



QUABIT INMOBILIARIA

2015



Quabit 
Inmobiliaria

c/ Capitán Haya, 1 – pl. 16
Madrid 28020. Spain
Tel. +34 91 436 48 98

Web: www.grupoquabit.com
Las News de Quabit: www.quabit.es

info.ampliacion@grupoquabit.com

Management Presentation

Noviembre 2015

DISCLAIMER

El contenido de este documento ha sido preparado y publicado por Quabit Inmobiliaria S.A. y su único propósito es informativo. Las opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones expresadas se formulan exclusivamente a la fecha de este documento y están basadas en informaciones obtenidas de fuentes consideradas fiables. No se otorga garantía en cuanto a la exactitud, integridad o corrección de los datos contenidos. Este documento no constituye una oferta o solicitud de compra o adquisición de valores conforme a la Ley 24/1988 de 28 de julio (Ley del Mercado de Valores), el Real Decreto 1310/2005 de 4 de Noviembre, y demás normativa aplicable.

El Folleto Informativo está formado por: (i) el Documento de Registro de Quabit Inmobiliaria, S.A. inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 1 de octubre de 2015 y (ii) la Nota de Valores de Quabit Inmobiliaria, S.A. aprobada e inscrita por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de noviembre de 2015. El Folleto Informativo está a disposición del público en el domicilio social de Quabit Inmobiliaria, S.A. (Calle Capitán Haya, 1 28020 Madrid) y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es), así como en la página web de Quabit Inmobiliaria, S.A. (www.grupoquabit.com).

ÍNDICE

1. QUABIT, UNA HISTORIA DE ÉXITO	4
2. RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO	8
3. QUABIT INMOBILIARIA	18
• ÁREAS DE NEGOCIO	
• GESTIÓN DE SUELO	
• PROMOCIÓN INMOBILIARIA	
• CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
• EQUIPO DIRECTIVO	
• BUEN GOBIERNO	
• ALTA LIQUIDEZ	
4. AMPLIACIÓN DE CAPITAL	27
• DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	
• PLAN ESTRATÉGICO	
• CONCLUSIONES	

Quabit, una historia de éxito

Preparados para convertirnos de nuevo
en referente del sector inmobiliario español

1 QUABIT, UNA HISTORIA DE ÉXITO

- Quabit Inmobiliaria es una compañía inmobiliaria española con **más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario** y que **cotiza en Bolsa desde 2006**.
- La compañía fundamenta su negocio en la creación de valor mediante la gestión integral de todo el ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través **de dos líneas de negocio principales (gestión de suelo y promoción)**, y una menos estratégica como es el **negocio de patrimonio**.

GESTIÓN DE SUELO

Adquisición de suelo en cualquier estado urbanístico para su transformación y venta.

A lo largo de sus más de 20 años de experiencia ha desarrollado MÁS DE 50 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y 40 MILLONES DE m² EDIFICABLES

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Diseño, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios (residencial, industrial, comercial y logístico).

EN TOTAL, QUABIT INMOBILIARIA HA CONSTRUIDO Y VENDIDO MÁS DE 6.000 VIVIENDAS

PATRIMONIO

Gestión de activos inmobiliarios, con experiencia en todos los productos inmobiliarios (residencial, oficinas, comercial, naves y hoteles).

LA COMPAÑÍA HA GESTIONADO MÁS DE 1,1 MILLONES DE m² EDIFICABLES DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

La compañía está liderada por su Presidente, Félix Abánades, accionista de control a través de Grupo Rayet, que desempeñó un papel fundamental en la creación de Quabit Inmobiliaria

- Félix Abánades comenzó su andadura en el sector en 1992 con la compra de Rayet Construcción, y ha convertido a su Grupo empresarial en uno de los primeros grupos inmobiliarios de España. Junto a su actual equipo directivo aporta una gran experiencia en la compra y desarrollo de suelo, y en la promoción y venta de todo tipo de productos inmobiliarios; y es **de los pocos equipos gestores que ha resistido a la crisis inmobiliaria**.

QUABIT, UNA HISTORIA DE ÉXITO



Félix Abánades,
Presidente de Quabit Inmobiliaria

1992 Compra Rayet Construcción, constructora de Guadalajara en quiebra técnica: reflota la compañía y la convierte en pocos años en uno de los referentes del sector regional y nacional con actividades de edificación, obra civil y rehabilitación.

1994 Crea Rayet Promoción para potenciar la actividad constructora. Pese la crisis del sector inmobiliario en España, la compañía se posiciona rápidamente como un agente muy activo en promoción inmobiliaria, gestión de suelo y patrimonio, con un crecimiento exponencial durante los años siguientes.

2002 Tras un ambicioso proceso de diversificación **amplía las áreas de actividad y unifica todos los negocios en Grupo Rayet**, holding empresarial consolidado en las áreas de Construcción (Rayet Construcción); Promoción Inmobiliaria (Rayet Promoción); Hoteles (Rayet Hoteles); servicios, concesiones y medio ambiente (Rayet Medio Ambiente); y Editorial (Rayet Comunicación).

2006 A finales de este año, anticipándose al fin del negocio inmobiliario, toma la **decisión estratégica de desinvertir en Rayet Promoción y vende su división inmobiliaria a Astroc** por €648M, comprando simultáneamente en la misma operación un 5% de Astroc.

2007 Ante el incumplimiento de los compromisos adquiridos por Astroc y a petición de las entidades financieras con más riesgo en la empresa (la deuda superaba los €1.500M), **toma la dirección de la compañía y asume el control del Consejo de Administración.**

2008 Lidera la mayor consolidación en la industria inmobiliaria creando Afirma Grupo Inmobiliario, compañía cotizada resultado de la fusión de Rayet Promoción, Landscape, Astroc y otras 16 compañías.

2010 La compañía pasa a denominarse **Quabit Inmobiliaria** y se consolida la integración de todas las empresas fusionadas, aunando las capacidades, recursos y activos de todas ellas.

QUABIT, UNA HISTORIA DE ÉXITO

AHORA

Durante los últimos años, marcados por la profunda crisis económica y financiera internacional que ha afectado directamente al sector inmobiliario y constructor, todos los esfuerzos se han centrado en asegurar la viabilidad de la compañía mediante complejos procesos de refinanciación y reestructuración.

En la actualidad, Quabit está posicionada en la exclusiva y reducida lista de inmobiliarias que no han sucumbido a siete años de crisis

- Quabit es de las pocas compañías **FOCALIZADAS EN PROMOCIÓN INMOBILIARIA**.
- **EQUIPO DIRECTIVO EXPERTO** en compra y desarrollo de suelo, y en promoción residencial y no-residencial.
- **ELEVADA EXPOSICIÓN A LOS INCREMENTOS DE PRECIO** del mercado inmobiliario.
- **REDUCCIÓN DE LA DEUDA**. Tras la fusión en 2008 superaba los €1.500M. Hoy, €320M.
- **ESTRUCTURA FINANCIERA CONSOLIDADA y SITUACIÓN PATRIMONIAL SANEADA**.
- **COMPAÑÍA COTIZADA DE ALTA LIQUIDEZ**. Hasta el 31 de julio de 2015 se han negociado 2.727.884.411 títulos con un efectivo de 292.368.743 €. Este volumen negociado supone que, en lo que va de año, se haya movido 1,83 veces el capital social y 3,63 veces el free-float.
- **BUEN GOBIERNO CORPORATIVO**: Información de calidad y transparencia al mercado.
- **CAPACIDAD Y EXPERIENCIA DE MÁS DE 20 AÑOS** para crecer y convertirse de nuevo en una de las principales referencias del sector inmobiliario en España.
- **RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO y DESPEGUE DE LA ECONOMÍA**: El FMI sitúa a España en cabeza del crecimiento y señala que el PIB español crecerá un 3,1% en 2015, un punto más que el resto de las economías avanzadas y el doble que la eurozona.
- Oportunidad de volver a desarrollar **NUEVAS INVERSIONES Y PROYECTOS**.

Quabit, lista para aprovechar
las excelentes oportunidades
que ofrece el mercado inmobiliario en esta nueva etapa

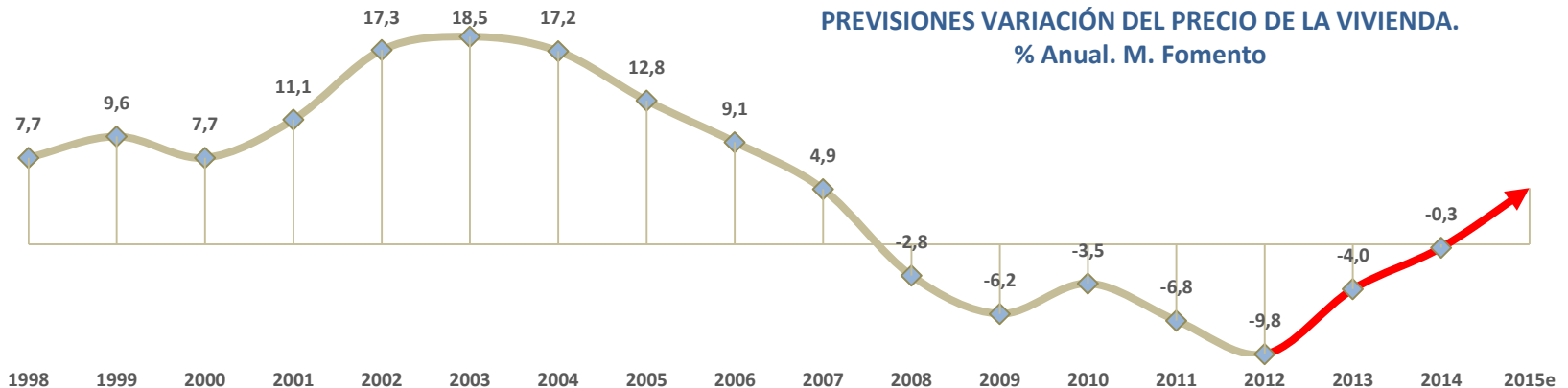
2 RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Tras siete años de la mayor crisis inmobiliaria en España, la estabilización llegó en 2014 y 2015 está siendo el del impulso definitivo del mercado.

Una tendencia de recuperación que, tal y como apuntan los principales indicadores del sector, se reafirmará en 2016 y continuará durante los próximos años

Los precios del mercado residencial se han reactivado

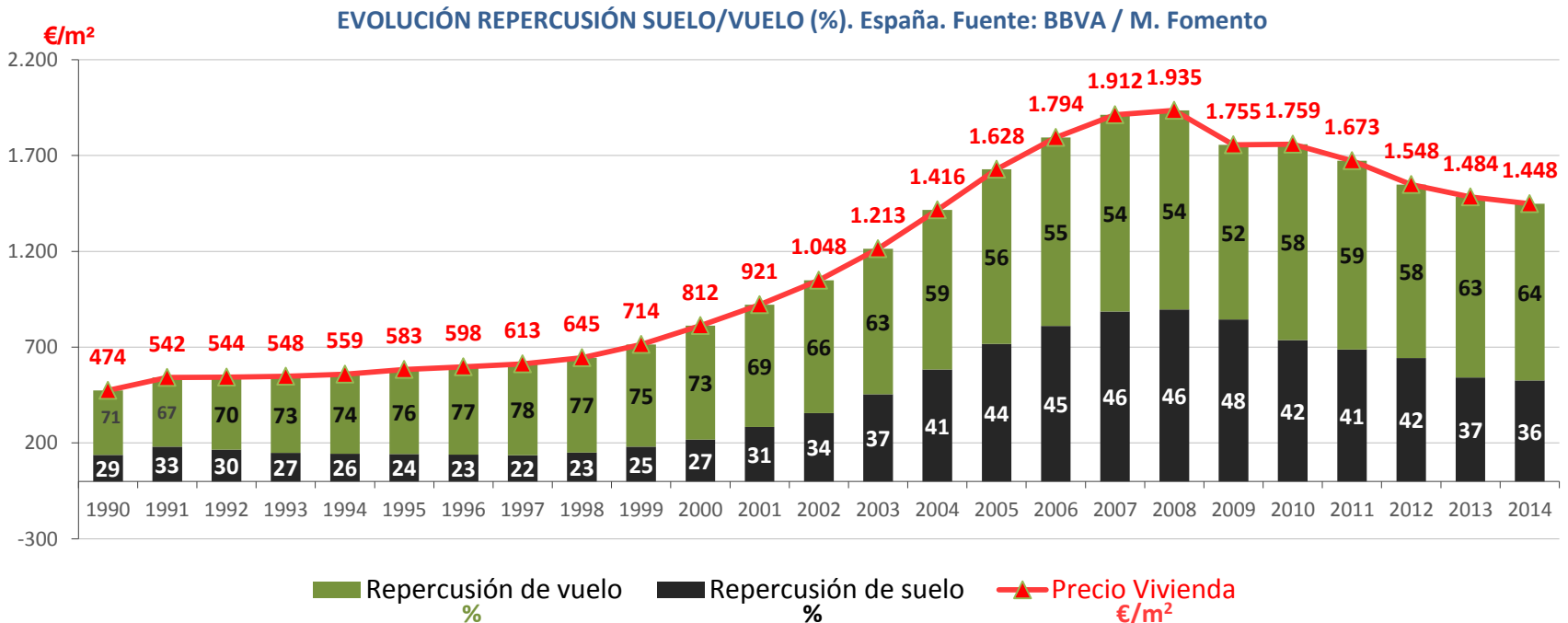
- Tras un ajuste del 50% en términos reales durante la crisis, el recorrido de los precios a la baja ha tocado fondo y los datos ya dan señales positivas robustas.
- **En el segundo trimestre de 2015, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, la vivienda en España se ha encarecido un 5,1 % en comparación con hace un año, situando esa tasa en el nivel exactamente previo a la crisis.**
- Esta tendencia hace prever que el precio conjunto del país podría aumentar alrededor del 5% siendo la clave el elevado incremento de la demanda en las grandes ciudades. En Madrid y Barcelona, por ejemplo, podría superar el 10%.



RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Tendencia alcista del mercado de suelo →

- El suelo ha dejado de ser el activo más tóxico y se está convirtiendo en uno de los más apreciados por los inversores.
- El precio de los solares urbanos, que tocó fondo en 2014, suma en 2015 dos trimestres de ascensos.
- Los precios medios más elevados se están dando en Madrid, Barcelona y Baleares. En Madrid, concretamente, el número de transacciones ha cogido velocidad en los últimos meses y el mercado de suelo se encuentra en plena ebullición, sobre todo con suelos finalistas y semifinalistas listos para ser edificados.
- Para Quabit Inmobiliaria, se trata de un hito muy reseñable como compañía especializada en gestión de suelo, y en la que gran parte de los activos son suelos.



RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

← Tendencia alcista del mercado de suelo

Entre 1997 (año en que tocó suelo la penúltima crisis) y 2007 el precio de la vivienda se multiplicó por 3,12 veces. El del suelo pasó de 136 € a 886 €, multiplicándose por 6,30 veces. Esto significa que el suelo absorbió el 60% de todo el incremento. El suelo es siempre el gran beneficiado del recorrido al alza del precio de la vivienda. (Los valores referidos al suelo se refieren a suelos completamente urbanizados).

EVOLUCIÓN REPERCUSIÓN SUELO/VUELO. Total España. Fuente: BBVA / M. Fomento

€/m2	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Precio Viv.	612,87	645,28	714,48	812,17	921,39	1.048,31	1.212,57	1.415,93	1.628,15	1.794,39	1.912,36
Precio Suelo	136,04	150,27	180,64	218,37	283,40	355,99	453,50	582,81	717,66	810,25	886,25
Precio Vuelo	476,83	495,01	533,84	593,80	637,99	692,32	759,07	833,12	910,49	984,13	1.026,10
Rep. SUELO	22%	23%	25%	27%	31%	34%	37%	41%	44%	45%	46%
Rep VUELO	78%	77%	75%	73%	69%	66%	63%	59%	56%	55%	54%
Incremento Precio Suelo		10,46%	20,21%	20,89%	29,78%	25,61%	27,39%	28,51%	23,14%	12,90%	9,38%
Incremento Precio Vuelo		3,81%	7,84%	11,23%	7,44%	8,52%	9,64%	9,76%	9,29%	8,09%	4,26%

RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

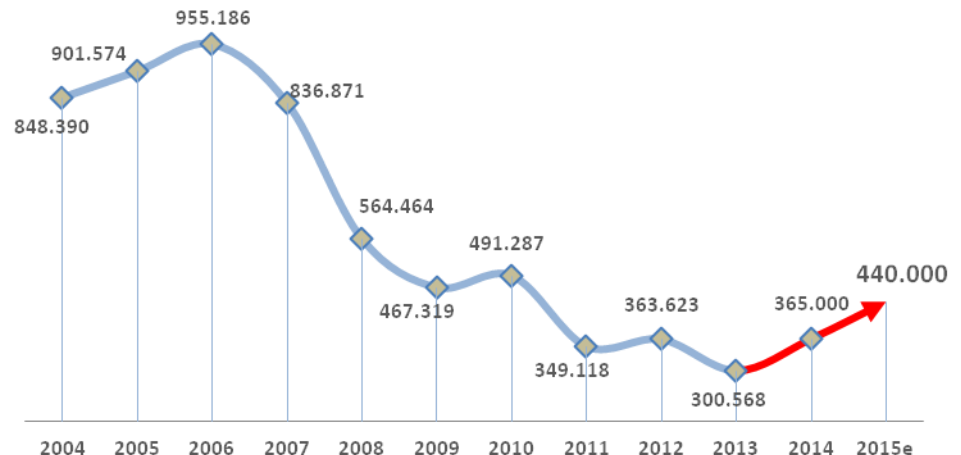
Las operaciones inmobiliarias encadenan seis meses de subidas

- **En los primeros seis meses de 2015, las ventas de viviendas crecieron un 7,9%, según datos del Colegio Oficial del Notariado. Concretamente, en junio las compraventas aumentaron un 19,4%.**
- Las previsiones del Ministerio de Fomento apuntan a un aumento del 20% respecto al año anterior (365.000 en 2014 / 440.000 estimado 2015).
- **Madrid** ya lleva 3 trimestres consecutivos (interanual) con subidas de precios de la vivienda, y las transacciones de viviendas están en máximos de los últimos 7 años.
- Además del interés de los inversores internacionales en el mercado inmobiliario español, hay un incremento sustancial de la demanda interna.

La demanda se está recuperando

- **Incremento sustancial de inversores nacionales.** La expectativa de recuperación de los precios, la elevada volatilidad de la Bolsa, la baja rentabilidad nominal de la renta fija a corto plazo y el peligro de incurrir en pérdidas en la de largo plazo, vuelven a dirigir a los inversores al mercado residencial.
- Desplazamiento de una parte de la demanda de alquiler a la compra.
- Recuperación macroeconómica y crecimiento del crédito.

PREVISIONES VENTAS TOTALES VIVIENDA. En Número. M. Fomento



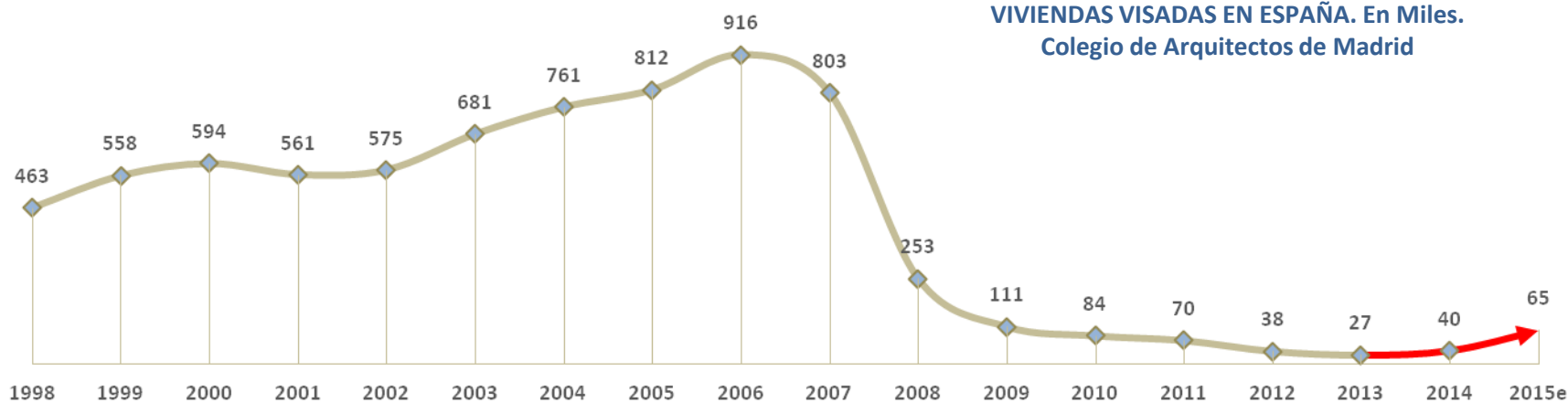
RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

La financiación está cambiando

- Incremento de hipotecas concedidas y mejora del crédito. Tipos de interés en mínimo histórico.
- **Préstamos hipotecarios creciendo en positivo al 12% interanual en diciembre 2014.**
- La concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas **ha crecido en la primera mitad del año un 21,1% sobre el mismo periodo de 2014, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).**
- La banca está recibiendo liquidez procedente del BCE que permite liberar activos corporativos para concentrarlos en el segmento hipotecario.

Previsión al alza de los visados de obra nueva

- El Colegio de Arquitectos de Madrid estima que en 2015 los promotores iniciarán los trámites para construir alrededor de 65.000 viviendas. Una cifra que previsiblemente supondrá un **crecimiento de las unidades visadas superior al 60%** (40.000 en 2014).
- Sólo en los seis primeros meses del año, los visados autorizados de obra nueva se situaron en 28.870, un 27,5% más que en el mismo periodo de 2014, según datos del Ministerio de Fomento.

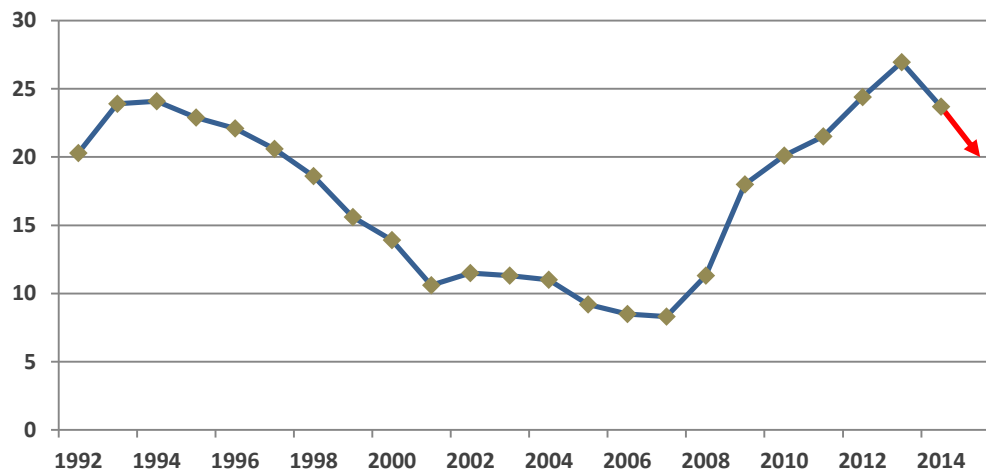


RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

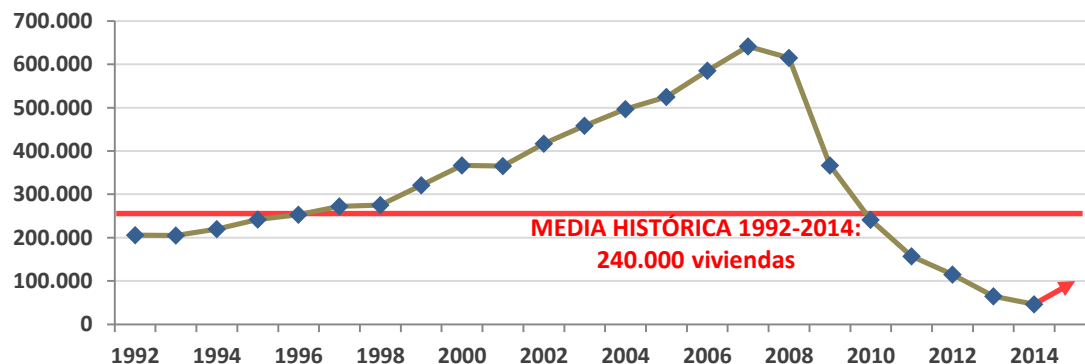
Aumentan las viviendas construidas

- La demanda del mercado residencial tiene mucho que ver con la evolución del crecimiento económico español y la creación de empleo.
- No hay dudas de que España ha entrado en una nueva etapa de crecimiento sostenido fundamentada en la aceleración del crecimiento, dada la gran competitividad actual de la economía española por las reformas acometidas y a su capacidad de crear empleo, como ha ocurrido en 2014.
- En los gráficos anexos vemos la evolución de la creación de empleo desde el año 1992, así como su impacto en la construcción de viviendas.

TASA DE DESEMPLEO %



CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA

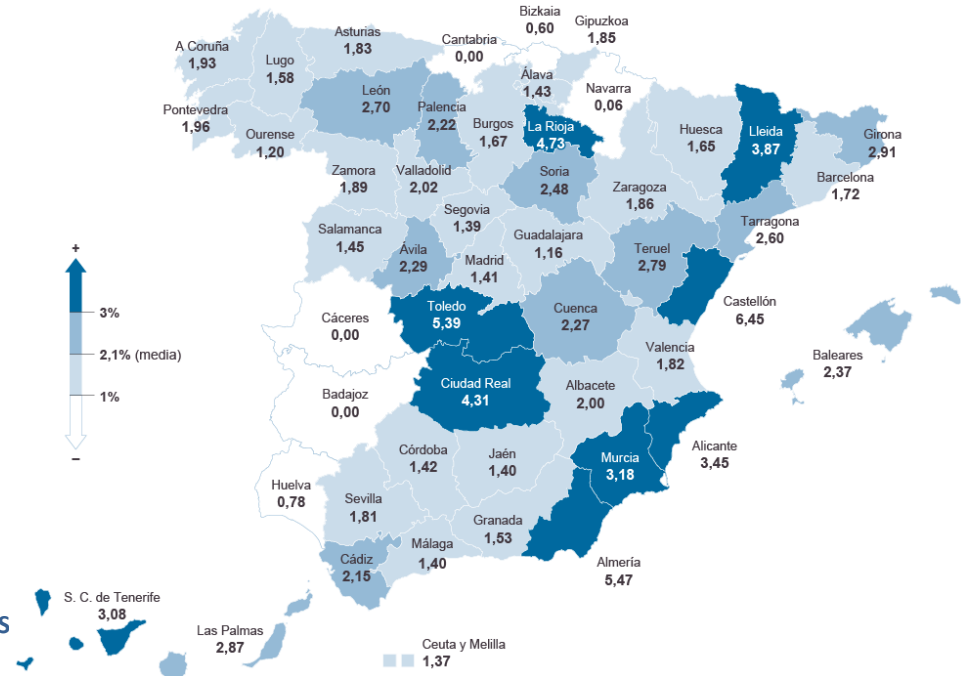


Datos INE y Ministerio Fomento

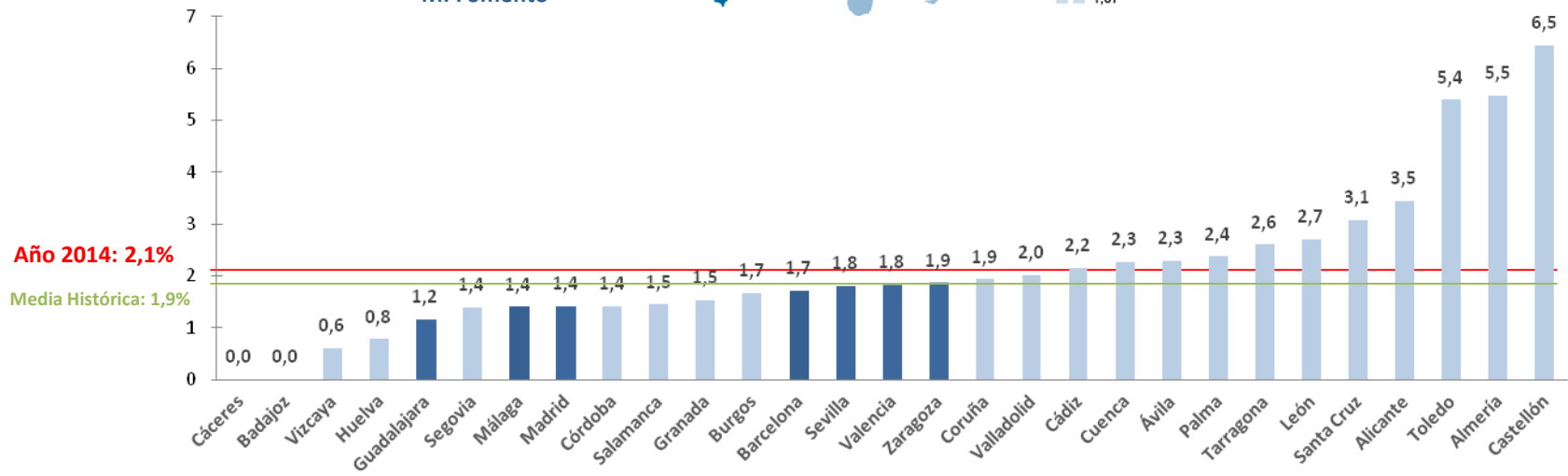
RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

De manera paulatina, el stock se ha ido reduciendo

- Máximo en 2009, se ha ido reduciendo ligeramente.
- Repartido de forma irregular por España: existen zonas donde ya no queda stock.
- **Esta asimetría activa los precios y la construcción en las provincias con menos stock, como pueden ser Madrid, Barcelona o Guadalajara.**
- En Madrid el ratio de stock de viviendas finalizadas/parque de viviendas está muy por debajo de la media de España y se sitúa en niveles similares a su media histórica.



STOCK VIVIENDAS / PARQUE TOTAL VIVIENDAS
M. Fomento



RECUPERACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

España recupera brillo como destino de inversión

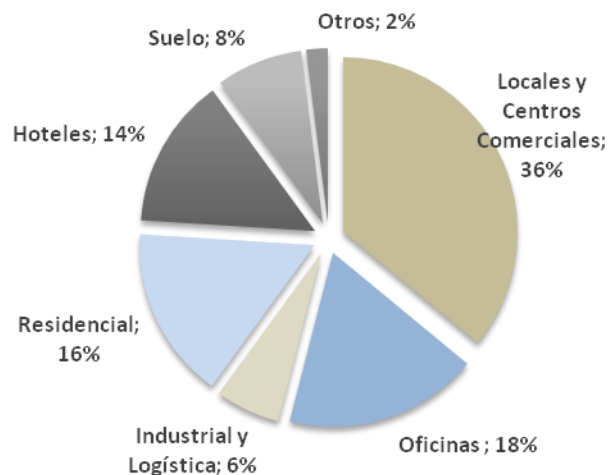
- **La inversión extranjera creció en 2014 el 9,8% gracias a la recuperación económica, la depreciación del euro y los bajos costes energéticos.**
- Madrid acaparó en 2014 el 49,5% de la inversión extranjera que recibió España. **Casi el 30% del dinero recibido por Madrid tuvo como destino el sector inmobiliario.** Madrid atrae 8 de cada 10 euros de la inversión en actividades inmobiliarias que recibe España.
- El negocio inmobiliario confirmó su resurrección como una inversión atractiva. En 2014 fue **el segundo sector que más dinero concentró en el conjunto del país, con €3.085M y un crecimiento anual del 64,5%.**

PRIMER SEMESTRE 2015:

- **La inversión inmobiliaria ha registrado un aumento del 51% con respecto al mismo periodo del año anterior (CBRE).** En total, €5.264M. Este volumen se dispara hasta los €8.434M si se contabiliza la compra de la inmobiliaria Testa (*).
- **Los extranjeros (residentes y no residentes) ha protagonizado el 32% del volumen invertido.**

INVERSIÓN POR ACTIVOS. En %. Primer Trimestre 2015

Fuente: Diario Expansión / CBRE Spain



EVOLUCIÓN INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA. En Mill.€

Primer Semestre 2015. Fuente: CBRE Spain



Carlos Slim, George Soros, Warren Buffett y Bill Gates ya superan los 3.000 millones en inversiones en España

La inversión extranjera 'tira' del precio de las casas, que ya sube en ocho comunidades

Tras el saneamiento bancario y el necesario ajuste de precios, el 'ladrillo' vuelve a los 'números verdes', aunque la evolución será muy desigual en toda España

El precio de la vivienda sube un 3% en el primer trimestre del año

ENCADENA NUEVE MESES AL ALZA POR PRIMERA VEZ DESDE 2007 El valor medio del metro cuadrado construido volvió a repuntar de forma notable entre enero y marzo, según la tasadora Sociedad de Tasación.

George Soros dobla su apuesta por España y desembarca ahora en el sector inmobiliario

Otra gran fortuna internacional aterrizada en España. El inversor estadounidense George Soros sigue convencido de las posibilidades de nuestro país.

La vivienda dice adiós al ajuste

La contratación de hipotecas sube un 29% en febrero y encadena nueve meses al alza, aumentan las nuevas promociones y la inversión en el sector retorna a tasas positivas

EL DESPEGUE DE LA ECONOMÍA

La recuperación se afianza en España

España acabará 2015 con crecimientos sin precedentes en la crisis, con menos paro y más empleo que cuando comenzó la legislatura y con las cuentas públicas algo más saneadas, si se cumplen las estimaciones públicas y privadas.

El ladrillo español se convierte en "the place to be"

España lidera el crecimiento en la UE, Francia despega y Alemania se ralentiza

ENTRE ENERO Y MARZO El PIB español creció un 0,9% en el primer trimestre de 2015 respecto al periodo anterior, medio punto más que la media de la eurozona. En cambio, Europa mantiene su crecimiento al 0,4% y Grecia y Finlandia entran en recesión.

Lone Star, el primer promotor de España

ESTRATEGIA La firma norteamericana, uno de los primeros inversores en llegar al país, se ha convertido en el mayor propietario de suelo al comprar la inmobiliaria de Kutxabank. Además, posee créditos de grandes hoteles y centros comerciales.

La inversión inmobiliaria crece un 154% hasta marzo y suma 2.900 millones

Quabit, en la línea de salida
para volver a crecer y crear valor

Durante los últimos ejercicios la compañía ha trabajado muy intensamente en la estabilización de su estructura financiera, consiguiendo una situación patrimonial saneada y una sustancial reducción del endeudamiento financiero.

Quabit ha sentado las bases para potenciar su futuro y desarrollar nuevas inversiones y proyectos. Éste es el punto de partida para volver a crecer y crear valor.

Quabit desarrolla tres áreas de negocio complementarias entre sí y que comprenden toda la cadena de valor del negocio inmobiliario.

- **GESTIÓN DE SUELO—AGENTE URBANIZADOR**
- **PROMOCIÓN INMOBILIARIA** (residencial, uso industrial, comercial y logístico)
- **GESTIÓN DE PATRIMONIO EN RENTA**

GESTIÓN DE SUELO. MÁS DE 50 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y 40 MILLONES DE m² EDIFICABLES

- Quabit tiene una amplia experiencia en esta área, que incluye las actividades de **venta de activos, agente urbanizador y gestión de juntas de compensación.**
- A lo largo de sus más de 20 años de experiencia, el equipo ha desarrollado más de 50 programas de actuación y 40 millones de m² edificables lo que convierte a Quabit en uno de los principales agentes urbanísticos en España.

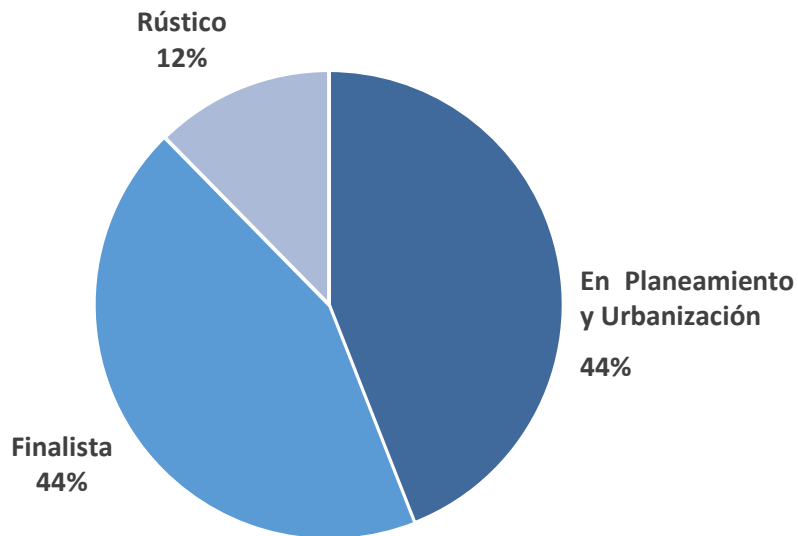
HISTÓRICO DESARROLLO SUELO

	RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL	RES / TER
ANDALUCÍA	527.218	116.355	135.464	563.903
ARAGÓN	35.095			
CANTABRIA	314.783			
CASTILLA-LA MANCHA	10.373.110	281.770	3.134.236	
CASTILLA LEÓN	6.763.908			
CATALUÑA	1.139.252		1.048.174	
COMUNIDAD VALENCIANA	14.758.276	22.037	15.388	
MADRID	247.402		213.484	
TOTAL m²:	34.159.044	420.162	4.546.746	563.903

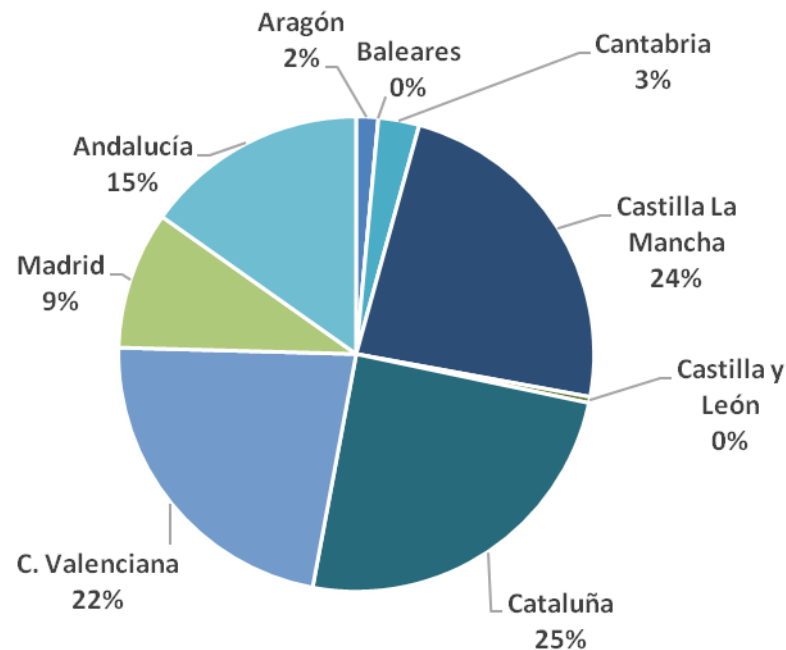
Quabit Inmobiliaria. GESTIÓN DE SUELO

El objetivo es continuar trabajando intensamente en las actividades de gestión y planeamiento urbanístico sobre los suelos de su propiedad para generar valor y llegar a la fase de inicio de obras de urbanización lo antes posible, de manera que se consoliden las actuaciones. Con ello se pretende ir añadiendo suelo finalista a la cartera ya existente disponible para la promoción o la venta.

DESGLOSE DE CARTERA DE SUELO POR GRADO DE AVANCE URBANÍSTICO (€). 30 junio 2015



DESGLOSE DE CARTERA DE SUELO POR LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA (m² techo). 30 junio 2015

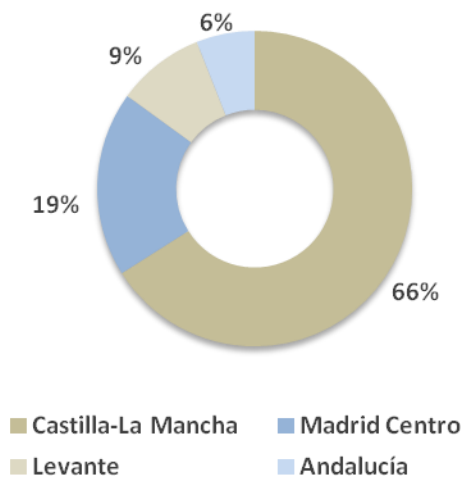


Quabit Inmobiliaria. PROMOCIÓN INMOBILIARIA

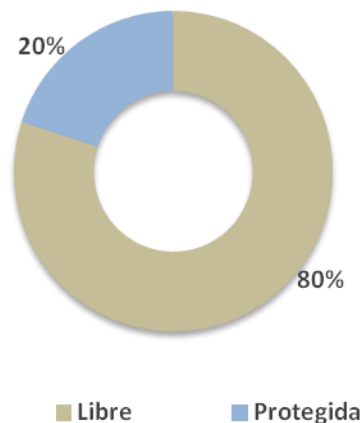
PROMOCIÓN INMOBILIARIA. MÁS DE 6.000 VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y VENDIDAS

- La promoción inmobiliaria se centra, principalmente, en **viviendas de primera residencia, tanto libre como protegida**, pero también en **promociones de costa** ubicadas en los principales destinos turísticos españoles, y en **promociones de uso industrial y logístico**. En total, Quabit ha construido y vendido más de 6.000 viviendas.
- Esta área incluye el diseño, desarrollo y comercialización de cada producto inmobiliario, la definición de la estrategia comercial y de marketing, y el control del proceso de construcción.
- Además, Quabit **ha creado y gestionado más de 1,1 millones de metros cuadrados de patrimonio inmobiliario**.

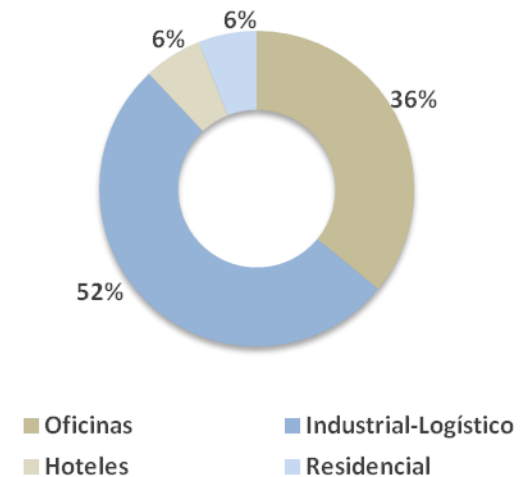
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS POR UBICACIÓN
Datos desde 2001



PROMOCIÓN DE VIVIENDA POR TIPOLOGÍA
Datos desde 2001



HISTÓRICO PATRIMONIO QUABIT
Superficie Alquilable m²



Quabit Inmobiliaria. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Félix Abánades López

VICEPRESIDENTE

Jorge Calvet Spinatsch

VOCALES

Alberto Pérez Lejonaogitia

Claudia Pickholz

SECRETARIO (NO CONSEJERO)

Miguel Ángel Melero Bowen

VICESECRETARIA (NO CONSEJERA)

Nuria Díaz Sanz

FÉLIX ABÁNADES. Presidente y Consejero Delegado

Presidente de Quabit Inmobiliaria y de Grupo Rayet. Desde la adquisición de Rayet Construcción en 1992 ha desarrollado su carrera profesional al frente de Grupo Rayet, acumulando una experiencia única en el sector inmobiliario español. En 2008 lideró la mayor consolidación en la industria inmobiliaria creando Afirma –ahora Quabit– mediante la fusión de Rayet Promoción, Landscape, Astroc y otras 16 compañías. Quabit es miembro del G-14 que agrupa a las mayores empresas inmobiliarias de España.

JORGE CALVET. Vicepresidente y Consejero Independiente

Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la banca de negocios y ha ocupado la Presidencia de distintas entidades como UBS España; Fortis España y Portugal; y Gamesa Corporación Tecnológica.

ALBERTO PÉREZ. Consejero Dominical

Se incorporó a Grupo Rayet en el año 2000 y, desde entonces, ha sido entre otros cargos Director General Corporativo y Director General de Estrategia y Control. En la actualidad es Consejero Delegado de Grupo Rayet.

CLAUDIA PICKHOLZ. Consejera Independiente

Su carrera profesional se ha desarrollado en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, McCann Erickson, Coca-Cola y Johnson's Wax, ocupando puestos de dirección general, con responsabilidad internacional.

MIGUEL ÁNGEL MELERO. Secretario no Consejero

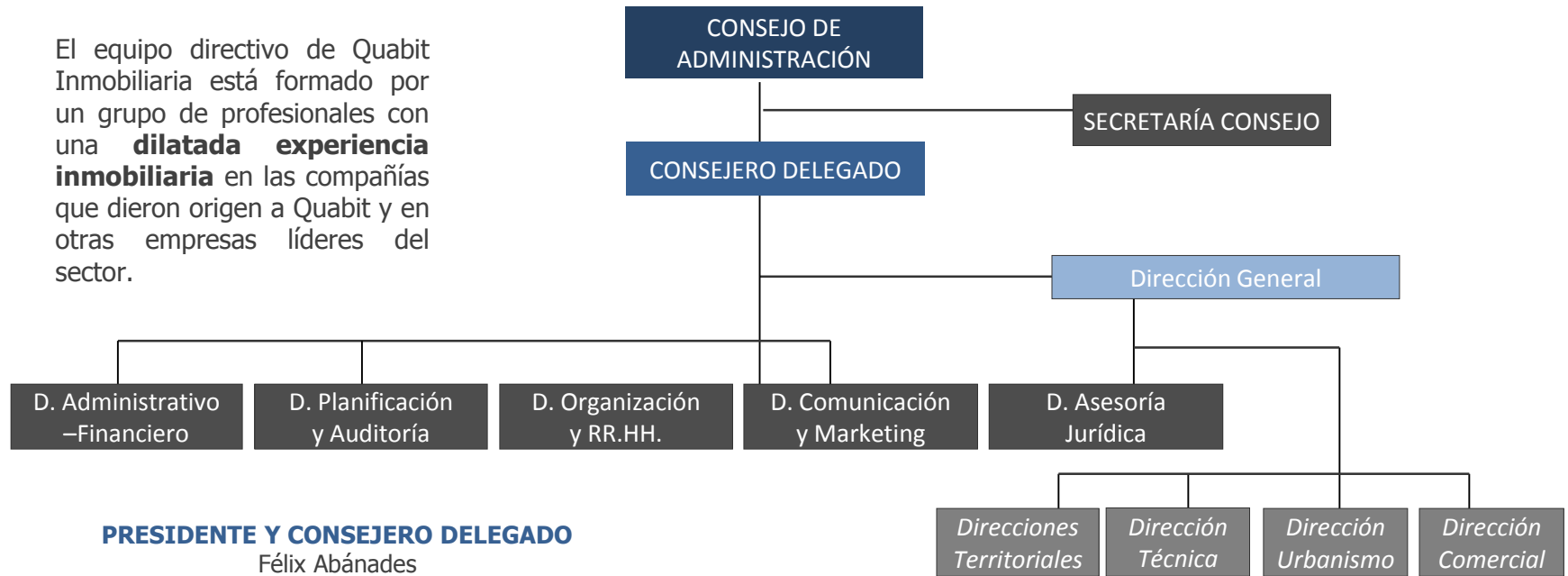
Ha desarrollado su carrera profesional en el despacho Cuatrecasas Gonçalves Pereira, donde es socio desde el año 2003, especializándose en el asesoramiento societario y mercantil a empresas españolas y multinacionales, y viene asesorando a Quabit desde el año 2007.

NURIA DÍAZ SANZ. Vicesecretaria no Consejera

Ha desarrollado su carrera profesional como Directora de Asesoría Jurídica y de Urbanismo dentro del sector inmobiliario, y en la actualidad es la Directora de la Asesoría Jurídica de Quabit.

Quabit Inmobiliaria. EQUIPO DIRECTIVO

El equipo directivo de Quabit Inmobiliaria está formado por un grupo de profesionales con una **dilatada experiencia inmobiliaria** en las compañías que dieron origen a Quabit y en otras empresas líderes del sector.



PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Félix Abánades

DIRECTOR GENERAL

Javier M. Prieto

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, CONTROL Y AUDITORÍA

Miguel Ángel Clavel

DIRECTOR ADMINISTRATIVO-FINANCIERO

Miguel Ángel Herranz

DIRECTORA ASESORÍA JURÍDICA

Nuria Díaz

DIRECTORA MARKETING Y COMUNICACIÓN

Susana Gutiérrez

DIRECTOR ORGANIZACIÓN Y RR.HH.

Joaquín Joven

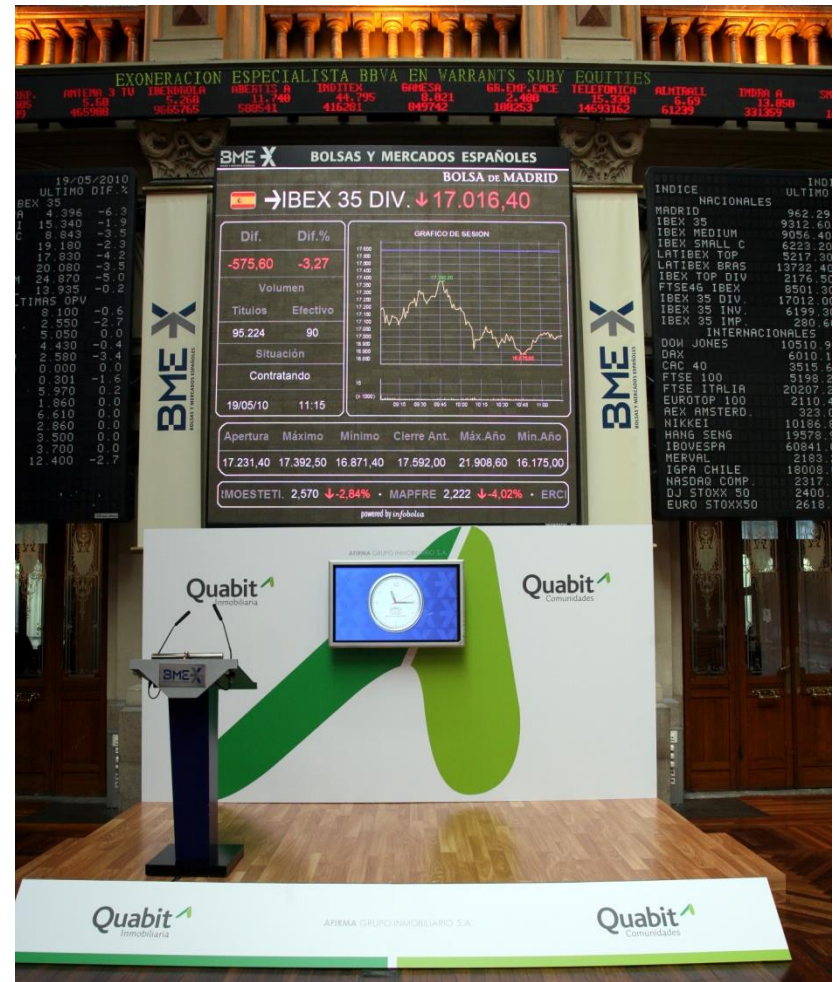
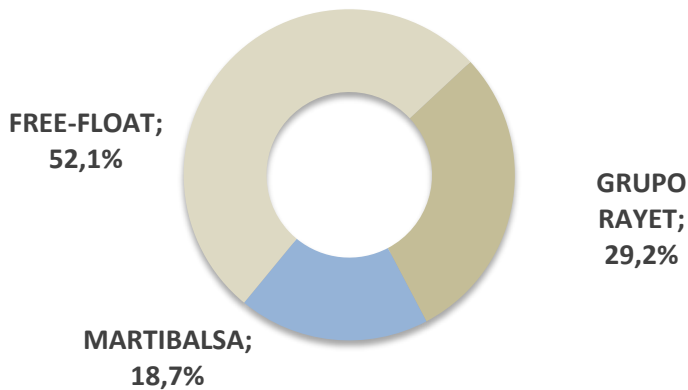
Quabit Inmobiliaria. BUEN GOBIERNO

QUABIT EJERCE LAS MEJORES PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO QUE GARANTIZAN INFORMACIÓN DE CALIDAD Y TRANSPARENCIA AL MERCADO

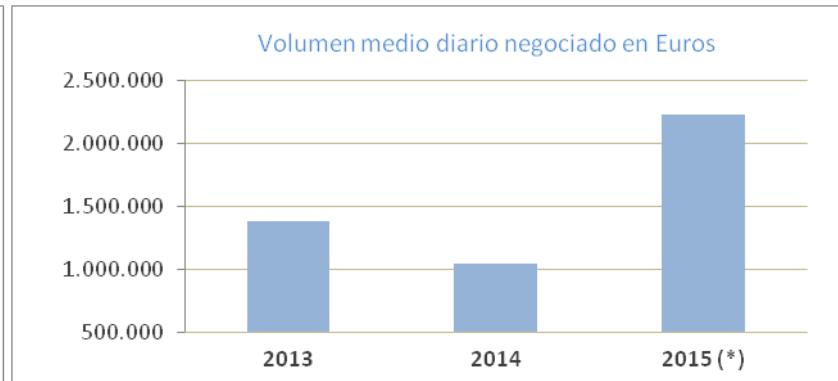
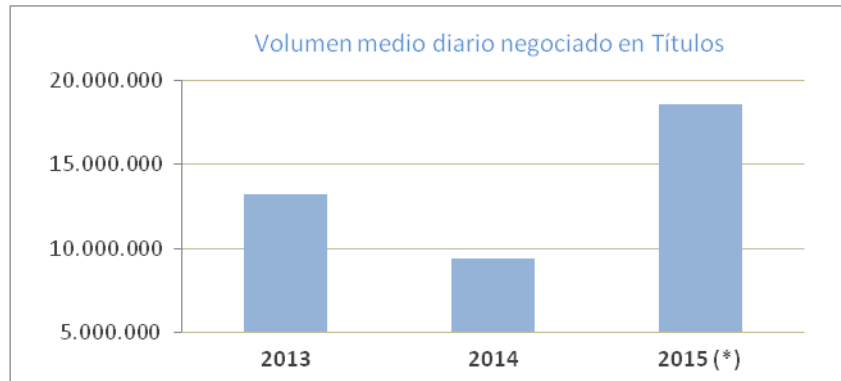
Quabit Inmobiliaria cotiza en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia y forma parte del **Índice Ibx Small Cap** y del **Índice de Servicios Financieros e Inmobiliario**.

La compañía ejerce las mejores prácticas de transparencia, de Gobierno Corporativo e integridad ética, siguiendo los criterios establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

ACCIONARIADO. Junio 2015



Quabit Inmobiliaria. ALTA LIQUIDEZ



	2013	2014	2015(*)
Número de Títulos	13.265.594	9.383.179	18.561.496

	2013	2014	2015(*)
Importe (€)	1.387.007	1.048.801	1.989.741

	2006(*)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (*)
Total Negociado Volumen (mill. €)	1.587	4.726	666	171	56	212	127	354	267	291
Total Negociado Títulos (mill. Títulos)	76	222	338	424	239	1.296	2.038	3.383	2.393	2.710

(*) El año 2006 recoge la actividad bursátil de 7 meses debido a que Quabit comenzó a cotizar en mayo de 2006. El año 2015, hasta el 29 de julio.

Evolución de la cotización diaria 2014-2015

El gráfico muestra la evolución de la cotización diaria de Quabit desde el 2 de enero de 2014 hasta el 29 de julio de 2015.

La cotización de Quabit al 2 de enero de 2014 era de 0,1170 euros y a 29 de julio de 2015 de 0,1070 euros.



Quabit, oportunidad de Inversión

Ampliación de Capital

4 DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN

Transacción

- Quabit está buscando captar **€45M** a través de una **ampliación de capital**
- Los fondos serán usados parcialmente para llevar a cabo el plan estratégico descrito posteriormente
- El precio de entrada €0,045/acción (vs. precio actual de €0,081/acción, 11-nov-15)

Plan Estratégico

1. Proyectos existentes

Descripción: venta y desarrollo de un grupo selecto de suelos considerados de importancia estratégica

Plan: Venta de suelo urbanizable (144.139 m2 construibles), fundamentalmente en 2015-2018 y promoción de viviendas que se venderán principalmente en 2019-2020 (727 casas). La mayor parte de estos suelos provienen de los activos liberados de deuda con acreedores

Financiación: Se requieren €35,6M para cancelar deuda, resultando en unas quitas significativas (aproximadamente 40%) y la liberación de activos

2. Nuevas inversiones

Descripción: Compra de suelo principalmente en Madrid y Barcelona que será promocionado para comercializar viviendas cuando el mercado residencial se recupere

Plan: Inversión de €470M en suelos (fundamentalmente en Madrid y Barcelona) donde se promocionarán viviendas que se venderán principalmente en 2019-2020

Financiación: Cuatro fuentes de financiación: i) €69M en financiación de fondos internacionales (se espera que el primer tramo se cierre en pocas semanas), ii) ampliación de capital, iii) préstamos promotor, y iv) caja generada por los proyectos existentes

A través de la ejecución de este plan, Quabit pretende consolidarse como líder en la promoción residencial en España, y beneficiarse de una recuperación de los precios inmobiliarios

DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN ESTRATÉGICO

Periodo	2015-2020	2015-2018	2019-2020
FACTURACIÓN PREVISTA	1.030 mill. €	30%-40%	60%-70%
Por venta de Suelo (en cartera)	76 mill. €	90%-100%	0%-10%
Por entrega de viviendas	954 mill. €	20%-30%	70%-80%

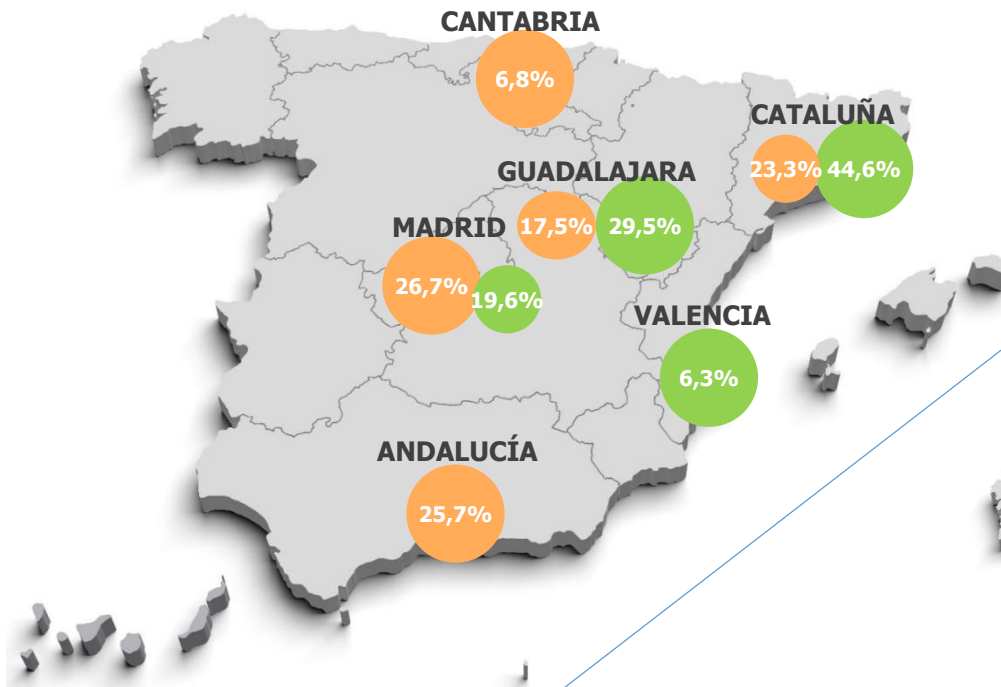
Periodo	2015-2020	2015-2018	2019-2020
VENTA VIVIENDAS PREVISTA	3.704 vivs.	50%-60%	40%-50%
De activos en cartera	864 vivs.	40%-50%	50%-60%
De nuevas inversiones	2.840 vivs.	50%-60%	40%-50%

Periodo	2015-2020	2015-2018	2019-2020
ENTREGA VIVIENDAS PREVISTA	3.037 vivs.	30%-40%	60%-70%
De activos en cartera	727 vivs.	10%-20%	80%-90%
De nuevas inversiones	2.310 vivs.	30%-40%	60%-70%

DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

A) Cartera de activos

	2015-2020	2015-2018	2019-2020
TOTAL PROMOCIÓN	727 viviendas	10%-20%	80%-90%
TOTAL VENTA SUELO	144.139 m ² edif.	90%-100%	0%-10%



B) Nuevas inversiones

Inversión prevista de 470 mill. € en suelos urbanos ubicados principalmente en Madrid y su área metropolitana, así como en otras zonas estratégicas con alto potencial de demanda.



DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

PRINCIPALES HIPÓTESIS e HITOS

Captación de Fondos

- Se prevé la captación de **70 MILLONES DE EUROS EN CAPITAL** entre 2015 y 2016
- Captación entre 2015 y 2016 de **69 MILLONES DE EUROS** de financiación de fondos internacionales. La financiación del primer tramo está muy avanzada y se espera firmar en las próximas semanas
- La financiación para los desarrollos urbanísticos se obtendrá del **PRÉSTAMO PROMOTOR**, el cual **ASCIENDE AL 75% DEL PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS**, financiando por tanto la fase de construcción.

Inversión

- Se espera realizar entre 2015 y 2020 **COMPRAS DE SUELO** para desarrollar por valor de **470 MILLONES DE EUROS**, entregando el 60%-70% de las viviendas desarrolladas en este nuevo suelo en el periodo 2019-2020

Balance Estabilizado

- Fruto del acuerdo de reestructuración alcanzado con las entidades financieras, se estima un **DESCUENTO DE LA DEUDA** para el periodo 2015-2020 de **84 MILLONES DE EUROS**. **37 MILLONES DE EUROS** adicionales se descontarían en el periodo **2021-2022**
- El Plan de Negocio contempla en el periodo 2015-2020 una **CANCELACIÓN DE 63 MILLONES DE EUROS** de deuda mediante daciones en pago de activos (suelos, inversiones inmobiliarias e inversiones financieras) con un valor en libros de 71 millones de euros
- En base a acuerdos de comercialización con entidades financieras, el Plan de Negocio incluye **LA REDUCCIÓN DEL STOCK EN 271 VIVIENDAS** valoradas en 40 millones de euros que cancelan una deuda de 42 millones de euros.
- Se espera la **ACTIVACIÓN DE CRÉDITO FISCAL DE LA COMPAÑÍA POR IMPORTE DE 149 MILLONES DE EUROS en el periodo 2015-2020**. De dicho crédito fiscal se utilizarán 36 millones de euros hasta 2020. **El crédito fiscal pendiente de activar en 2020 asciende a 39 millones de euros**

Remuneración al Accionista

- Se considera el **PAGO DE DIVIDENDOS**, tanto en acciones como en metálico, por importe de **59 MILLONES DE EUROS**

DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN ESTRATÉGICO

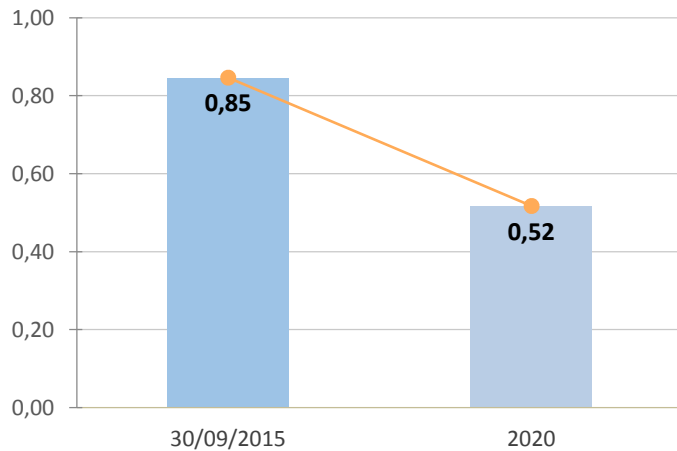
	2015-2020	2015-2018	2019-2020
INVERSIONES EN SUELO	470 mill. €	60%-70%	30%-40%
FACTURACIÓN	1.030 mill. €	30%-40%	60%-70%
ENTREGA DE VIVIENDAS	3.037 vivs.	30%-40%	60%-70%
VENTA DE VIVIENDAS	3.704 vivs.	50%-60%	40%-50%
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	204 mill. €	30%-40%	60%-70%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	221 mill. €	30%-40%	60%-70%
CASH FLOW OPERATIVO	249 mill. €	15%-25%	75%-85%
REPARTO DIVIDENDOS	59 mill. €	50%-60%	40%-50%
CASH FLOW COMPAÑÍA	51 mill. €	55%-65%	35%-45%

RETURN ON EQUITY (ROE):
A partir del año 2020 por encima del 25%

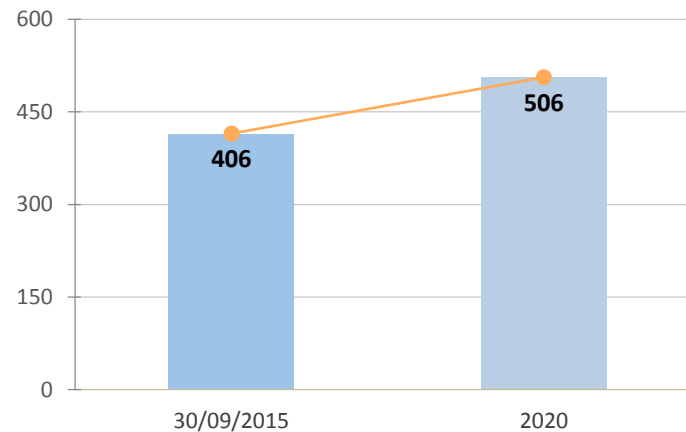
DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN ESTRATÉGICO

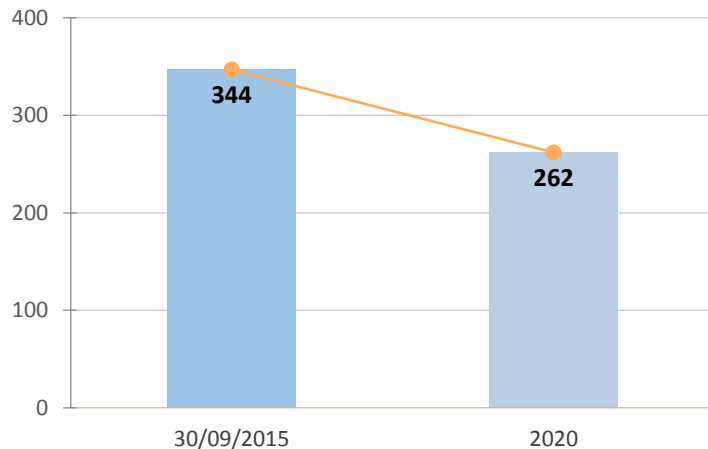
RATIO DEUDA FINANCIERA NETA/ACTIVOS



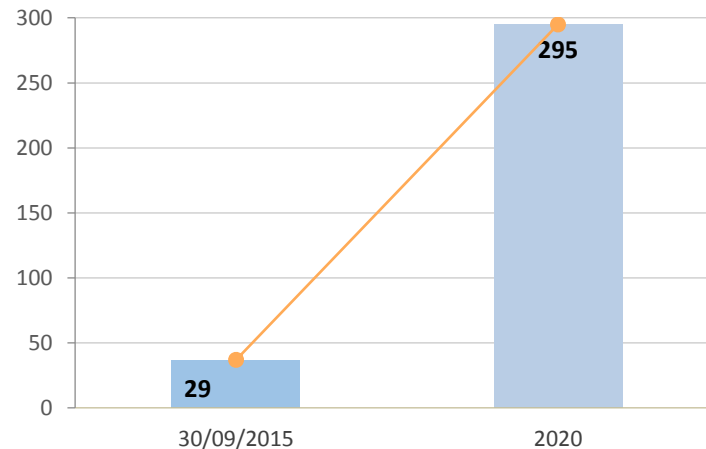
ACTIVOS (mill. €)



DEUDA FINANCIERA NETA (mill. €) (*)



FONDOS PROPIOS (mill. €)



(*) Incluye deuda con Administraciones Públicas

BALANCE SANEADO

A través del acuerdo con los acreedores, Quabit finaliza la reestructuración de su deuda, con un balance saneado a partir de 2016



- De estos €163M, €138M corresponden a deuda con el principal acreedor
- La amortización de estos €138M es la siguiente:

Año	2015	2016-2020	2021-2022	Total
Importe (€M)	36	23	79	138

↓
Pagado a través de la ampliación de capital

A través de {
Flujo de caja generado por los proyectos del plan estratégico
Garantizado con activos que se mantienen en el balance de Quabit

CONCLUSIONES

- ➔ **Exposición directa a la recuperación del mercado inmobiliario residencial:** La recuperación del sector inmobiliario en España está en camino, y los promotores inmobiliarios son los que más podrán aprovecharse del *upside* en precios. Entre los promotores, Quabit es uno de los pocos que ha conseguido sobrevivir a la crisis
- ➔ **Plan estratégico diseñado para maximizar el retorno al accionista:** El plan estratégico está diseñado para aprovecharse de la recuperación del sector, se espera que los proyectos existentes generen caja de forma inmediata y las nuevas inversiones generen TIR superiores al 30%, resultando en unos ingresos acumulados (del plan estratégico) de 1.030 €M entre 2015 y 2020
- ➔ **Equipo directivo adecuado:** El equipo directivo de Quabit tiene gran reconocimiento en el sector y cuenta con 20 años de experiencia, proporcionando el conjunto de habilidades necesarias para sacar el máximo partido a la recuperación del sector
- ➔ **Precio de entrada atractivo:** Se espera realizar la ampliación a un descuento considerable sobre el precio de mercado
- ➔ **Crecimiento sustancial inmediato en el *equity value*:** Se espera que el valor contable del *equity* crezca considerablemente por: i) quitas en la deuda; ii) activación de créditos fiscales y iii) beneficio de explotación
- ➔ **Balance saneado:** El acuerdo con los acreedores permite finalizar el proceso de reestructuración de Quabit, que a partir de ese momento contará con un balance saneado
- ➔ **Liquidez de la acción:** La acción de Quabit (QBT:SM) cuenta con gran liquidez
- ➔ **Buenas prácticas de gobierno corporativo:** Las buenas prácticas de gobierno corporativo de Quabit garantizan la transparencia y la calidad de la información

PRÓXIMOS PASOS: AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Uso de los fondos

- €35,6M para cancelar deuda a descuento
- Nuevas inversiones

Ampliación de capital

- **Emisión de 1.000.000.000 de nuevas acciones**
- **Precio de las nuevas acciones: €0,045/acción**
- **Derecho de suscripción preferente: dos acciones nuevas por tres antiguas correspondiendo un derecho de suscripción preferente por cada acción existente de Quabit**

Calendario de la operación

- | | |
|--|--|
| 1ª Ronda: Periodo de Suscripción Preferente (14-29 de noviembre) | → Ejercicio derecho de suscripción preferente |
| 2ª Ronda: Solicitud de Acciones Adicionales (14-29 de noviembre) | → Solicitud de acciones adicionales ⁽¹⁾ |
| 3ª Ronda: Periodo de Asignación Discrecional (4-9 de diciembre) | → Recepción de órdenes de inversores sin derechos |

⁽¹⁾ Si no se capta todo el capital en la 1ª ronda, cualquier poseedor de derechos de suscripción podrá solicitar acciones adicionales. La asignación de estas se realizara de forma pro-rata (sobre el tamaño de la orden)

Muchas Gracias

