



Cumplimos, avanzamos, crecemos.

Quabit 
Inmobiliaria

1

LA COMPAÑÍA

Quabit Inmobiliaria

Compañía inmobiliaria española con **más de 20 años de experiencia en el sector** y que **cotiza en Bolsa desde 2006**

3 áreas de negocio

Gestión de suelo

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

Más de 50 programas de actuación desarrollados y 40 millones de metros² edificables

Promoción inmobiliaria

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

Más de 6.000 viviendas construidas y vendidas

Patrimonio

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

Más de 1,1 millones de metros cuadrados edificables de patrimonio inmobiliario gestionados



Consejo de Administración

PRESIDENTE y CONSEJERO DELEGADO
Félix Abánades

VICEPRESIDENTE y CONSEJERO INDEPENDIENTE
Jorge Calvet

CONSEJERA INDEPENDIENTE
Claudia Pickholz

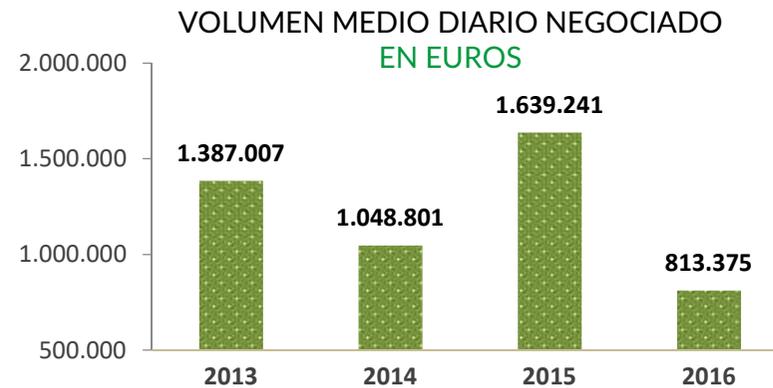
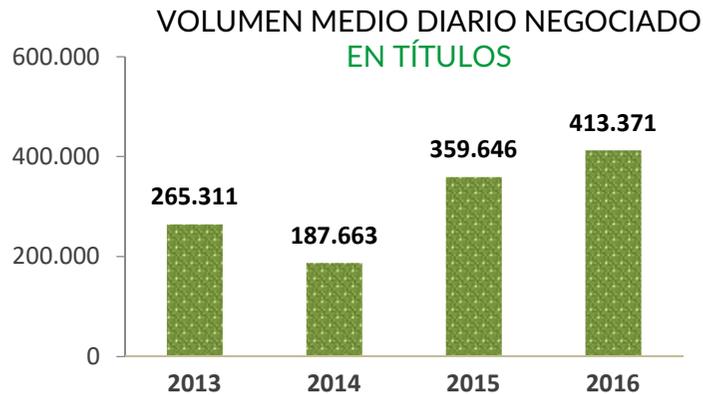
CONSEJERO DOMINICAL
Alberto Pérez

SECRETARÍA CONSEJO (NO CONSEJEROS)
Miguel Ángel Melero / Nuria Díaz

Información de calidad y transparencia al mercado:

Cumplimos con las mejores prácticas de **transparencia, gobierno corporativo e integridad ética**, siguiendo los criterios establecidos por la CNMV.

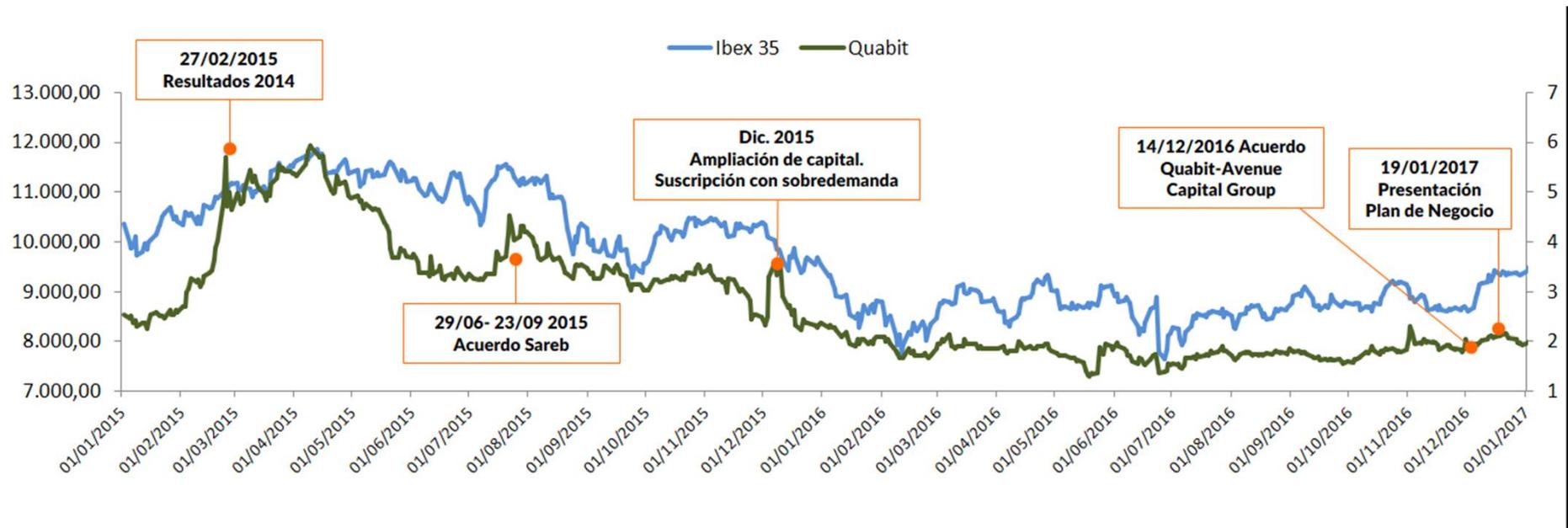
Compañía cotizada de **alta liquidez**,
con estructura financiera y situación patrimonial **saneadas**



	2015	2016
Volumen Total (acciones)	92.069.311	106.328.823
Volumen Total (Euros)	419.645.666	209.129.791

Los datos de 2015 y 2016 están homogeneizados por el efecto del contrasplit realizado en mayo de 2016.

Hasta el 31.12. 2016 se han negociado **106.328.823** títulos con un efectivo de **€209.129.791**. Este volumen negociado supone que en el año 2016 se haya movido 2,07 veces el capital y 3,42 veces el free-float.



Toda nuestra gestión tiene como fin fortalecer la acción, pero como cualquier otro valor, está expuesta a factores exógenos:

- Comportamiento del propio mercado bursátil, ajeno a nuestro control.
- Meses de incertidumbre política desde dic. 2015 que han afectado a las inversiones en España y, concretamente, han retrasado la firma de acuerdos con fondos internacionales (Avenue Capital Group).
- Factores geopolíticos: incertidumbre por los efectos del Brexit o elecciones EE.UU que han afectado a todos los mercados.

2015 Año clave para Quabit

Cumplimos con nuestro objetivo de consolidar financieramente la compañía

3 hitos determinantes

Refinanciación de la deuda: Acuerdo Quabit-Sareb

- Pago de deuda aplazado hasta el año 2022.
- Pago anticipado de €35,6M → liberación de activos con gran potencial de desarrollo → 1.000 viviendas.
- Nuevo calendario de vencimientos: 5,5%, los 2 próximos años; 31,5%, los 3 siguientes; y 63%, en 2022.

Cancelación de deuda

- Daciones en pago (según acuerdo de refinanciación con entidades financieras 2014) + Pago anticipado a Sareb de €35,6M = reducción de la deuda en €90M.

Ampliación de Capital

- Éxito de la ampliación de capital con sobredemanda en su importe máximo: €45M.

2016 Quabit continúa avanzando

Cumplimos con nuestro objetivo de poner en marcha **nuevas promociones**

- **Puesta en marcha del plan de inversiones:** adquisición de suelos en Boadilla del Monte (Madrid) y en Guadalajara.
- **Lanzamiento comercial de cinco nuevas promociones:** 304 viviendas. Ya vendido más del 50%.
- **Financiación bancaria asegurada** para el desarrollo de nuevas promociones.
- **Fin de las obras y entrega de Residencial Parque de los Tilos, Zaragoza** (56 vivs.).
- **Inicio de obras de Quabit Aguas Vivas (116 vivs.)** y en el 1T 2017 del resto de nuevas promociones.
- **Liquidación casi total del stock (2015: 281 vivs. / 2017: 19 vivs.)**

Datos a 31 dic 2016

NUEVAS PROMOCIONES	Nº VIVS.	VENTAS	INICIO OBRAS	FACTURACIÓN miles €
Las Lomas. MADRID	12	7	mar 2017	14.217
Sant Feliu. BARCELONA	63	27	mar 2017	18.018
Casares Golf. MÁLAGA	89	10	abr 2017	23.044
Las Cañas. GUADALAJARA	24	18	feb 2017	6.287
Aguas Vivas GUADALAJARA	116	93	sep 2016	15.802
TOTAL	304	155	2016-17	77.368

2016 Acuerdo Quabit–Avenue

Fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P

Cumplimos consiguiendo **financiación de fondos internacionales**

- Línea de financiación de hasta **€60M para compra de suelos, vencimiento en 4 años.**
- Disposición de los fondos **durante 2017: adquisición de suelos urbanos de uso residencial en Madrid y otras zonas con alto potencial de demanda para promover 1.700 viviendas.**
- Las disposiciones financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante, por parte de Quabit.
- Tipo de interés del 16% anual sobre el importe dispuesto.
- Posibilidad de apalancamiento del suelo con financiación bancaria que mejora considerablemente el coste financiero.
- **Posibilidad de amortizaciones anticipadas y reutilización de los fondos para realizar nuevas inversiones, lo que podría elevar el importe real de la línea de crédito hasta los €85M.**

2016 Acuerdo Quabit–Avenue

Fondos asesorados por Avenue Europe International Management, L.P

- La línea de financiación firmada con Avenue Capital Group y la posibilidad de reutilizar los fondos más la financiación bancaria de préstamo suelo, suponen que Quabit podrá disponer de hasta €130M de financiación para adquirir suelos.
- La financiación de Avenue Capital Group solo aplica sobre los costes de adquisición del suelo. El resto de costes de cada promoción se financian mediante préstamo promotor (también financiación bancaria). Este esquema de financiación supone reducir el margen bruto de la promoción entre 2-2,5 puntos, pero es importante destacar que no es significativo comparándolo con la capacidad de compra que aporta el acuerdo para desarrollar nuevos proyectos.

2

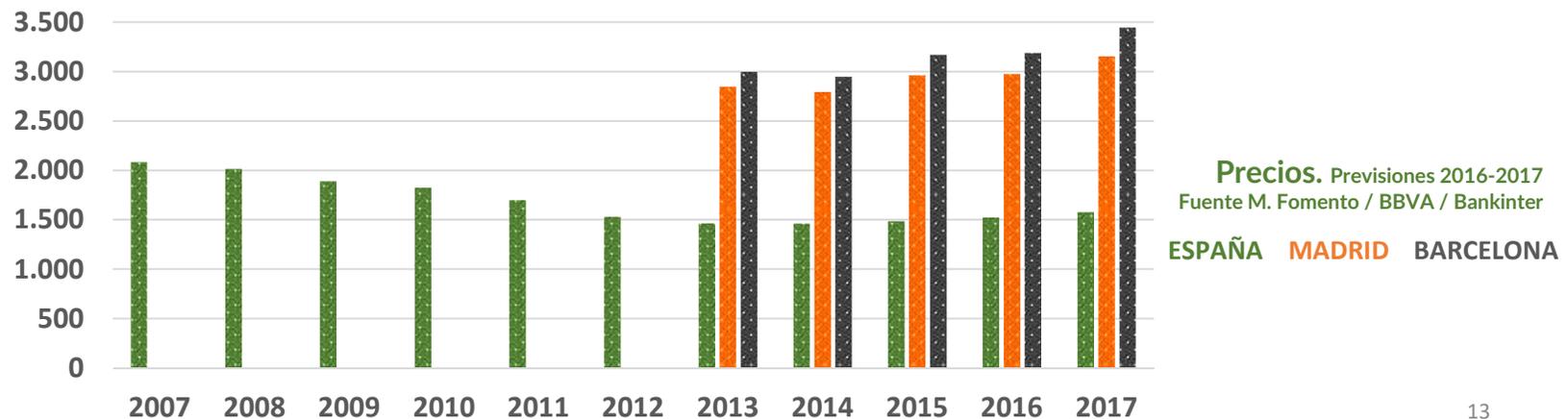
SECTOR INMOBILIARIO

En Quabit Inmobiliaria afrontamos **una nueva etapa de crecimiento** aprovechando el cambio de ciclo **y las buenas perspectivas del sector inmobiliario español**

- **En 2016 se ha confirmado la recuperación del sector inmobiliario y 2017 será el año de la consolidación de un crecimiento sostenido.**
- **Evolución positiva de los determinantes de la demanda residencial:** crecimiento del empleo, mayor oferta de crédito y bajos tipos de interés, buen tono de la demanda extranjera y expectativas de revalorización del precio de la vivienda.
- **El crecimiento de las ventas en cada vez más zonas (por la activación de la demanda embalsada en gran medida)** está favoreciendo la continua revalorización del precio de la vivienda y la construcción de nuevos proyectos residenciales.

Evolución positiva de los precios residenciales

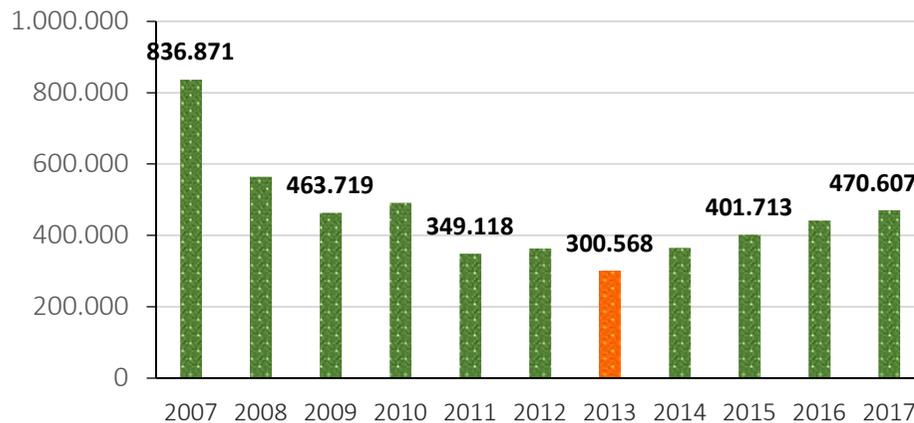
- El precio va recuperando la caída de algo más del 38% desde el inicio de la crisis.
- 3T2016. El precio medio creció un 1,6% hasta los 1.499,7 euros/m², sumando **seis trimestres consecutivos al alza** (M. FOMENTO).
- BBVA prevé que 2016 concluya con un crecimiento promedio anual del 2,5%. Un incremento que en 2017 será del 3,5%.
- El precio de la vivienda nueva crece ya en todas las capitales, pero **en Madrid y Barcelona se ha acelerado. En 2017 podrían crecer alrededor del 6% y el 8%, respectivamente** (Bankinter).



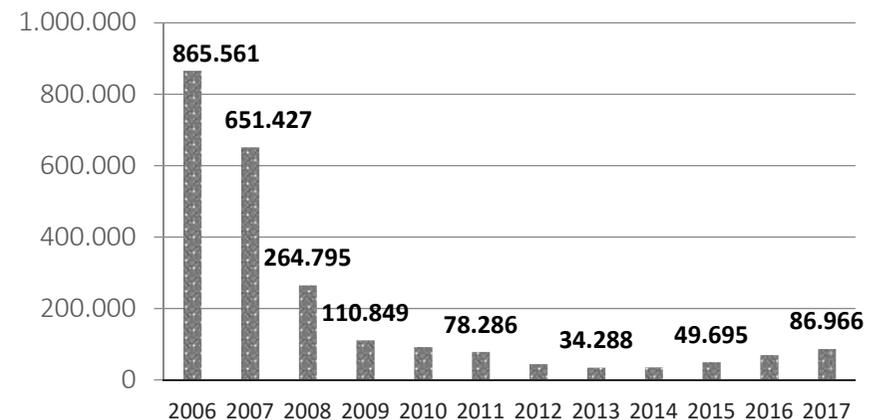
Necesidad de nuevos proyectos residenciales

- Las compraventas se han recuperado y 2016 cerró con un crecimiento similar al de 2015 (10%). Servihabitat estima que en 2017 se superarán el medio millón de transacciones.
- Madrid sólo tiene oferta de vivienda de nueva construcción para 9 meses y Barcelona para 14, lo que puede traducirse en nuevos repuntes de precios para 2017 (Sociedad de Tasación).
- En 2017 la firma de visados cerrará con un crecimiento anual 25% (BBVA).

Compraventas. Previsiones 2016-2017
Fuente M- Fomento / BBVA



Visados. Previsiones 2016-2017.
Fuente: M. Fomento / Servihabitat



3

AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2017 Ampliación de capital

En Quabit Inmobiliaria afrontamos **una nueva etapa de crecimiento** aprovechando el cambio de ciclo **y las buenas perspectivas del sector inmobiliario español.**

Importe	Captación de €38M a través de una ampliación de capital
Precio de suscripción	1,85 €/acción (descuento del 15% sobre la cotización media de enero)
Objetivo	Incrementar la capacidad de la compañía para continuar creciendo con nuevas inversiones y proyectos: Plan de Negocio 2017-2021

4

PLAN DE NEGOCIO

Quabit tiene **proyección nacional**, vocación de convertirse nuevamente en uno de los **líderes del mercado inmobiliario** de España y reposicionarse como **referente claro en la consolidación del sector**.

Balance Sólido

- **ESTRUCTURA FINANCIERA Y SITUACIÓN PATRIMONIAL SANEADAS.**
- **PALANCAS DE VALOR FUERA DE BALANCE:** créditos fiscales pendientes de activar y descuentos sobre deuda.
- **CALENDARIO DE AMORTIZACIONES DE DEUDA:** 5,5%, los 2 próximos años; 31,5%, los 3 siguientes; y 63%, en 2022.

Plan de inversión

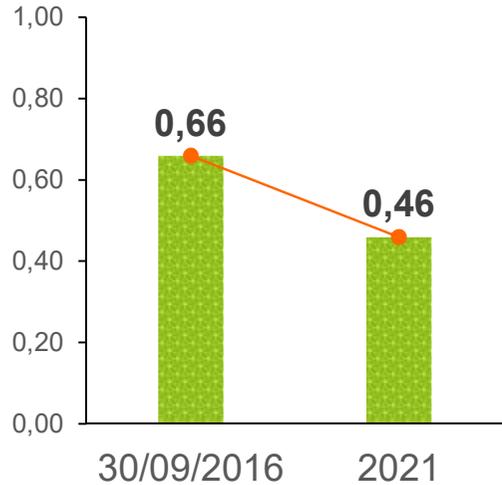
- **INVERSIÓN PREVISTA DE 455 MILL. € EN SUELOS URBANOS** ubicados en Madrid y zonas estratégicas con alto potencial de demanda.
- **FINANCIACIÓN ASEGURADA.** Acuerdo Avenue Capital Group: Línea de financiación de hasta €60M para compra de suelos + Financiación bancaria = hasta €130M.
- El desarrollo y la comercialización de la cartera de activos propios generan un cash flow de €145M (= más del 50% del cash flow operativo total durante 2017-2021).
- **AMPLIACIÓN DE CAPITAL:** €38M en 2017.

Principales magnitudes I

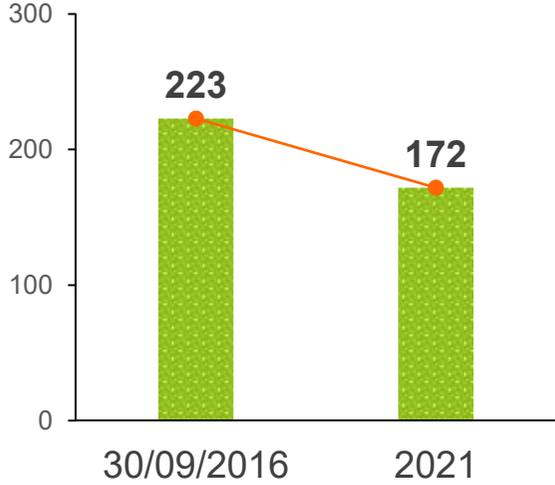
	2017-2021		
INVERSIONES EN SUELO	455 mill. €		
FACTURACIÓN	1.171 mill. €	FACTURACIÓN. Por venta de Suelo (en cartera)	75 mill. €
		FACTURACIÓN. Por entrega de viviendas	1.096 mill. €
ENTREGA DE VIVIENDAS	4.090 vivs.	ENTREGA VIVS. De activos en cartera	1.226 vivs.
		ENTREGA VIVS. De nuevas inversiones	2.864 vivs.
VENTA DE VIVIENDAS	4.339 vivs.	VENTA VIVS. De activos en cartera	1.365 vivs.
		VENTA VIVS. De nuevas inversiones	2.974 vivs.
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	190 mill. €		
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	193 mill. €	CASH FLOW OPERATIVO. De activos en cartera	145 €
CASH FLOW OPERATIVO	289 mill. €	CASH FLOW OPERATIVO. De nuevas inversiones	144 €
REPARTO DIVIDENDOS (acciones + efectivo)	68 mill. €		
CASH FLOW GENERADO	70 mill. €		
		RENTABILIDAD SOBRE FONDOS PROPIOS	
		ROE: A partir del año 2021 por encima del 25%	

Principales magnitudes II

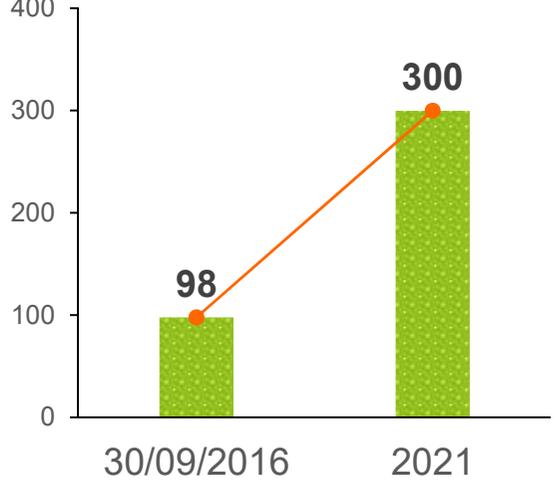
Ratio deuda financiera/activos



Deuda financiera neta (mill. €)

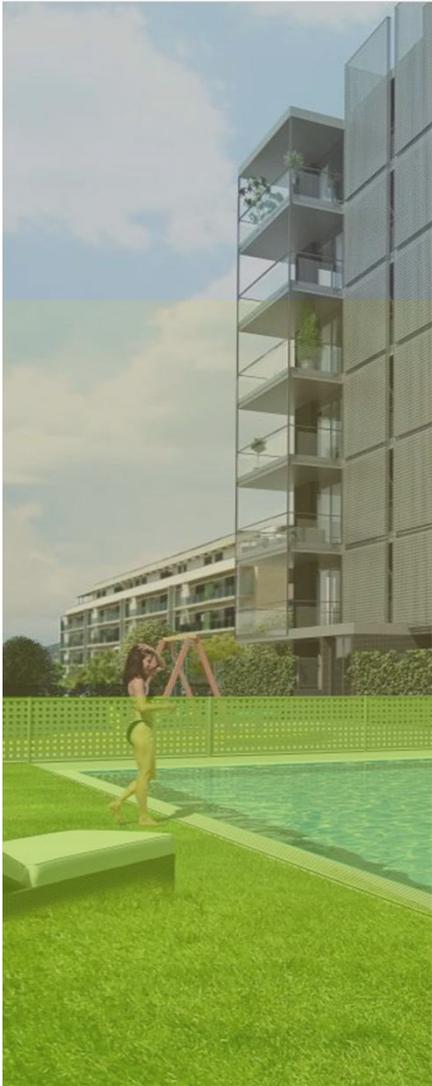


Fondos propios (mill. €)



5

CRECE CON NOSOTROS



Afrontamos una nueva etapa de crecimiento aprovechando el cambio de ciclo y las buenas perspectivas del sector inmobiliario español.

Con un Plan estratégico diseñado para **generar valor y maximizar el retorno a nuestros accionistas.**

Ahora tiene la ocasión de participar en una empresa con una **estructura financiera consolidada** y una **situación patrimonial saneada.** Con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, 6.000 viviendas construidas y más de 40 millones de m² edificables gestionados.

Con **la capacidad, la experiencia y la financiación** necesarias para continuar creciendo.



2017 Ampliación de capital

Incrementar la capacidad de Quabit para **continuar creciendo con nuevas inversiones y proyectos**

Datos de la ampliación

- Emisión de 20.560.470 de nuevas acciones
- Precio de las nuevas acciones: 1,85 €/acción
- Derecho de suscripción preferente: 7 acciones nuevas por 18 antiguas correspondiendo 1 derecho de suscripción preferente por cada acción existente de Quabit

Calendario

- 1º) Periodo de Suscripción Preferente y **PETICIÓN** de acciones adicionales (4-20 de febrero)
- 2º) **ASIGNACIÓN** de Acciones Adicionales (20-27 de febrero)
- 3º) Periodo de Asignación Discrecional. Acciones adicionales no asignadas + Recepción de órdenes de inversores institucionales (28 febrero – 6 marzo)

CÓMO ACUDIR A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

PERIODO PARA SOLICITAR ACCIONES EN PRIMERA Y SEGUNDA VUELTA: 4 – 20 FEBRERO

- Quabit ha diseñado un procedimiento de asignación en la segunda vuelta para **proteger el valor de la inversión de sus accionistas actuales, así como el valor de los derechos de suscripción.**
- Se atenderán las solicitudes de suscripción de acciones adicionales presentadas por los accionistas actuales o quienes adquieran derechos de suscripción en el mercado secundario, con el **máximo del número de acciones que hayan suscrito en primera vuelta.**
- Se asignará la cantidad solicitada si ésta es igual o inferior a la cantidad de acciones suscritas en la primera vuelta.
- En caso de que la suma de estas peticiones supere el límite disponible para esta segunda vuelta, se asignarán proporcionalmente a las solicitadas.

	Ejemplo A	Ejemplo B	Ejemplo C
1ª Vuelta suscribe	100	100	100
2ª vuelta pide	100	50	200
Total petición	200	150	300
Petición a considerar en 2ª vuelta	100	50	100
Petición que pasa a 3ª vuelta	0	0	100

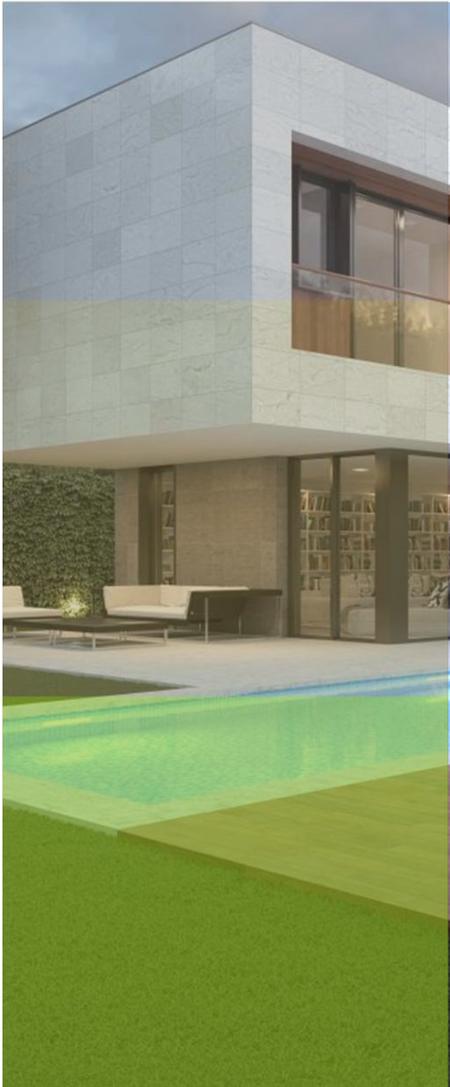
Remuneración al accionista

Cumplimos con **nuestros accionistas**:

En 2016 repartimos nuevas acciones (mediante ampliación de capital liberada).

SEGUIREMOS CUMPLIENDO. Crecemos para generar valor y remunerar a nuestros accionistas

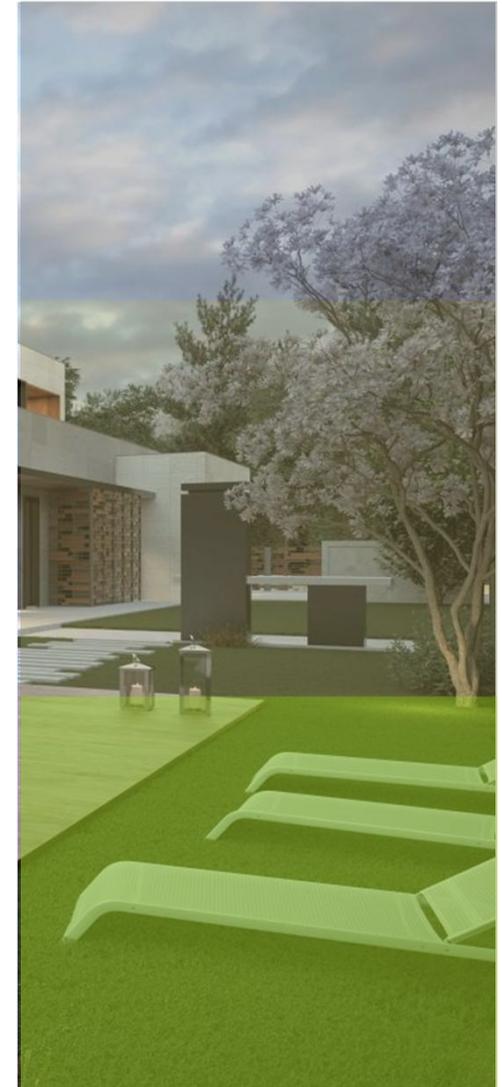
- El Plan de Negocio continúa la **POLÍTICA DE DIVIDENDOS** considerando el pago, tanto en acciones como en metálico, por importe de €68M.
- OBJETIVOS:
 - Retornos sobre la inversión superiores al 5% en concepto de dividendo.
 - Triplicar el valor en libros de la compañía.



Crece con nosotros,
participa en la ampliación
de capital de
Quabit Inmobiliaria.

Hasta el 20 de febrero

.....
Quabit Inmobiliaria
.....





Quabit Las Lomas
(Boadilla del Monte, Madrid)



Quabit Las Lomas
(Boadilla del Monte, Madrid)



Quabit Las Cañas
(Guadalajara)

Quabit Las Cañas (Guadalajara)



Quabit Casares Golf (Málaga)



Quabit Casares Golf (Málaga)



Quabit Sant Feliu (Barcelona)





Quabit Sant Feliu
(Barcelona)



Quabit Aguas Vivas
(Guadalajara)



Quabit Aguas Vivas
(Guadalajara)

Disclaimer

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 el Real decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. Este documento es propiedad de la Sociedad.

El Folleto Informativo (formado por el Documento de Registro y la Nota sobre las Acciones inscritos en los registros oficiales de la CNMV con fecha 17 de enero de 2017 y 31 de enero de 2017, respectivamente) está a disposición del público en la página web de la CNMV y en www.grupoquabit.com, así como en el domicilio social de la compañía (c/ Capitán Haya, 1 - pl. 16 - 28020 Madrid), y en el de las entidades colocadoras que participan en la ampliación de capital.

Cumplimos, avanzamos, crecemos
MUCHAS GRACIAS

Quabit 
Inmobiliaria