinculada (cuyo saldo total asciende a 37 millones de euros, sobre el que los auditores expresaron una salvedad sobre una parte del mismo de 21 millones de euros, incluida en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo-créditos a terceros"), esta sociedad viene cumpliendo el plan de pagos y compensaciones previsto en los acuerdos de cancelación y compensación de deuda firmados en 2009. Por lo tanto, se mantienen las expectativas de cumplimiento a futuro de los términos previstos en dicho plan y de la recuperabilidad de ese saldo a cobrar.

En lo que se refiere a las sociedades del grupo y asociadas, la situación que presentan los estados financieros individuales de dichas sociedades al 30 de junio de 2010 no muestra grandes cambios en relación con sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009. Estas sociedades cuentan con activos (incluyendo activos inmobiliarios) cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2009, minorado por los pasivos registrados en sus balances, supera el valor neto de la deuda registrada en la Sociedad, lo que ofrece una garantía de cobro que podrá materializarse en el momento en que se reactive el mercado.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A.. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En Madrid, a 30 de agosto de 2010



\_\_\_\_\_  
Félix Abánades  
Presidente del Consejo de Administración

Informe Especial requerido por el Real Decreto 1362/2007

Cuentas anuales consolidadas de Afirmas Grupo Inmobiliario,  
S.A. (actualmente Quabit Inmobiliaria, S.A.) y sociedades  
dependientes

31 de diciembre de 2009

## INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de Quabit Inmobiliaria, S.A. (anteriormente Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.), para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (actualmente Quabit Inmobiliaria, S.A.) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 29 de marzo de 2010 en el que expresamos una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

*“Tal y como se indica en la nota 2.1 e) de la memoria consolidada adjunta, existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, como son la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009, la refinanciación de la deuda llevada a cabo en los meses de junio y julio de 2009 incluyendo el aplazamiento de amortizaciones e intereses, la adecuación de la estructura organizativa y reducción de gastos generales y la adaptación del Grupo a las condiciones del mercado. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general del sector inmobiliario que ha experimentado una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, el Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación en el ejercicio 2009 por importe de 86 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio.*

*Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que por tanto soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación consolidado adjunto en el apartado “Activos financieros no corrientes”, por importe de 21 millones de euros, correspondientes a Créditos con una empresa vinculada, y en el apartado “Activos financieros corrientes”, por importe de 20,6 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto y 42,4 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas asociadas (ver notas 11 y 34).*

*Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.”*

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial el Informe de los Administradores de la Sociedad Dominante en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de la salvedad incluida en el párrafo 4 del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009.

3. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral consolidada de fecha 30 de junio de 2010, que ha sido preparada por Quabit Inmobiliaria, S.A. (anteriormente Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A.), según lo requiere el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008 de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral consolidada al 30 de junio de 2010.

5. Como resultado de nuestro análisis, si bien como indican los Administradores en su Informe adjunto el Grupo ha tomado una serie de acciones para afrontar esta situación, les confirmamos que a fecha de este informe las incertidumbres descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminando el 31 de diciembre de 2009 siguen estando presentes.

6. Tal y como indica el Informe de los Administradores adjunto, el Grupo ha formalizado determinados acuerdos que contribuirán a reforzar su estructura patrimonial, ha adecuado su actividad a la situación del sector y ha desarrollado actuaciones tendentes a la contención de gastos generales. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, el Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación en el primer semestre de 2010 y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que la Sociedad alcance sus previsiones de negocio.

Este entorno sigue provocando, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2010 en el apartado "Activos financieros no corrientes", por importe de 21 millones de euros, correspondientes a Créditos con una empresa vinculada y 10,8 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas asociadas, y en el apartado de "Activos financieros corrientes", por importe de 19,8 millones de euros correspondientes a "Créditos a empresas de control conjunto" y 30,2 millones de euros correspondientes a "Créditos a empresas asociadas".

Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de junio de 2010, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

7. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

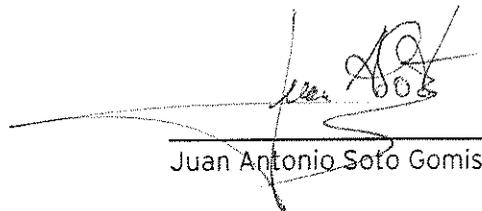
ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 N° 01/10/14558  
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.



Juan Antonio Soto Gomis

31 de agosto de 2010

30 de agosto de 2010

**INFORME QUE PRESENTA QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.) SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2010 DE LA SALVEDAD (INCERTIDUMBRES) QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR ERNST & YOUNG, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2009.**

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada al cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2010 de la salvedad (incertidumbres) que fue incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ( actualmente Quabit Inmobiliaria, S.A.) y sociedades dependientes (el Grupo) correspondientes al ejercicio 2009 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 29 de marzo de 2010.

1. **Texto de la salvedad :** A continuación se reproduce literalmente el contenido de la salvedad expresada por los auditores y que se recoge en el párrafo 4 de su informe

*"Tal y como se indica en la nota 2.1e) de la memoria consolidada adjunta, existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, como son la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009, la refinanciación de la deuda llevada a cabo en los meses de junio y julio de 2009 incluyendo el aplazamiento de amortizaciones e intereses, la adecuación de la estructura organizativa y reducción de gastos generales y la adaptación del Grupo a las condiciones del mercado. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general del sector inmobiliario que ha experimentado una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, el Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación en el ejercicio 2009 por importe de 86 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio.*

*Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que por tanto soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en el apartado "Activos financieros no corrientes", por importe de 21 millones de euros, correspondientes a Créditos con una empresa vinculada, y en el apartado "Activos financieros corrientes", por importe de 20,6 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto y 42,4 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas asociadas (ver notas 11 y 34).*

*Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará”.*

## 2. **Informe del Consejo:**

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que existen factores que muestran la capacidad del Grupo para seguir desarrollando su actividad. Los elementos, fundamentalmente de carácter exógeno, a los que se refiere el informe de auditoría a la hora de expresar su salvedad, no han experimentado cambios relevantes hasta la fecha que permitan pensar en una evolución significativamente favorable en el entorno que ocasiona la incertidumbre. Sin embargo, una serie de hechos y una serie de acciones tomadas por el Grupo para afrontar esta situación, favorecen la elaboración de Estados Financieros Intermedios siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación se exponen los factores que, a juicio del Consejo, favorecen este criterio:

- **Refuerzo de la estructura patrimonial de la Sociedad Dominante:** A la ampliación de capital realizada en el año 2009 ha seguido la firma, recientemente, de un contrato de línea de capital con la finalidad de dotar a la Sociedad Dominante de mayores recursos financieros para el desarrollo de sus actividades ordinarias y el reforzamiento de sus recursos propios. El 28 de junio de 2010 la Sociedad Dominante suscribió con GEM Capital SAS (GEM) y GEM Global Yield Fund Limited un contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba, uno o varios aumentos de capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 150 Millones de Euros durante un periodo de tres años y bajo determinadas condiciones (las cuales se desglosan en la nota 9 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de junio de 2010) .
- **Adecuación de la actividad a la situación del sector:** La gestión del Grupo se ha orientado a obtener el máximo rendimiento dentro de la situación desfavorable. Para ello, las líneas de actuación son:
  - **Gestión urbanística:** Avance en la tramitación urbanística de los suelos de la cartera actual como una fórmula que permite crear valor sin tener que afrontar esfuerzos inversores significativos.
  - **Gestión del stock de producto terminado:** Búsqueda de fórmulas de venta específicas para cada una de las promociones de manera que tengan soluciones adecuadas a la demanda potencial de cada una de ellas. De esta manera, en el primer semestre del año se han entregado 297 viviendas de las 1.532 que formaban el stock de producto terminado a 31 de diciembre de 2009. Esta gestión ha permitido que disminuya la deuda bancaria del Grupo, compensando de esta forma el efecto de incremento que deriva de la financiación de los intereses acordada en el marco del proceso de refinanciación llevado a cabo en julio de 2009.
  - **Gestión de la demanda:** Proyecto Quabit Comunidades. El 20 de enero de 2010 Quabit Inmobiliaria, S.A. y Grupo Rayet lanzaron Quabit Comunidades, una gestora

de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidades de propietarios). Ésta es una forma de dar solución a las necesidades de los clientes interesados en adquirir una vivienda, que permite que el comprador participe en la construcción de su vivienda, convirtiéndose en propietario desde el momento de la adquisición del suelo y le facilita la obtención de financiación. Con ello, se pretende captar aquella parte de la demanda que no encuentra solución a sus necesidades con el stock de producto terminado actual y, por tanto, abordar los nuevos proyectos de promoción residencial sobre una base de clientela garantizada. Mediante esta fórmula Quabit Inmobiliaria, S.A. pondrá en marcha nuevos proyectos, obtendrá una base de ingresos de gestión que dé mayor recurrencia a su cuenta de resultados, podrá materializar el valor de su cartera de suelo y reducir sus niveles de deuda financiera.

- Contención de gastos generales: Todas estas líneas de actuación operativas se han visto acompañadas de una reducción en los gastos generales del Grupo. Las medidas de adecuación que se han venido tomando en los años anteriores para reducir la estructura de gastos no operativos ha permitido reducir significativamente su peso en la Cuenta de Resultados y poder liberar recursos financieros para orientarlos a finalidades comerciales y operativas con mayor valor para el Grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla el Grupo, relacionados con el entorno económico general y la situación poco favorable del sector inmobiliario y los factores exógenos que mencionaba el auditor en la salvedad incluida en su informe. La lenta recuperación del crecimiento económico y la no generación de empleo limitan la demanda de vivienda, si bien se consolida en el primer semestre de 2010 la ligera recuperación del mercado de la vivienda que se manifestó en el segundo semestre del año 2009, en un escenario de reducción de precios más atenuado. Por otro lado, el mercado de suelo sigue manifestando inactividad, con un volumen reducido de transacciones. Con ello, tanto la puesta en valor de los activos del Grupo como la generación de liquidez asociada se desarrollan a un ritmo lento.

Con todo ello el Grupo no ha podido evitar incurrir en pérdidas consolidadas netas durante el primer semestre de 2010, si bien menores que las incurridas en junio de 2009, ni que su endeudamiento suponga tener que soportar una elevada carga financiera, si bien la misma no supondrá necesidades de tesorería a corto plazo ya que los intereses están refinanciados hasta el año 2012. La reducción patrimonial de la Sociedad Dominante derivada de las pérdidas acumuladas y de las que se puedan producir a corto plazo mientras no varíen favorablemente esos factores exógenos, se verán parcialmente compensadas por la posibilidad que da el acuerdo con GEM para aportar recursos a la Sociedad Dominante y 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 .

En relación con los saldos con sociedades vinculadas referidos en la salvedad del informe de auditoría del ejercicio 2009, el importe por el que figuran dichos saldos al 30 de junio de 2010 es el siguiente (importes en millones de euros):

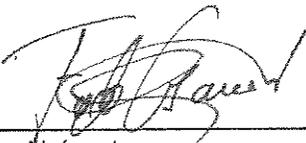
<u>Epígrafe</u>	<u>Millones de euros</u>
"Activos financieros no corrientes- Créditos a empresas vinculadas".....	21
"Activos financieros no corrientes- Créditos a empresas asociadas".....	10,8
"Activos financieros corrientes- Créditos a empresas de control conjunto".....	19,8
"Activos financieros corrientes – Créditos a empresas asociadas" .....	30,2

En el caso de la sociedad vinculada (cuyo saldo total asciende a 37 millones de euros, sobre el que los auditores expresaron una salvedad sobre una parte del mismo de 21 millones de euros, incluida en el epígrafe "Activos financieros no corrientes " ), esta sociedad viene cumpliendo el plan de pagos y compensaciones previsto en los acuerdos de cancelación y compensación de deuda firmados en 2009. Por lo tanto, se mantienen las expectativas de cumplimiento a futuro de los términos previstos en dicho plan y de la recuperabilidad de ese saldo a cobrar.

En lo que se refiere a las sociedades de control conjunto y asociadas, la situación que presentan los estados financieros individuales de dichas sociedades al 30 de junio de 2010 no muestra grandes cambios en relación con sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009. Estas sociedades cuentan con activos (incluyendo activos inmobiliarios) cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2009, minorado por los pasivos registrados en sus balances, supera el valor neto de la deuda registrada por el Grupo, lo que ofrece una garantía de cobro que podrá materializarse en el momento en que se reactive el mercado.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado por el Consejo de Administración de Quabit Inmobiliaria, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En Madrid, a 30 de agosto de 2010

  
 \_\_\_\_\_  
 Félix Abánades  
 Presidente del Consejo de Administración