

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Calle Edison, nº 4
28006 Madrid

Madrid, 21 de octubre de 2015

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. ("Quabit" o la "Sociedad"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores pone en su conocimiento el siguiente,

HECHO RELEVANTE

La Sociedad informa de que en el día de hoy va a proceder a la publicación de su Plan de Negocio previsto para los ejercicios comprendidos entre 2015 y 2020 con el que la compañía inicia un nuevo ciclo estratégico centrado en la creación de valor y el regreso al crecimiento, y que ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Tras finalizar con éxito el proceso de reordenación y reestructuración financiera de los últimos años, Quabit parte de una nueva posición con la situación patrimonial saneada y el endeudamiento sustancialmente reducido, y todo ello en un marco de crecimiento económico y recuperación del mercado inmobiliario.

Éste es el punto de partida del Plan de Negocio de la Sociedad, centrado en la promoción y desarrollo de su propia cartera de activos, así como en la realización de nuevas inversiones, que resultará en el fortalecimiento de su patrimonio neto (incremento en casi un 800% de los fondos propios) y en una importante reducción de la deuda bancaria (ratio de deuda financiera neta / activos de 0,52x en 2020, frente al nivel de 0,84x de 2014).

Dicho Plan de Negocio tiene como principales parámetros a resaltar los siguientes:

- **Cartera de Activos:** Quabit posee suelo actualmente libre de cargas cuyo objetivo es ir vendiéndolo o comenzar a promoverlo. La compañía prevé un volumen de facturación de 76 millones de euros por la venta de suelo en cartera. En concreto, entre el 90%–100% se producirá en el periodo 2015–2018.
- **Nuevas Inversiones:** Paralelamente, durante los próximos cinco años se pretende realizar inversiones por valor de 470 millones de euros en suelos urbanos ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia, Costa del Sol y en otras zonas con alto potencial de demanda, y comenzar de inmediato su promoción y comercialización.
- **Entrega de viviendas:** En total, durante el periodo que abarca el Plan, se ha considerado la entrega de más de 3.000 viviendas (727 procedentes de activos en cartera y 2.310 de nuevas inversiones), con una facturación prevista de 954 millones de euros.
- **Captación de fondos:** Quabit pretende alcanzar los objetivos detallados en su Plan Estratégico mediante la captación de fondos. Concretamente y en el corto plazo, la compañía estima conseguir vía ampliaciones de capital 70 millones de euros. A ello se suma además la captación de otros 69 millones de euros de financiación de fondos internacionales entre 2015 y 2016. La financiación del primer tramo está muy avanzada y se espera firmar en las próximas semanas.

- **Objetivos financieros:** La combinación de las líneas estratégicas detalladas en el Plan de Negocio tiene su reflejo en los siguientes objetivos financieros para el período 2015-2020:
 - Inversiones en suelo: 470 mill. €
 - Facturación: 1.030 mill. €
 - Margen de explotación: 204 mill. €
 - Resultado después de impuestos: 221 mill. €
 - Cash Flow Operativo: 249 mill. €
 - Cash Flow Compañía: 51 mill. €

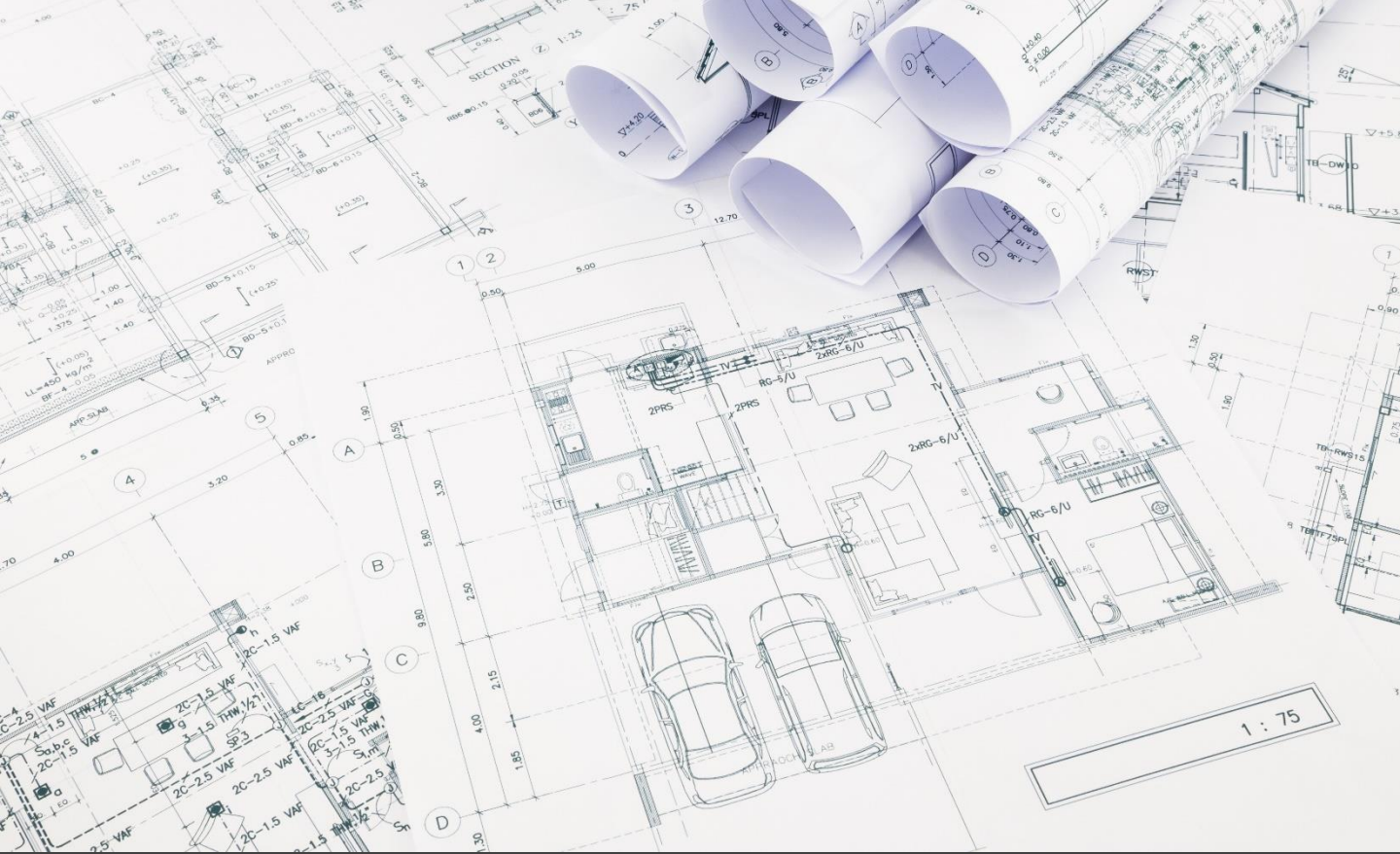
- **Pago de dividendos:** El Plan de Negocio de Quabit también considera el pago de dividendos, tanto en acciones como en metálico, por importe de 59 millones de euros.

- **Balance estabilizado:** Resultado 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. En el periodo 2021–2022 se descontarían 37 millones de euros adicionales. El Plan de Negocio contempla también 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. Paralelamente, conforme a acuerdos de comercialización alcanzados con entidades financieras, el Plan incluye la reducción del stock en 271 viviendas valoradas en 40 millones de euros que cancelan una deuda de 42 millones de euros. También está prevista la activación del 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 ascenderá a 39 millones de euros.

La Compañía informa que para el desarrollo y cumplimiento del citado Plan de Negocio resultaría indispensable la captación de un importe aproximado de 70 millones de euros, a través de la operación de ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionista celebrada el pasado día 30 de junio de 2015, y en la cual se está trabajando en la actualidad.

En este sentido, se adjunta a la presente comunicación como Anexo una presentación que resume el citado Plan de Negocio.

El Secretario del Consejo de Administración
Miguel Ángel Melero Bowen



Quabit 
Inmobiliaria

PLAN DE NEGOCIO 2015-2020

OCTUBRE 2015

Este documento contiene información, afirmaciones y declaraciones que constituyen estimaciones o perspectivas (“forward-looking statements”) de futuro de Quabit Inmobiliaria S.A. (la “Sociedad”). Dichas estimaciones o perspectivas (i) pueden incluir declaraciones sobre planes, objetivos y expectativas actuales, incluyendo declaraciones en relación con tendencias que afecten a la situación de la Sociedad, su negocio, resultados, márgenes, etc, (ii) pueden incluir también asunciones sobre futuras condiciones del negocio o del entorno y (iii) todas ellas, no constituyen garantía de que se materializarán en resultados futuros, estando asimismo, sujetas a diversas circunstancias, tales como, riesgos, incertidumbres, cambios y otros factores fuera del control de la Sociedad o que pueden ser difíciles de predecir. Entre tales riesgos e incertidumbres están aquellos factores de riesgo y circunstancias comunicados por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en España. Salvo en la medida que sea requerido por la ley, la Sociedad no asume ninguna obligación de informar públicamente sobre la revisión, cumplimiento o no del contenido del presente documento. Este documento no constituye una oferta o invitación para la adquisición o transmisión de acciones u otros valores de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en su normativa de desarrollo. Este documento es propiedad de la Sociedad.

0.1 DESPEGUE DEL SECTOR INMOBILIARIO

Los precios del mercado residencial se reactivan

- 2T 2015, el precio de la vivienda ha crecido un 5,1% en comparación con hace un año, situando esa tasa en el nivel exactamente previo a la crisis (Datos Colegio de Registradores de la Propiedad)

Crecen las operaciones de compraventa

- 1S 2015, las compraventas crecieron un 7,9% respecto a hace un año. En junio aumentaron un 19,4% (Datos Colegio Oficial del Notariado).

Previsión al alza de los visados de obra nueva

- El crecimiento de los visados confirma la necesidad de viviendas nuevas. En los cuatro primeros meses de 2015 crecimiento de los permisos en un 30% más que en el mismo periodo de 2014. (Datos Ministerio de Fomento).

Reducción paulatina del stock de viviendas

- Repartido de forma irregular. Esta asimetría está activando precios y construcción en las provincias con menos stock.

La financiación está cambiando

- En la primera mitad del año, la firma de hipotecas sobre viviendas acumuló un aumento del 21,1% sobre el mismo periodo de 2014 (Datos INE).

España, destino de inversión

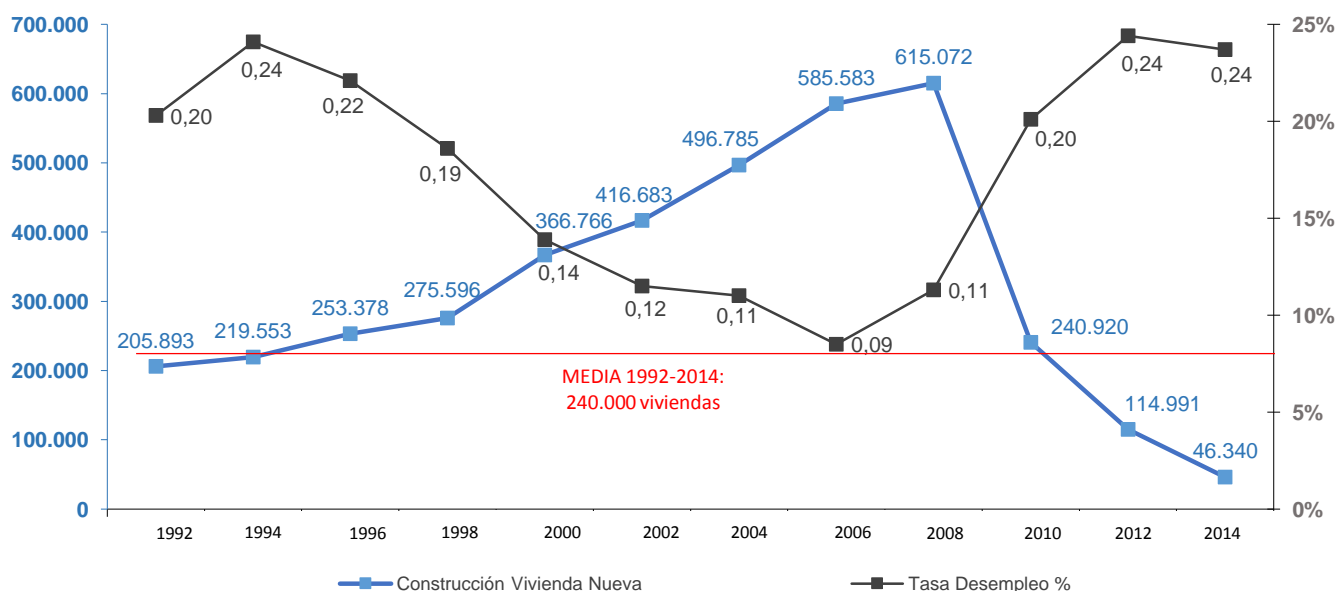
- La inversión extranjera creció en 2014 el 9,8% gracias a la recuperación económica, la depreciación del euro y los bajos costes energéticos (Datos CBRE).
- La inversión inmobiliaria ha registrado en el primer semestre de 2015 un aumento del 51% con respecto al mismo periodo del año anterior (Datos CBRE).

La demanda del mercado residencial tiene mucho que ver con la evolución del crecimiento económico y la creación de empleo.

El gráfico anexo muestra la evolución de la creación de empleo y su impacto en la construcción de viviendas.

CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA / TASA DE DESEMPLEO %.

Fuente: Datos INE y Ministerio de Fomento



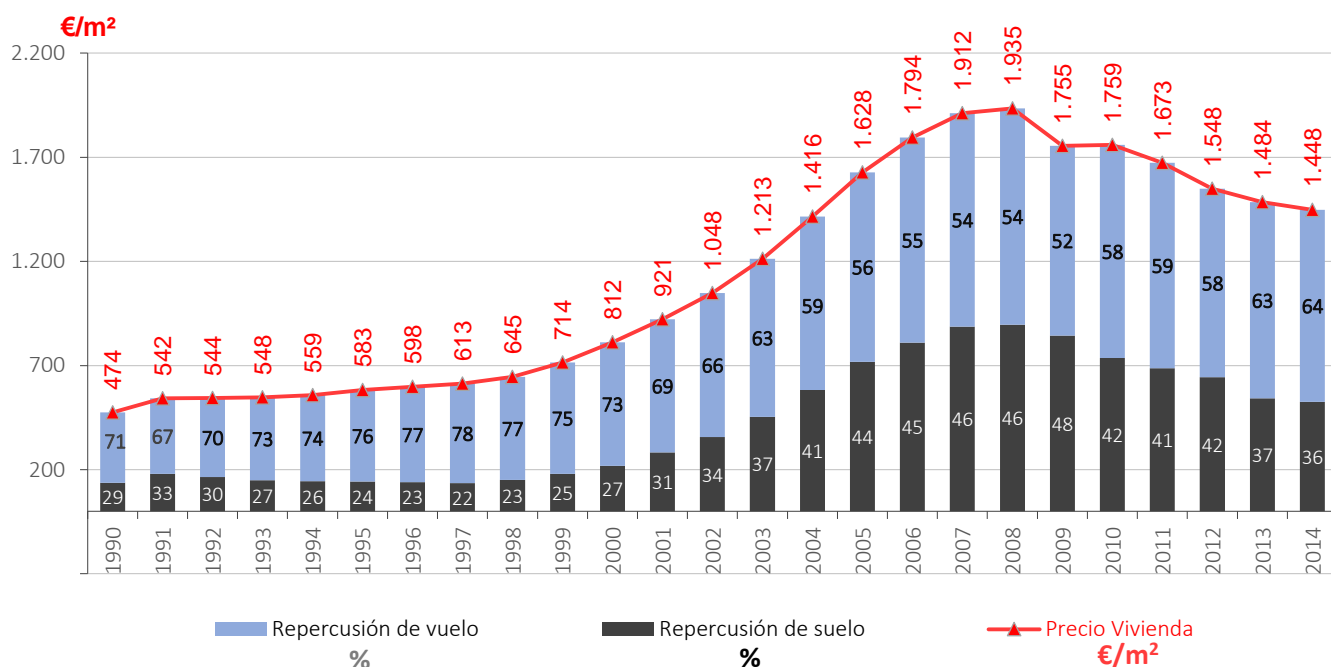
0.1 DESPEGUE DEL SECTOR INMOBILIARIO

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. En el primer trimestre de 2015 los solares se encarecieron un 37,8% interanual en los municipios con más de 50.000 habitantes. (Datos Ministerio de Fomento).
- 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.

EVOLUCIÓN REPERCUSIÓN SUELO/VUELO (%). España.

Fuente: BBVA / M. Fomento



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).

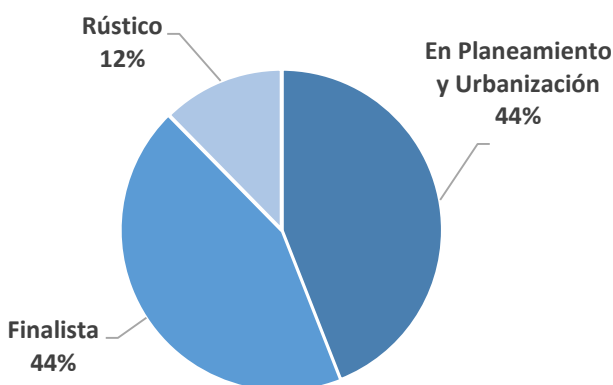
Quabit está posicionada en la reducida lista de inmobiliarias que han resistido a los últimos siete años de crisis

- Quabit es de las pocas compañías **focalizadas en promoción inmobiliaria**.
- **Elevada exposición a los incrementos de precio** del mercado inmobiliario.
- **Equipo directivo experto** en compra y desarrollo de suelo, y en promoción residencial y no-residencial.
- **Reducción de la deuda**. Tras la fusión en 2008 representaba €1.500M en 2008; hoy sólo €335M.
- **Estructura financiera consolidada y situación patrimonial saneada**.
- **Compañía cotizada de alta liquidez**. Quabit cotiza en las Bolsas de Madrid y Valencia. Hasta el 28 de julio de 2015 ha movido 1,8 veces el capital social y 3,7 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.
- Oportunidad de volver a desarrollar **nuevas inversiones y proyectos**.

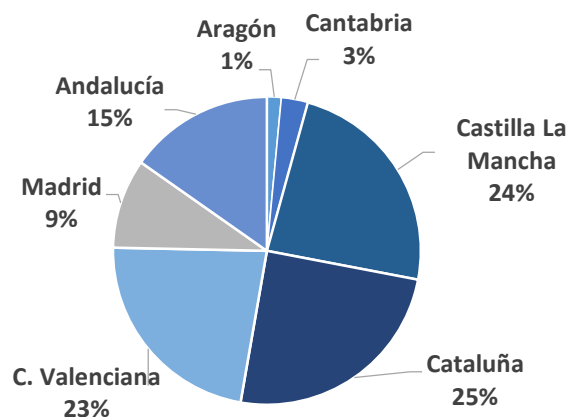
La compañía fundamenta su negocio en la creación de valor mediante la gestión integral de todo el ciclo inmobiliario

GESTIÓN DE SUELO	PROMOCIÓN INMOBILIARIA	PATRIMONIO
<p>Adquisición de suelo en cualquier estado urbanístico para su transformación y venta.</p> <p>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</p>	<p>Diseño, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios (residencial, industrial, comercial y logístico).</p> <p>La compañía HA CONSTRUIDO Y VENDIDO EN TOTAL MÁS DE 6.000 VIVIENDAS</p>	<p>Gestión de activos inmobiliarios (residencial, oficinas, comercial, naves y hoteles).</p> <p>En toda su trayectoria, Quabit HA GESTIONADO MÁS DE 1,1 MILLONES DE m² EDIFICABLES DE PATRIMONIO INMOBILIARIO.</p>

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



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



0.3 PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN DE NEGOCIO

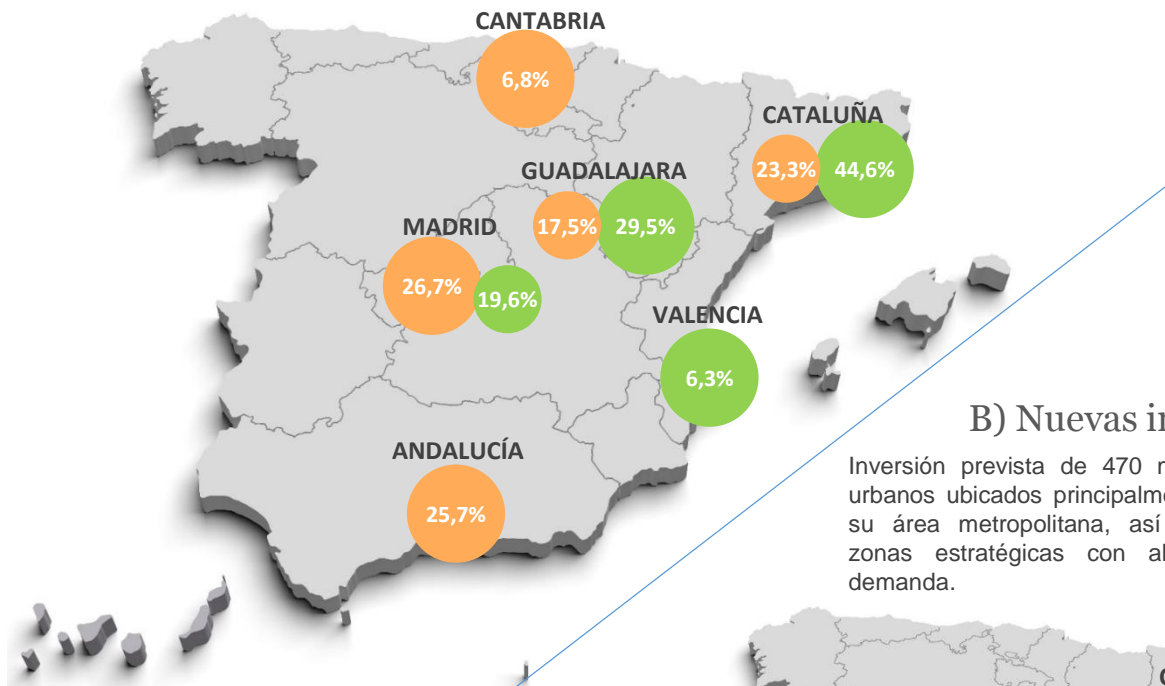
Periodo	2015-2020	2015-2018	2019-2020
FACTURACIÓN PREVISTA	1.030 mill. €	30%-40%	60%-70%
Por venta de Suelo (en cartera)	76 mill. €	90%-100%	0%-10%
Por entrega de viviendas	954 mill. €	20%-30%	70%-80%

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%

A) Cartera de activos

	2015-2020	2015-2018	2019-2020
TOTAL PROMOCIÓN	727 viviendas	10%-20%	80%-90%
TOTAL VENTA SUELO	144.139 m² 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.



0.4 PRINCIPALES HIPÓTESIS e HITOS

CAPTACIÓN DE FONDOS.

1. Se prevé la captación de **70 MILLONES DE EUROS EN CAPITAL** entre 2015 y 2016.
2. 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.
3. 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.

4. 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 2018-2020.

BALANCE ESTABILIZADO.

5. 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**.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

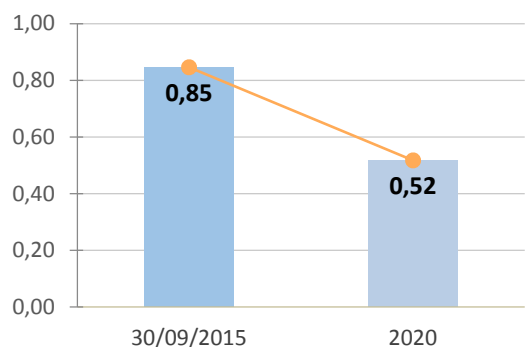
9. Se considera el **PAGO DE DIVIDENDOS**, tanto en acciones como en metálico, por importe de **59 MILLONES DE EUROS**.

0.5 DETALLE PLAN DE NEGOCIO. PRINCIPALES MAGNITUDES

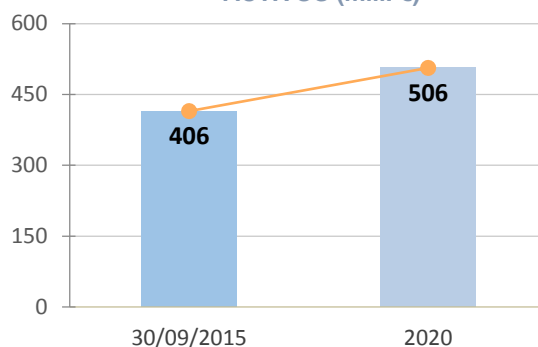
	2015-2020	2015-2018	2019-2020
INVERSIONES EN SUELO	470 mill. €	60%-70%	30%-40%
FACTURACIÓN	1.030 mill. €	30%-40%	60%-70%
ENTREGA DE VIVIENDAS	3.037 vivs.	30%-40%	60%-70%
VENTA DE VIVIENDAS	3.704 vivs.	50%-60%	40%-50%
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	204 mill. €	30%-40%	60%-70%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	221 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%

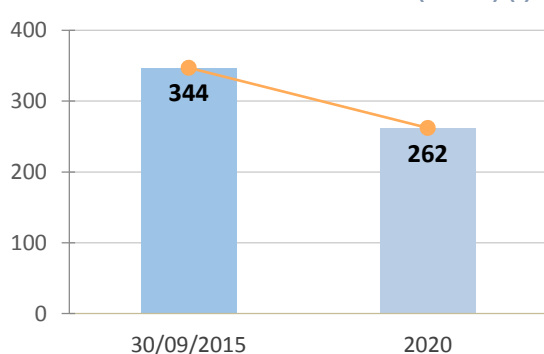
RATIO DEUDA FINANCIERA NETA/ACTIVOS



ACTIVOS (mill. €)

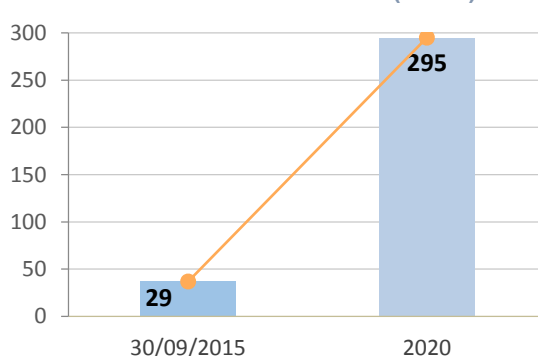


DEUDA FINANCIERA NETA (mill. €) (*)



(*) Incluye deuda con Administraciones Públicas

FONDOS PROPIOS (mill. €)



o.6 DETALLE PLAN DE NEGOCIO. ESCENARIOS DE BALANCE

En el cuadro siguiente hay 4 proyecciones de balance de situación.

- La primera es la correspondiente al cierre del 3er. Trimestre de 2015.
- La segunda columna recoge los efectos que tendrían en ese Balance de partida, la activación del crédito fiscal existente no recogido en Balance por importe de 188 millones de euros, así como los acuerdos firmados con las entidades acreedoras con respecto a la cancelación de la deuda existente: por un lado el descuento acordado ligado al pago de la misma (por importe de 93,7 millones de euros), así como las cancelaciones acordadas por dación de activos.
- La tercera columna es la proyección del balance prevista según el plan de negocio al año 2020.
- En la cuarta se recogen, sobre dicho balance, los efectos de: la activación del crédito fiscal pendiente de activar a dicha fecha y el descuento de deuda que se registrará en los años siguientes."

ACTIVO	(DATOS EN MILES €)			
	30/09/2015	30/09/2015 Ajustado	31/12/2020	31/12/2020 Ajustado
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Inmovilizado	35.694	17.644	16.887	16.887
Inversiones financieras	8.744	6.294	6.376	6.376
Otros activos no corrientes	23.434	23.434	23.434	23.434
Activos por impuestos diferidos	10.656	198.587	124.521	163.538
Total activo no corriente	78.528	245.959	171.219	210.236
ACTIVO CORRIENTE:				
Existencias	309.251	234.421	428.847	428.847
Otros activos corrientes	60.109	51.979	51.178	51.178
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.210	2.210	55.811	55.811
Total activo corriente	371.570	288.610	535.836	535.836
TOTAL ACTIVO	450.098	534.569	707.055	746.072

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	(DATOS EN MILES €)			
	30/09/2015	30/09/2015 Ajustado	31/12/2020	31/12/2020 Ajustado
PATRIMONIO NETO:	29.345	293.850	295.312	371.398
PASIVO NO CORRIENTE:				
Otros pasivos no corrientes	6.023	5.642	6.135	6.135
Deudas con entidades de crédito	25.723	11.326	11.326	11.326
Provisiones para riesgos y gastos	33.030	20.080	21.762	21.762
Total pasivo no corriente	64.776	37.048	39.223	39.223
PASIVO CORRIENTE:				
Deudas con entidades de crédito	309.184	151.673	301.163	264.094
Otro pasivo corriente	45.267	50.472	33.226	33.226
Anticipos de clientes	1.526	1.526	38.130	38.130
Total pasivo corriente	355.977	203.671	372.520	335.451
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	450.098	534.569	707.055	746.072

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