

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

C/ Edison, nº 4
28006 – Madrid

Madrid, 16 de mayo de 2019

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (“**Quabit**” o la “**Sociedad**”), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, pone en su conocimiento el siguiente,

HECHO RELEVANTE

En relación con los resultados correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2019 que la Sociedad acaba de publicar, se adjunta la presentación de resultados y la actualización del Plan de Negocio 2018-2022 cuyas notas más significativas son las siguientes:

- Quabit mantiene el objetivo de alcanzar la velocidad de crucero en el año 2022 con la entrega de 2.700 viviendas anuales, y **superar los 600 M€ de facturación y los 70 M€ de EBITDA anuales**
- Quabit **internaliza la actividad de construcción con la compra de Rayet Construcción** para asegurar los plazos de construcción de sus promociones, limitar el impacto de los costes de construcción y avanzar en la industrialización del proceso constructivo.
- **El plan de crecimiento de la Sociedad continúa avanzando** en un escenario marcado por el balance positivo de las variables macroeconómicas básicas. Un momento en el que la fortaleza y el crecimiento del sector inmobiliario favorece el **cumplimiento de los objetivos de Quabit** y pronostica la consecución de resultados operativos.
- En este sentido, dentro de los planes de la Sociedad está **entrar en beneficios operativos recurrentes desde el cuarto trimestre de este año. El ejercicio 2020 será el primero con beneficios operativos.**
- No obstante lo anterior, **debido fundamentalmente a los retrasos en la ejecución de las obras y, en menor medida, en la obtención de licencias**, problemas ambos que sufren la mayoría de las promotoras inmobiliarias, los objetivos de entregas del Plan de Negocio experimentan una **desviación aproximada de 4 meses, lo que supone pasar unas 350 viviendas de 2019 a 2020, y unas 550 de 2020 a 2021.**
- En consecuencia, se prevé la **entrega de 7.200–7.600 viviendas en el periodo 2018–2022.** Reducción del 6% en el objetivo de entregas debido fundamentalmente a la extensión de los plazos de construcción (3–4 meses vs. previsiones anteriores) y a la mayor venta de suelo (en el periodo 2019–2022 se vende suelo correspondiente a unas 650 viviendas del Plan anterior).
- **COMPRA DE RAYET CONSTRUCCIÓN.** Precisamente para resolver las dificultades en la ejecución de las obras de construcción, tanto en costes como en plazos, **Quabit ha decidido internalizar el proceso constructivo** y con este fin ha acordado la adquisición de la mayoría o, en su caso, la totalidad del capital de Rayet Construcción, S.A., por un importe de 13,1 M€, en los términos y condiciones del documento de *Heads of Terms* suscrito en fecha de hoy (a los efectos oportunos se facilitará información adicional sobre esta operación mediante Hecho Relevante separado). Está previsto que el pago de la adquisición se realice en 2 tramos: el 30% en efectivo en el

momento de formalizarse la operación; **el 70% en acciones de Quabit a un precio de referencia de 2,00 € por acción** (autocartera y compra de acciones en mercado).

- **DESARROLLO DE SUELO EN GESTIÓN.** Paralelamente, la Sociedad está trabajando para posicionarse fuertemente en el desarrollo de suelo en gestión, actuando como Urbanizador en suelo de terceros. El objetivo es doble: de un lado, aprovisionar suelo finalista en mejores condiciones (**Quabit desarrollará más del 25% de sus necesidades de suelo a partir de 2022**); y de otro, mantener la actividad de venta de suelo finalista de forma recurrente.
- **Facturación prevista para 2018–2022: 1.700–1.800 M€.** Quabit tiene en la actualidad más de 1.800 viviendas en fase de entrega y construcción con una facturación estimada de 409 M€ (>25% Plan 2018–2022). **El total de promociones activas a fecha de hoy son 59 con 4.172 viviendas y una facturación prevista de 956 millones de euros (>60% Plan 2018–2022).**
- En el periodo 2018–2022, **las ventas totales de suelo suponen más de 100 M€, con un margen del 20%.**
- **Fuerte crecimiento de la actividad comercial.** Niveles de preventa óptimos para cumplir con el plan de entregas y capturar la subida de precios. La evolución de los ritmos de comercialización también acompaña el desempeño del Plan de Negocio con **1.237 viviendas pre–vendidas a 31 de marzo de 2019 (un 104,1% más que hace un año, por un importe total de facturación de 246 M€).**
- En total, desde que arrancara en 2017 su plan de crecimiento, la Sociedad ha invertido 186 M€ en suelo residencial para levantar casi 4.800 viviendas. Tras todas estas operaciones, Quabit tiene **un banco de suelo consolidado y diversificado en zonas de alto potencial con casi 810.000 metros cuadrados edificables.** Aproximadamente, el 75% es suelo *ready to build* y el 25% en planeamiento.
- Adicionalmente, la Sociedad tiene reconocidos **créditos fiscales por valor de 194 M€,** de los que están activados 55 M€.
- **La acción cotiza con un descuento superior al 40% de NNAV (2,30 €).**
- **POLÍTICA DE DIVIDENDOS.** 40% *Pay-Out*, el primer dividendo se pagará a finales del 2020 como dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020

Atentamente,

Miguel Ángel Melero Bowen
Secretario no consejero



Quabit 
Inmobiliaria

RESULTADOS 1T 2019

16 Mayo 2019

Esta Presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta o suscripción, o invitación a comprar o a suscribir, o solicitud de oferta de venta o suscripción, de las acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit"). Esta Presentación, así como la información incluida en ella, no constituye ni forma parte de (i) ningún contrato o compromiso de compra o suscripción de acciones de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores y normativa aplicable, ni (ii) una oferta de compra, venta o intercambio de acciones ni una solicitud de cualquier tipo de derechos de voto en la jurisdicción de EEUU o cualquier otra. El término "Presentación" comprenderá este documento y cualquier parte o contenido de este documento; cualquier presentación oral, sesión de preguntas y respuestas y material escrito o en audio tratado o distribuido durante cualquier reunión relativa a la Presentación o que guarde cualquier vínculo con la misma.

La Presentación y la información contenida en la Presentación no podrán ser reproducidas, usadas, distribuidas o publicadas, en su totalidad o en parte, en ningún supuesto, salvo en lo que respecta a la información extraída de la Presentación y utilizada para la elaboración de informes de conformidad con la normativa aplicable. El incumplimiento de este deber puede suponer una infracción de la legislación aplicable en materia de mercado de valores y de su infracción se pueden derivar responsabilidades civiles, administrativas o penales.

Además de información relativa a hechos históricos, esta Presentación puede incluir proyecciones futuras sobre las ventas y resultados de Quabit y sobre otras materias como la industria, la estrategia de negocios, objetivos y expectativas relativas a posicionamiento de mercado, operaciones futuras, márgenes, rentabilidad, inversiones de capital, recursos propios, y otra información operativa y financiera. Las proyecciones futuras incluyen afirmaciones relativas a los planes, objetivos, metas, estrategias, eventos futuros o desempeño, asunciones subyacentes y otras afirmaciones que no son declaraciones sobre hechos históricos. Las palabras "prever", "esperar", "anticipar", "estimar", "considerar", "podrá", y demás expresiones similares pueden identificar o referirse a proyecciones futuras. Otras proyecciones futuras pueden identificarse con base en el contexto en el que se realizan. Las proyecciones futuras se basan en diversas hipótesis y asunciones relativas a la estrategia de negocios de Quabit, presente y futura, así como en el entorno en el que Quabit espera operar en el futuro. Las proyecciones futuras incluyen e implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores materiales, que pueden afectar a los resultados reales y al desempeño de Quabit o de la industria en la que opera. Por tanto, el resultado y el desempeño real de Quabit pueden ser materialmente diferentes de aquellos expresados o implícitos en estas proyecciones. Ninguna de las proyecciones futuras, expectativas o perspectivas incluidas en esta Presentación deberá considerarse como una previsión o promesa. Tampoco deberá entenderse que las proyecciones futuras implican manifestación, promesa o garantía alguna sobre la corrección o exhaustividad de los resultados o de las asunciones o hipótesis en las que se basan las referidas proyecciones futuras, expectativas, estimaciones o previsiones o, en el caso de las asunciones, de su completa inclusión en la Presentación. Numerosos factores podrían ocasionar que el resultado, rendimiento o desempeño real de Quabit fuese materialmente diferente de cualquier resultado, rendimiento o desempeño futuro incluido de manera expresa o implícita en cualquiera de las referidas proyecciones futuras. En caso de materializarse alguno o varios de los referidos riesgos o incertidumbres, o en caso de que las asunciones resulten incorrectas, los resultados reales pueden ser materialmente diferentes de los descritos, anticipados, esperados o proyectados en la Presentación. Por tanto, el receptor de esta Presentación no deberá tomar como ciertas e invariables estas proyecciones futuras y su capacidad de predecir resultados futuros.

Los analistas, agentes de valores e inversores, actuales y futuros, deberán operar con base en su propio criterio en cuanto a la idoneidad y adecuación de los valores en relación con la consecución de sus objetivos particulares, habiendo tomado en consideración lo indicado en el presente aviso y la información pública disponible y habiendo recibido todo el asesoramiento profesional, legal, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente de la información contenida en la Presentación. La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Quabit para comprar, vender u operar con acciones. Los analistas, agentes de valores e inversores deben tener en cuenta que las estimaciones, proyecciones y previsiones no garantizan el rendimiento, desempeño, resultado, precio, márgenes, tipos de cambio y otros hechos relacionados con Quabit que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Quabit, de tal forma que los resultados futuros y el desempeño real podría ser materialmente diferente al previsto, proyectado y estimado.

La información incluida en esta Presentación, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente y no será objeto de actualización. La información de la Presentación, incluidas las proyecciones futuras, se refiere a la fecha de este documento, o las indicadas expresamente en la Presentación, y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros. Quabit renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir cualquier actualización o revisión de la información, incluyendo datos financieros y proyecciones futuras. En este sentido, Quabit no distribuirá públicamente ninguna revisión que pueda afectar a la información contenida en la Presentación que se derive de cambios en las expectativas, hechos, condiciones o circunstancias en los que se basen las proyecciones futuras o de cualquier otro cambio ocurrido en la fecha de la Presentación o tras la misma.

Los datos relativos a la industria, al mercado y a la posición competitiva de Quabit contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica, han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Quabit y no han sido verificados de forma independiente. Además, la Presentación puede incluir información relativa a otras sociedades que operan en el mismo sector e industria de Quabit. Esta información proviene de fuentes públicas y Quabit no otorga ninguna manifestación o garantía, expresa o implícitamente, ni asume responsabilidad alguna por la exactitud, la integridad o la verificación de los referidos datos.

Determinada información financiera y estadística contenida en la Presentación está sujeta a ajustes de redondeo. Por consiguiente, cualquier discrepancia entre el total y la suma de los importes reflejados se debe al referido redondeo. Algunos de los indicadores de gestión financiera y operativa incluidos en esta Presentación no han sido sometidos a auditoría financiera o a verificación por parte de un tercero independiente. Además, determinadas cifras de la Presentación, que tampoco han sido objeto de auditoría financiera, son cifras proforma.

Quabit y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no asumen ninguna responsabilidad (por culpa o negligencia, directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de esta Presentación o de su contenido o que, en cualquier caso, se encuentren relacionados con esta Presentación.

La información incluida en esta Presentación no constituye asesoramiento legal, contable, regulatorio, fiscal, financiero o de cualquier otra categoría. La referida información no ha sido elaborada tomando en consideración los objetivos de inversión, legales, contables, regulatorios, fiscales o financieros de los receptores de la información, ni las necesidades, situaciones o circunstancias particulares. Los receptores son los únicos encargados y responsables de formar su propio criterio y de alcanzar sus propias opiniones, elecciones y decisiones de inversión y conclusiones con respecto a estas materias y al mercado, así como de llevar a cabo una valoración independiente de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la información contenida en la Presentación y con cualquier actuación realizada con base en la referida información. Ninguna persona asume responsabilidad alguna por la referida información o por las actuaciones o decisiones llevadas a cabo por algún receptor o alguno de sus consejeros, directivos, empleados, agentes o asociados con base en la referida información.

Ni esta Presentación ni ninguna parte de la misma tienen naturaleza contractual, y no podrán ser utilizadas para formar parte o constituir un acuerdo de ningún tipo.

Al recibir o al asistir a la Presentación, el receptor declara su conformidad y, por tanto, su sujeción a las restricciones indicadas en los párrafos anteriores, así como a cualesquiera otras que pudieran resultarle de aplicación.

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Promoción residencial
- 3 Estados Financieros
- 4 Conclusiones

PONENTES



Félix Abánades
PRESIDENTE y
CONSEJERO
DELEGADO



Rubén Bernat
DIRECTOR
FINANCIERO
CORPORATIVO



**Álvaro López-
Zaballa**
DIRECTOR
RELACIÓN CON
INVERSORES

Reducción de costes financieros de la nueva deuda emitida

Bono 20 M€: vencimiento 4 años. Coste medio anual: 8,6%

Préstamo 13,75 M€: vencimiento 4 años. Coste medio anual: 9,4%

Avanzando en el cumplimiento del Plan de Negocio

296 viviendas puestas en construcción durante el 1T 2019

Terminada la 1ª promoción en Málaga (Casares Golf 1, 29 viviendas)

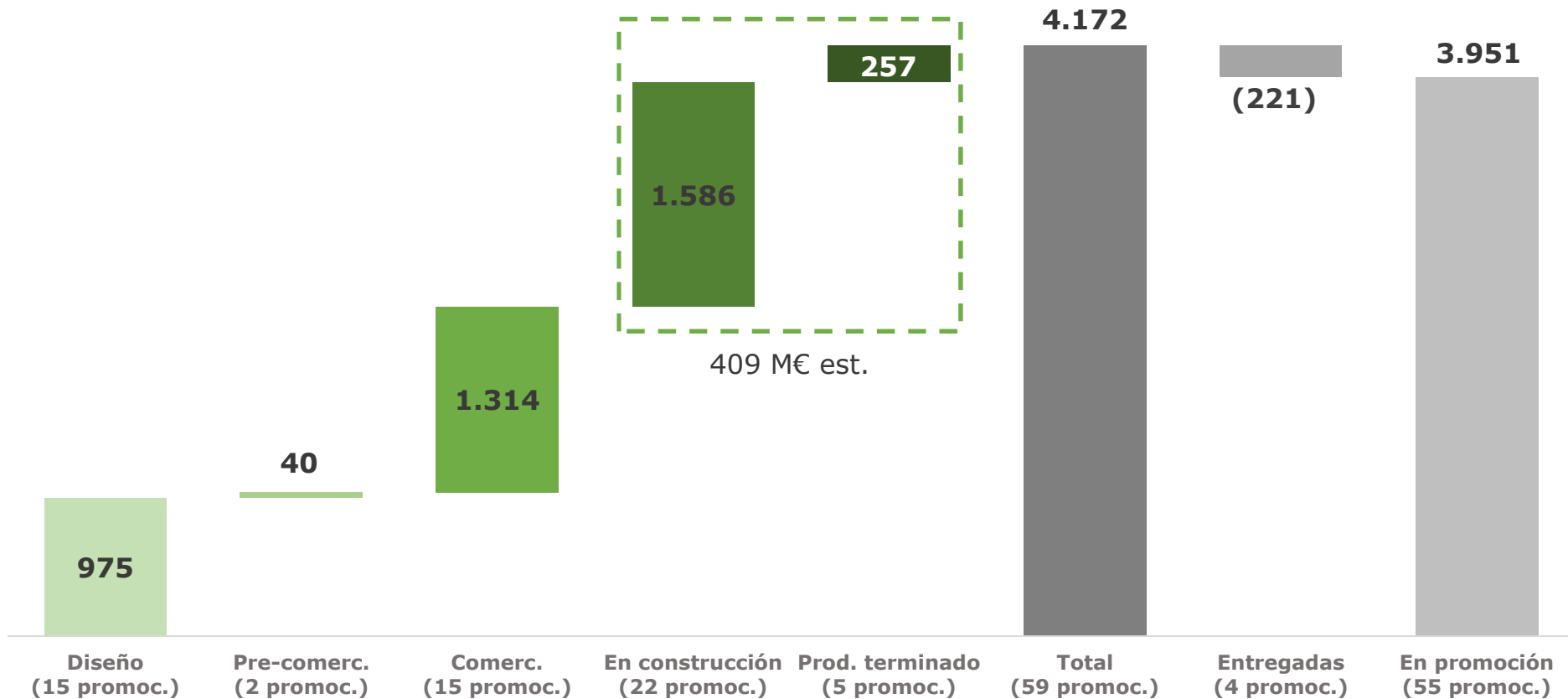
Ventas 1T 2019: 192 unidades (+43% vs. 1T 2018, 134 viviendas)

Entregas 1T 2019: 31 viviendas (+3.000% vs. 1T 2018, 1 vivienda)

>950 M€ de facturación en promociones activas
(59 promociones, ~4.200 unidades)

> 1.800 viviendas en fase de construcción o terminadas

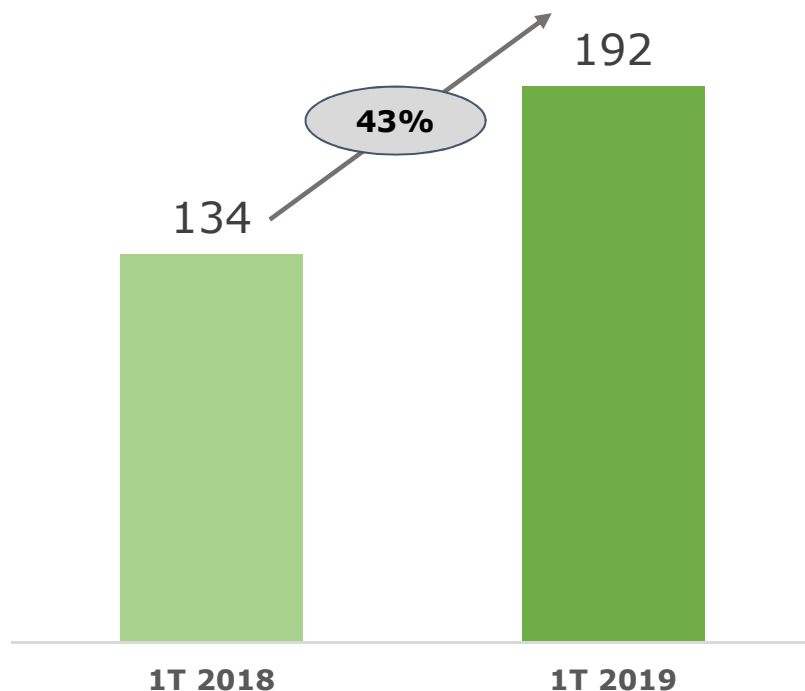
Viviendas en promoción⁽¹⁾ por fases a 31.03.19 (nº de unidades)



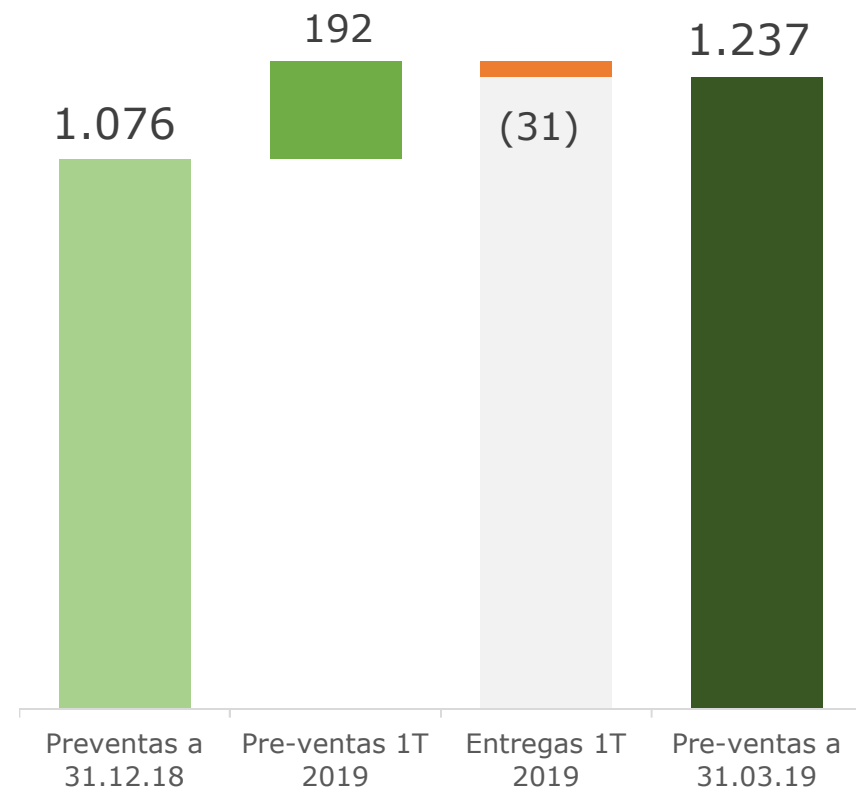
- 296 viviendas puestas en construcción durante el 1T 2019
- Con una facturación estimada de 409 M€ (>25% Plan 2018-22)
- El total de promociones activas suponen una facturación estimada de 955 M€ (~60% Plan 2018-22)

Fuerte crecimiento de la actividad comercial

Fuerte crecimiento nº viviendas
prevendidas



Libro de preventas en 1T 2019
(unidades)



- 192 viviendas prevendidas en 1T 2019: 40 M€ facturación est.
- Libro de preventas (31.03.19): 1.237 viviendas, 246 M€ facturación est.

Cuenta de PyG: Fuerte crecimiento operativo Like-for-Like

En miles de euros	1T 2019	1T 2018	Variación	Variación ⁽¹⁾ Like-for-Like
Importe Neto de la Cifra de Negocio	16.983	216	7.763%	7.763% ↑
EBITDA	(1.028)	4.586	(122%)	55% ↑
Resultado Financiero	(199)	(1.589)	87%	
Resultado antes de Impuestos	(1.517)	2.929	(152%)	62% ↑
Resultado Neto⁽²⁾	983	2.893	(66%)	62% ↑
Atribuible a la Sociedad Dominante	1.014	2.894	(65%)	63% ↑
Atribuible a Intereses Minoritarios	(31)	(1)	2.900%	

- Fuerte incremento de la facturación gracias a la entrega de viviendas (31 vs. 1 en 1T 2018)
- Fuerte crecimiento del EBITDA y del Resultado Neto en términos homogéneos

(1) Ajustado por las quitas de deuda contabilizadas en 1T 2018 por valor de 6,9 M€

(2) Incluye la activación de 2,5 M€ de créditos fiscales

Balance en línea con el de cierre de 2018

En miles de euros

	31.03.19	31.03.18	Variación
Activo No Corriente	76.327	73.349	4%
Activo Corriente	512.792	507.427	1%
Existencias	436.799	426.525	2%
Otros	75.993	80.902	(6%)
Total Activo	589.119	580.776	1%
Patrimonio Neto	295.916	295.818	0%
Atribuible a la Sociedad Dominante	292.078	291.794	0%
Intereses Minoritarios	3.838	4.024	(5%)
Pasivo No Corriente	18.805	18.218	3%
Deudas con entidades de crédito	6.021	5.945	1%
Otros	12.784	12.273	4%
Pasivo Corriente	274.398	266.740	3%
Deudas con entidades de crédito	211.173	211.749	(0%)
Otros	63.225	54.991	15%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	589.119	580.776	1%

Existencias:

- Subida como consecuencia de la mayor obra en curso y reducción por el menor stock

Deudas con entidades de crédito:

- Incremento por las disposiciones de préstamo promotor e intereses devengados y capitalizados y disminución por amortizaciones y cancelaciones de deuda por ventas y/o daciones en pago.

Reducción de costes financieros

Avanzando en el Plan de Negocio 2018-2022

- 31 viviendas entregadas
- 296 viviendas puestas en construcción durante 1T 2019
- >1.800 viviendas en construcción o terminadas a 31.03.19

Fortaleza de la actividad comercial



c/ Poeta Joan Maragall, 1 – pl. 16
Madrid 28020. Spain
Tel. +34 91 436 48 98

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



Quabit 
Inmobiliaria

ACTUALIZACIÓN PLAN DE NEGOCIO 2018-2022

16 Mayo 2019

Esta Presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta o suscripción, o invitación a comprar o a suscribir, o solicitud de oferta de venta o suscripción, de las acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit"). Esta Presentación, así como la información incluida en ella, no constituye ni forma parte de (i) ningún contrato o compromiso de compra o suscripción de acciones de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores y normativa aplicable, ni (ii) una oferta de compra, venta o intercambio de acciones ni una solicitud de cualquier tipo de derechos de voto en la jurisdicción de EEUU o cualquier otra. El término "Presentación" comprenderá este documento y cualquier parte o contenido de este documento; cualquier presentación oral, sesión de preguntas y respuestas y material escrito o en audio tratado o distribuido durante cualquier reunión relativa a la Presentación o que guarde cualquier vínculo con la misma.

La Presentación y la información contenida en la Presentación no podrán ser reproducidas, usadas, distribuidas o publicadas, en su totalidad o en parte, en ningún supuesto, salvo en lo que respecta a la información extraída de la Presentación y utilizada para la elaboración de informes de conformidad con la normativa aplicable. El incumplimiento de este deber puede suponer una infracción de la legislación aplicable en materia de mercado de valores y de su infracción se pueden derivar responsabilidades civiles, administrativas o penales.

Además de información relativa a hechos históricos, esta Presentación puede incluir proyecciones futuras sobre las ventas y resultados de Quabit y sobre otras materias como la industria, la estrategia de negocios, objetivos y expectativas relativas a posicionamiento de mercado, operaciones futuras, márgenes, rentabilidad, inversiones de capital, recursos propios, y otra información operativa y financiera. Las proyecciones futuras incluyen afirmaciones relativas a los planes, objetivos, metas, estrategias, eventos futuros o desempeño, asunciones subyacentes y otras afirmaciones que no son declaraciones sobre hechos históricos. Las palabras "prever", "esperar", "anticipar", "estimar", "considerar", "podrá", y demás expresiones similares pueden identificar o referirse a proyecciones futuras. Otras proyecciones futuras pueden identificarse con base en el contexto en el que se realizan. Las proyecciones futuras se basan en diversas hipótesis y asunciones relativas a la estrategia de negocios de Quabit, presente y futura, así como en el entorno en el que Quabit espera operar en el futuro. Las proyecciones futuras incluyen e implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores materiales, que pueden afectar a los resultados reales y al desempeño de Quabit o de la industria en la que opera. Por tanto, el resultado y el desempeño real de Quabit pueden ser materialmente diferentes de aquellos expresados o implícitos en estas proyecciones. Ninguna de las proyecciones futuras, expectativas o perspectivas incluidas en esta Presentación deberá considerarse como una previsión o promesa. Tampoco deberá entenderse que las proyecciones futuras implican manifestación, promesa o garantía alguna sobre la corrección o exhaustividad de los resultados o de las asunciones o hipótesis en las que se basan las referidas proyecciones futuras, expectativas, estimaciones o previsiones o, en el caso de las asunciones, de su completa inclusión en la Presentación. Numerosos factores podrían ocasionar que el resultado, rendimiento o desempeño real de Quabit fuese materialmente diferente de cualquier resultado, rendimiento o desempeño futuro incluido de manera expresa o implícita en cualquiera de las referidas proyecciones futuras. En caso de materializarse alguno o varios de los referidos riesgos o incertidumbres, o en caso de que las asunciones resulten incorrectas, los resultados reales pueden ser materialmente diferentes de los descritos, anticipados, esperados o proyectados en la Presentación. Por tanto, el receptor de esta Presentación no deberá tomar como ciertas e invariables estas proyecciones futuras y su capacidad de predecir resultados futuros.

Los analistas, agentes de valores e inversores, actuales y futuros, deberán operar con base en su propio criterio en cuanto a la idoneidad y adecuación de los valores en relación con la consecución de sus objetivos particulares, habiendo tomado en consideración lo indicado en el presente aviso y la información pública disponible y habiendo recibido todo el asesoramiento profesional, legal, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente de la información contenida en la Presentación. La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Quabit para comprar, vender u operar con acciones. Los analistas, agentes de valores e inversores deben tener en cuenta que las estimaciones, proyecciones y previsiones no garantizan el rendimiento, desempeño, resultado, precio, márgenes, tipos de cambio y otros hechos relacionados con Quabit que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Quabit, de tal forma que los resultados futuros y el desempeño real podría ser materialmente diferente al previsto, proyectado y estimado.

La información incluida en esta Presentación, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente y no será objeto de actualización. La información de la Presentación, incluidas las proyecciones futuras, se refiere a la fecha de este documento, o las indicadas expresamente en la Presentación, y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros. Quabit renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir cualquier actualización o revisión de la información, incluyendo datos financieros y proyecciones futuras. En este sentido, Quabit no distribuirá públicamente ninguna revisión que pueda afectar a la información contenida en la Presentación que se derive de cambios en las expectativas, hechos, condiciones o circunstancias en los que se basen las proyecciones futuras o de cualquier otro cambio ocurrido en la fecha de la Presentación o tras la misma.

Los datos relativos a la industria, al mercado y a la posición competitiva de Quabit contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica, han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Quabit y no han sido verificados de forma independiente. Además, la Presentación puede incluir información relativa a otras sociedades que operan en el mismo sector e industria de Quabit. Esta información proviene de fuentes públicas y Quabit no otorga ninguna manifestación o garantía, expresa o implícitamente, ni asume responsabilidad alguna por la exactitud, la integridad o la verificación de los referidos datos.

Determinada información financiera y estadística contenida en la Presentación está sujeta a ajustes de redondeo. Por consiguiente, cualquier discrepancia entre el total y la suma de los importes reflejados se debe al referido redondeo. Algunos de los indicadores de gestión financiera y operativa incluidos en esta Presentación no han sido sometidos a auditoría financiera o a verificación por parte de un tercero independiente. Además, determinadas cifras de la Presentación, que tampoco han sido objeto de auditoría financiera, son cifras proforma.

Quabit y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no asumen ninguna responsabilidad (por culpa o negligencia, directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de esta Presentación o de su contenido o que, en cualquier caso, se encuentren relacionados con esta Presentación.

La información incluida en esta Presentación no constituye asesoramiento legal, contable, regulatorio, fiscal, financiero o de cualquier otra categoría. La referida información no ha sido elaborada tomando en consideración los objetivos de inversión, legales, contables, regulatorios, fiscales o financieros de los receptores de la información, ni las necesidades, situaciones o circunstancias particulares. Los receptores son los únicos encargados y responsables de formar su propio criterio y de alcanzar sus propias opiniones, elecciones y decisiones de inversión y conclusiones con respecto a estas materias y al mercado, así como de llevar a cabo una valoración independiente de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la información contenida en la Presentación y con cualquier actuación realizada con base en la referida información. Ninguna persona asume responsabilidad alguna por la referida información o por las actuaciones o decisiones llevadas a cabo por algún receptor o alguno de sus consejeros, directivos, empleados, agentes o asociados con base en la referida información.

Ni esta Presentación ni ninguna parte de la misma tienen naturaleza contractual, y no podrán ser utilizadas para formar parte o constituir un acuerdo de ningún tipo.

Al recibir o al asistir a la Presentación, el receptor declara su conformidad y, por tanto, su sujeción a las restricciones indicadas en los párrafos anteriores, así como a cualesquiera otras que pudieran resultarle de aplicación.

- 1 Resumen Ejecutivo
 - 2 Situación Macroeconómica y del Sector Inmobiliario
 - 3 Promoción Residencial
 - 4 Banco y Gestión de Suelo
 - 5 Estructura Financiera
 - 6 Previsiones Financieras
 - 7 Valoración
 - 8 Internalización Actividad de Construcción
 - 9 Conclusiones
- Anexos

PONENTES



Félix Abánades
PRESIDENTE y
CONSEJERO
DELEGADO



Rubén Bernat
DIRECTOR
FINANCIERO
CORPORATIVO



**Álvaro López-
Zaballa**
DIRECTOR
RELACIÓN CON
INVERSORES

Entorno económico de España en crecimiento e importante creación de empleo

Sector Promoción Residencial en expansión: moderación del crecimiento en los mercados más calientes (centro Madrid, Barcelona, etc) a la vez que resurge la actividad en la mayoría de las poblaciones de más de 50.000 y periferia de las grandes ciudades

Objetivo del Plan de Negocio es posicionar a QUABIT a medio plazo como una de las principales promotoras españolas

La compañía mantiene su objetivo de alcanzar la velocidad de crucero (Run-rate) en el año 2022 con la entrega de ~2.700 viviendas anuales, superar los 600 M€ de facturación y los 70 M€ de EBITDA anuales

Entrada en beneficios operativos recurrentes desde el 4T 2019 (2020 primer ejercicio con beneficios operativos recurrentes)

Situación actual: retraso ~4 meses objetivos del plan de negocio debido fundamentalmente a retrasos en la ejecución de obras y en menor medida en obtención de licencias, lo que supone pasar unas 350 viviendas del 2019 al 2020 y unas 550 del 2020 al 2021, así como en el conjunto del nuevo Plan una disminución de los objetivos totales ~5-10%

Internalizar el negocio de construcción: adquisición de Rayet Construcciones. Quabit, como la mayoría del sector, sufre las dificultades en la ejecución de las obras de construcción, tanto en costes como en plazos y por ello ha decidido internalizar el proceso constructivo para lo que ha cerrado el acuerdo con Grupo Rayet de la adquisición de su filial de construcción

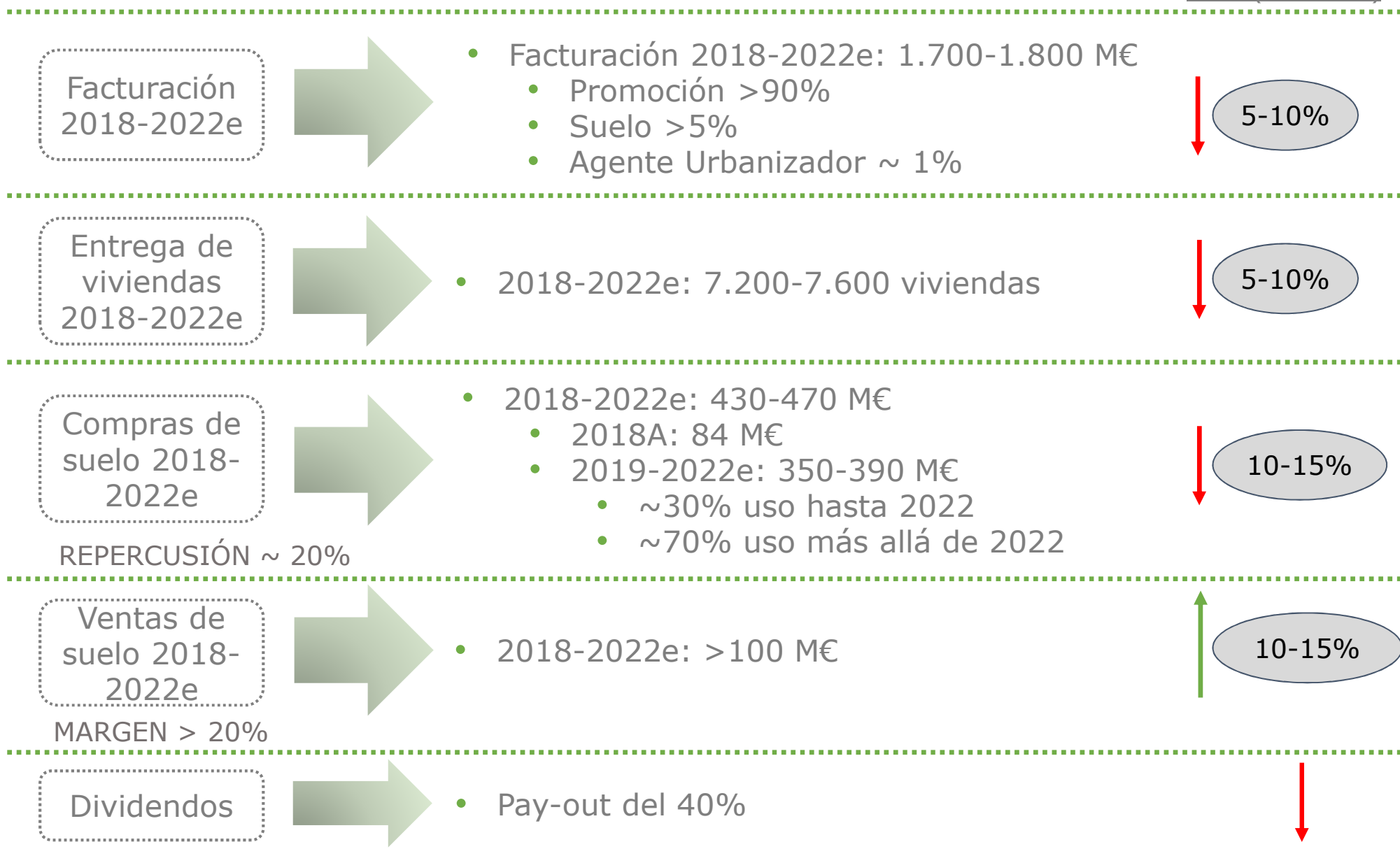
La operación se articula con pago en acciones de Quabit (70% del precio, al valor de 2€/acc de Quabit, autocartera y compra de acciones en mercado) y 30% en efectivo

Destacar la experiencia de promotora constructora anterior, pues fue así entre 1996 y 2006 la exitosa operativa de Rayet Promoción (hoy Quabit)

Desarrollo de suelo: la compañía va a posicionarse fuertemente en el desarrollo de suelo en gestión, actuando como Urbanizador en suelo de otros propietarios como forma de aprovisionamiento de suelo finalista en mejores condiciones, de esta forma una parte significativa de los solares para promoción a partir de 2022 procedan de dicha actividad, así como mantener la actividad de venta de suelo finalista de forma recurrente

1 RESUMEN EJECUTIVO

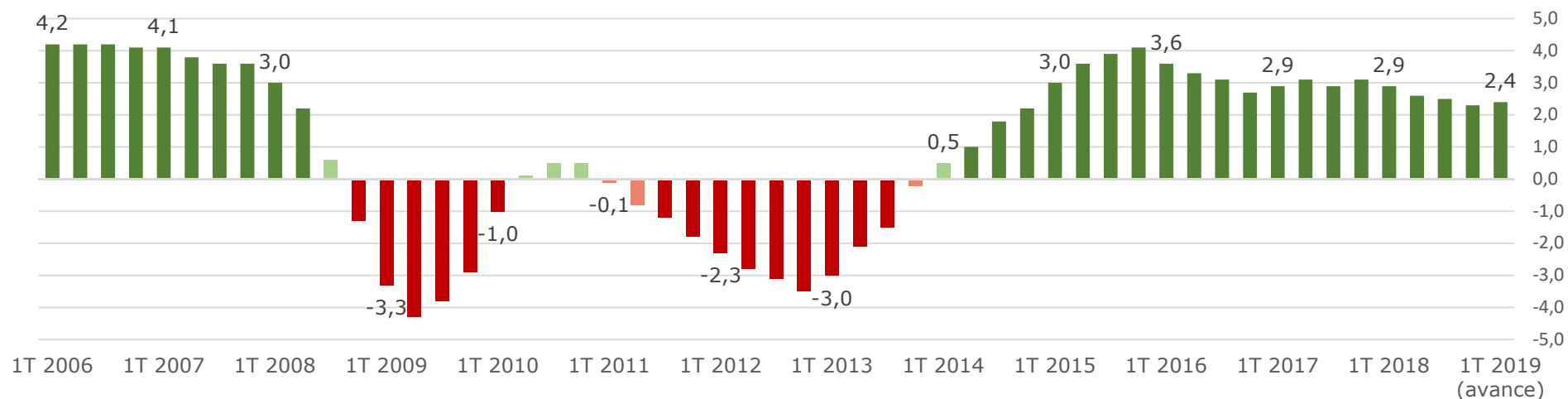
Variación Plan 2018-
2022 (Nov 2017)



Para el cálculo del Pay-Out se descontará la activación de crédito fiscal del Resultado Neto

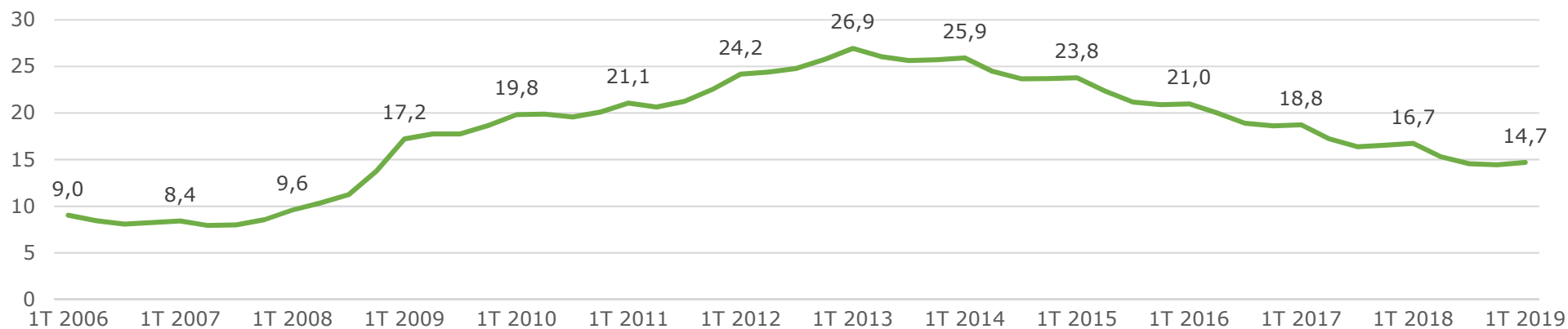
La economía española tiene una gran fortaleza

Evolución trimestral PIB España (% , tasa anual) 1T 2006-1T 2019



Fuente: INE

Evolución trimestral tasa de desempleo (%) 1T 2006-1T 2019

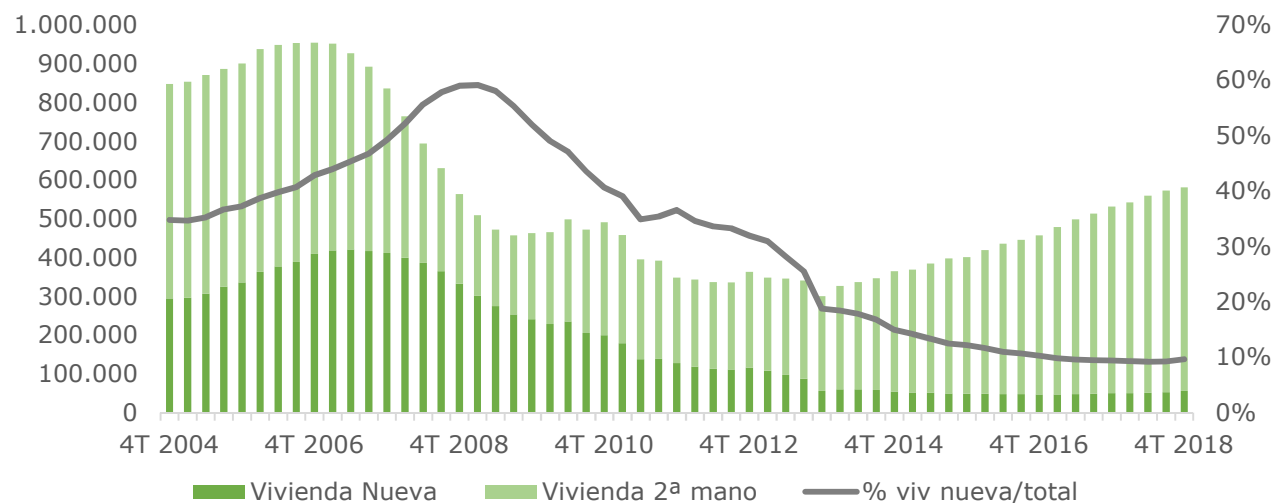


Fuente: INE

Sector en crecimiento y sin señales de burbuja

Transacciones vivienda libre nueva y usada (4T 2004-1T 2019)

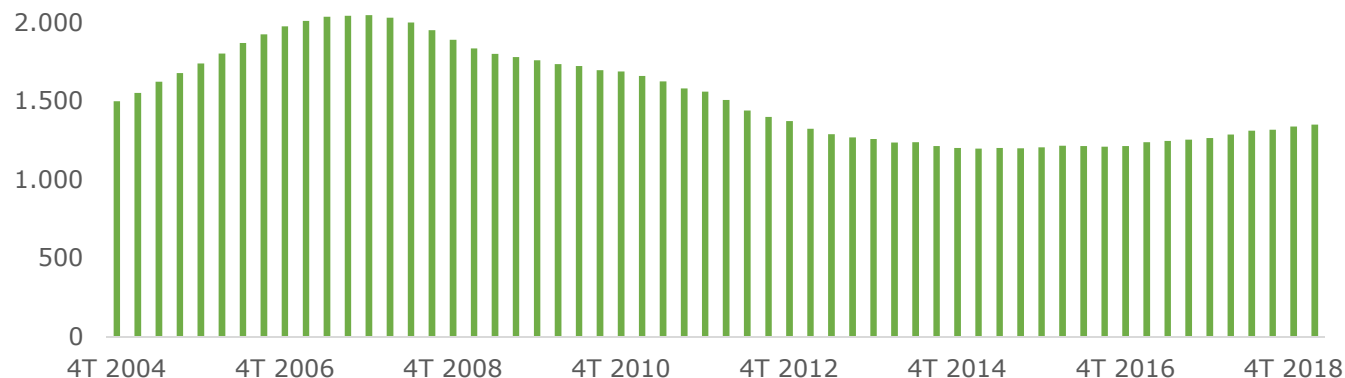
Por falta de oferta, sólo un 10% de las transacciones de vivienda corresponden a vivienda nueva vs. 20-30% situación normalizada



Fuente: Ministerio de Fomento. Datos 4T 2018 provisionales

Evolución precios vivienda (€/m2) (4T 2004-1T 2019)

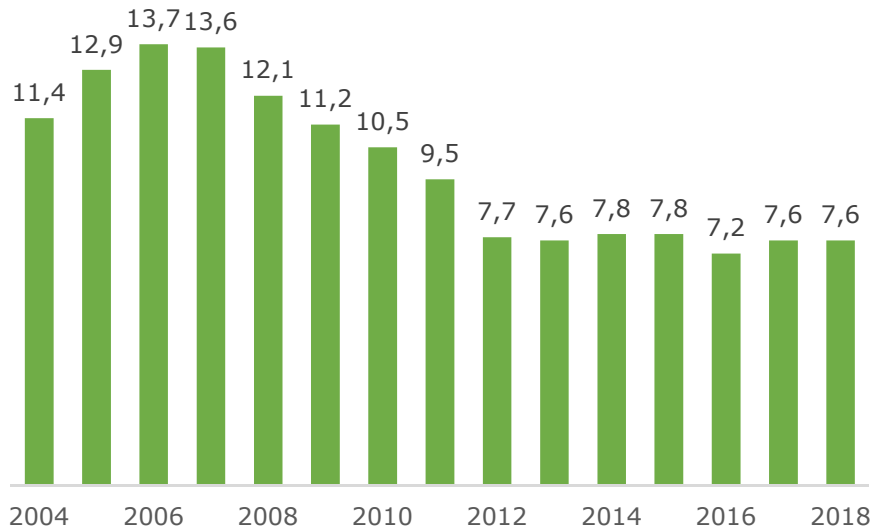
En España los precios nominales se sitúan un 34% por debajo de los máximos marcados durante 2007



Fuente: TINSA. Datos 1T 2019 provisionales

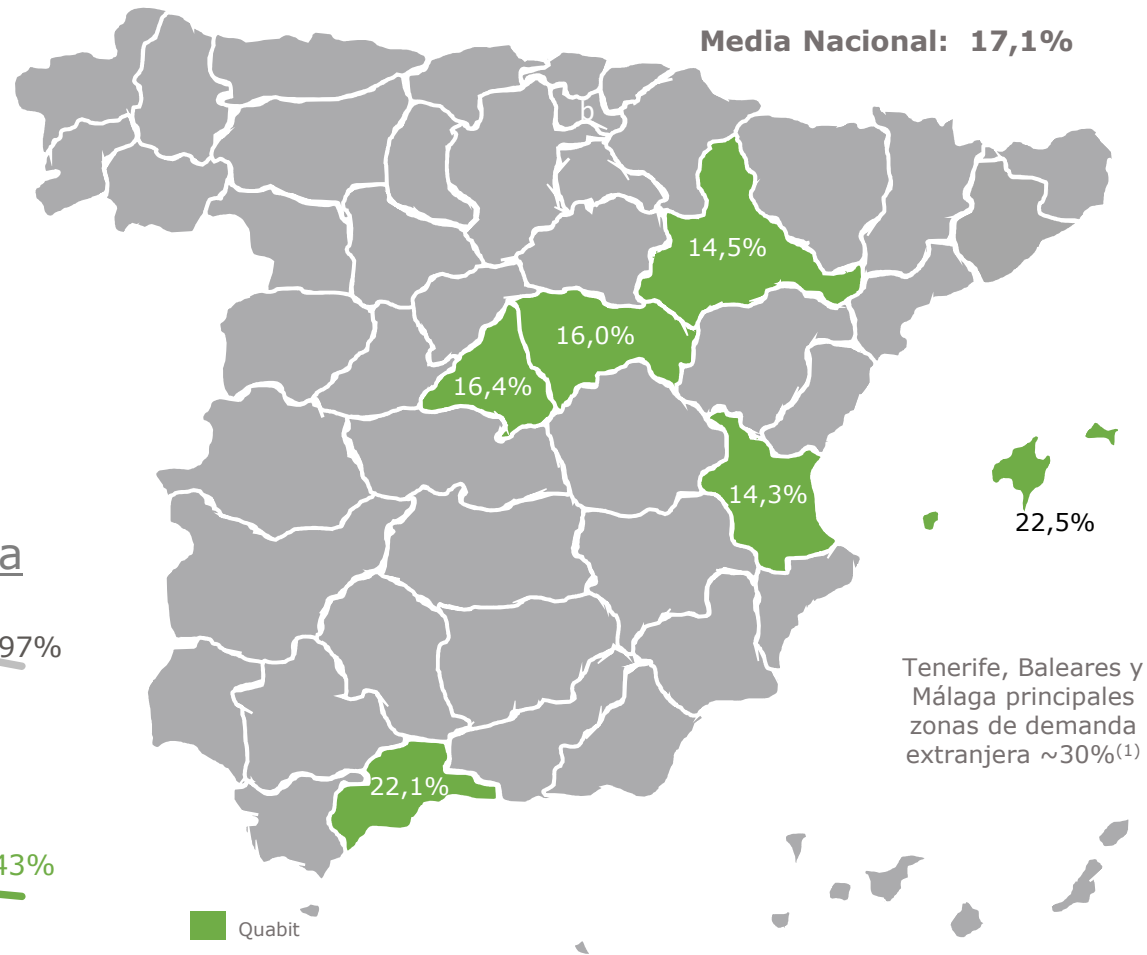
Sector en crecimiento y sin señales de burbuja II

Esfuerzo financiero (años salario bruto)



Fuente: Sociedad de Tasación

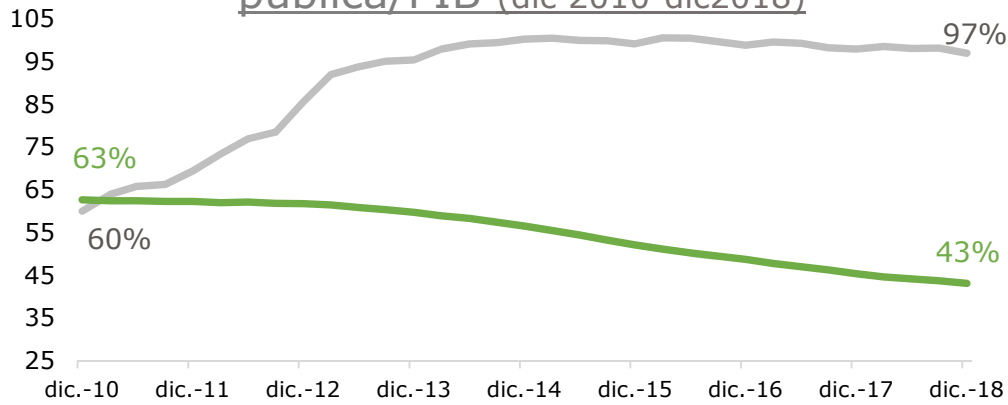
Esfuerzo financiero bruto (% ingresos familiares)



Tenerife, Baleares y Málaga principales zonas de demanda extranjera ~30%⁽¹⁾

Fuente: Tinsa Informe 1T 2019
(1) Fuente: Colegio de registradores España 4T 2018

Deuda hipotecaria hogares/PIB vs. deuda pública/PIB (dic 2010-dic2018)



— % Deuda de las AAPP sobre PIB
— Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Saldo en % del PIB.

Fuente: Bloomberg

Demanda estructural: 130.000-170.000 viviendas nuevas

La demanda de viviendas nuevas viene determinada por varios factores:

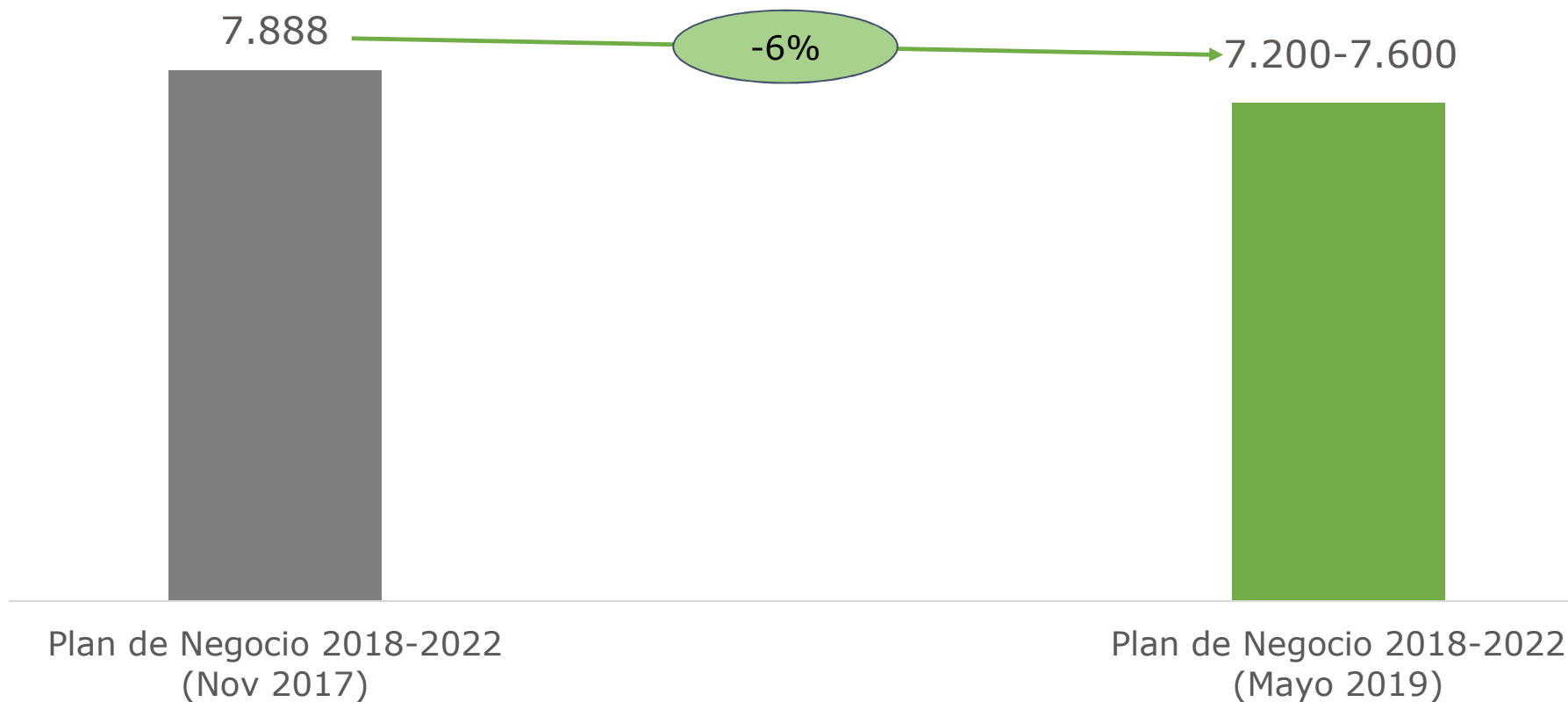
	<i>Evolución previsible</i>	<i>Demanda vivienda nueva</i>
a) Creación de hogares (1ª residencia) depende de:		
1. Tamaño de la población residente	↑	↑
2. Número de personas por hogar	↓	↑
b) Necesidades reposición parque de viviendas (estado de conservación ruinoso u obsolescencia)	↑	↑
c) 2ª residencia: residentes y no residentes	↑	↑
d) Viviendas para alquiler de temporada (turistas/estudiantes)	↑	↑

- La creación de hogares se concentra en las zonas de crecimiento



Entrega de 7.200-7.600 viviendas 2018-2022

Evolución objetivo de entregas 2018-2022

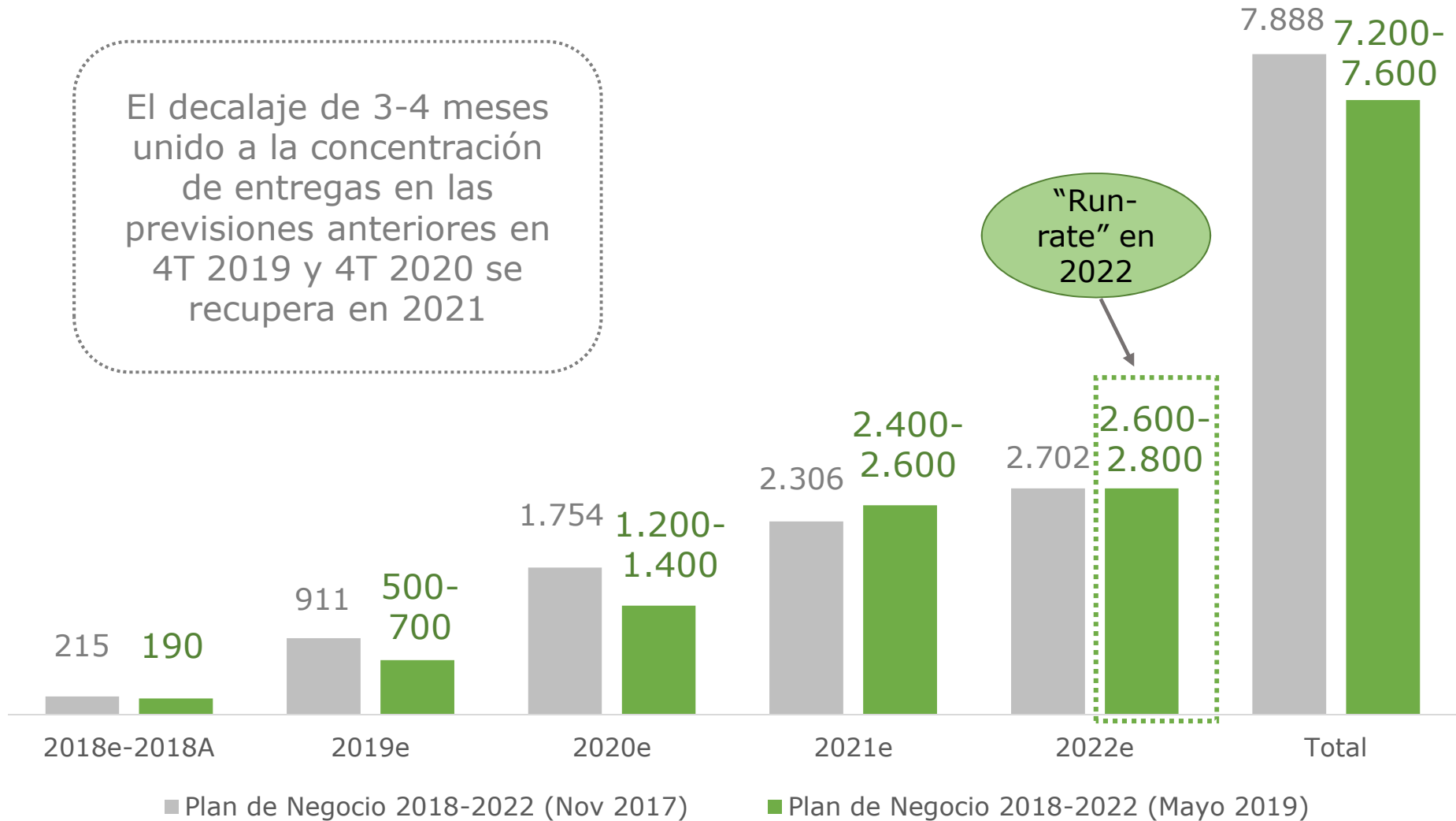


- Reducción de 6% en el objetivo de entregas en 5 años debido fundamentalmente a la extensión de los plazos de construcción (3-4 meses vs. previsiones anteriores) y a la mayor venta de suelo

“Run-Rate” (2.500-3.000 viviendas) en 2022

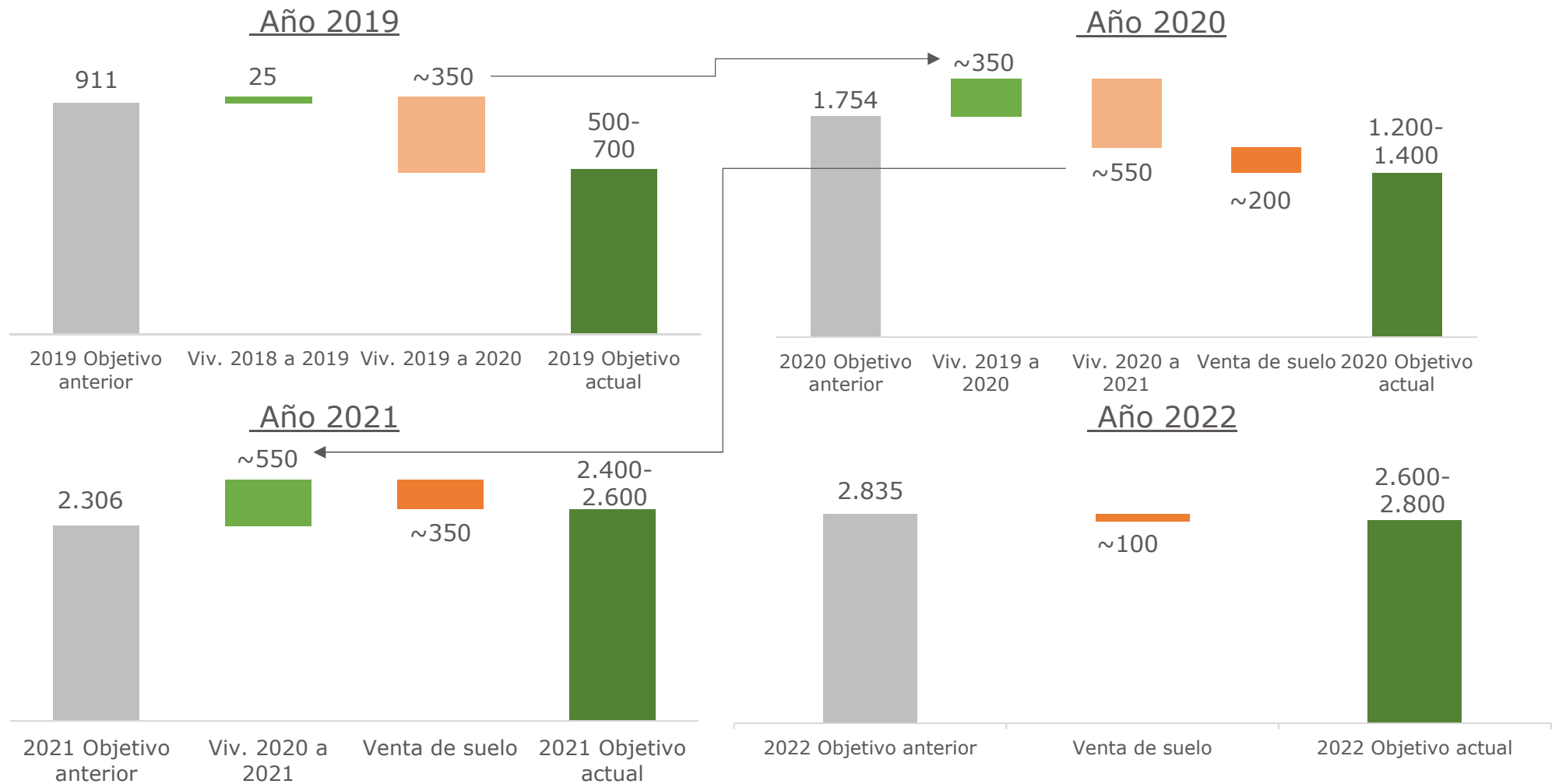
Objetivo de entregas anual

El decaje de 3-4 meses unido a la concentración de entregas en las previsiones anteriores en 4T 2019 y 4T 2020 se recupera en 2021



Nuevos objetivos de entregas

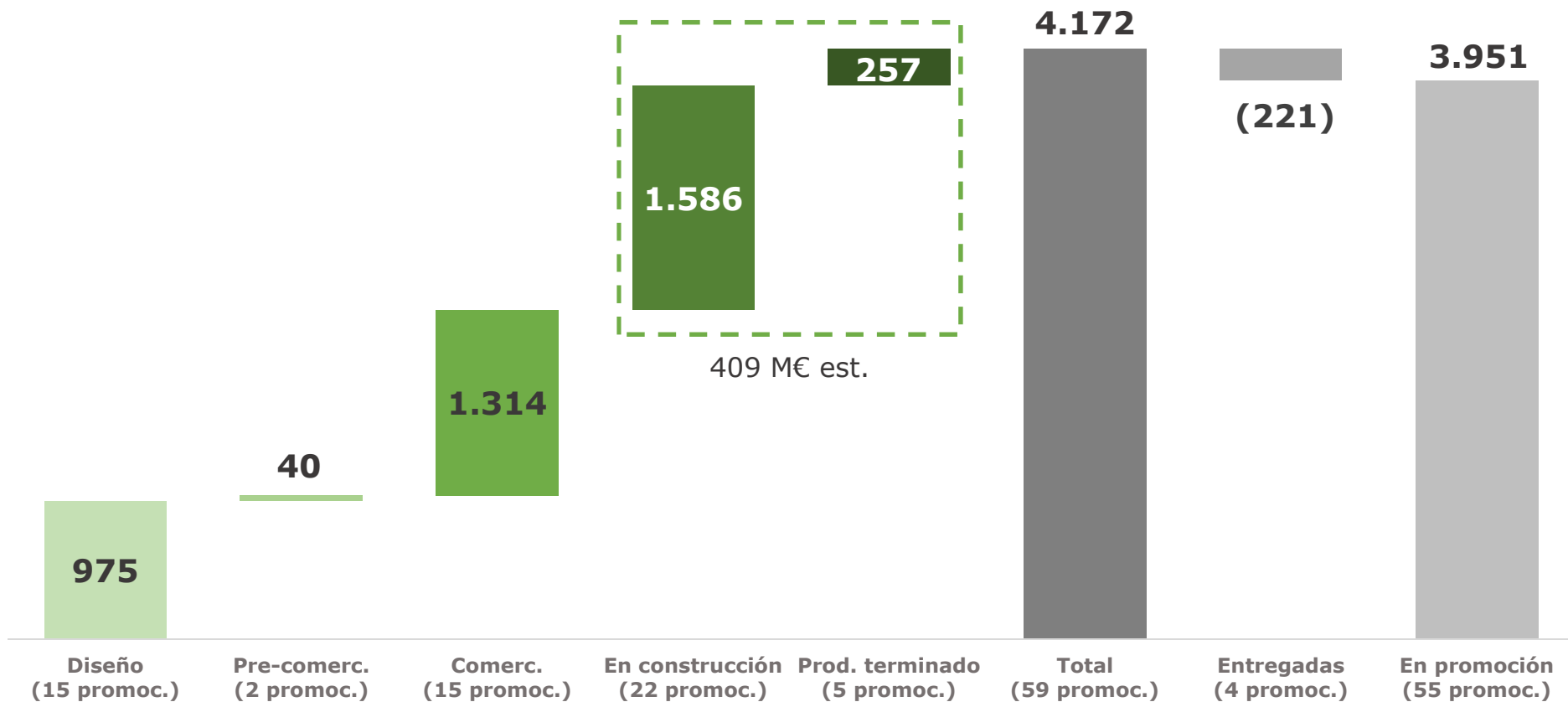
Trazabilidad nuevos objetivos de entregas anuales 2019, 2020, 2021 2022



- El cambio fundamental a nivel de entregas se da en 2019 y 2020 debido al retraso en los plazos de construcción y a la concentración que había en las entregas en el 4T
- En el periodo 2019-2022 se vende suelo correspondiente a ~650 viviendas del Plan anterior

>1.800 viviendas en fase de construcción o terminadas

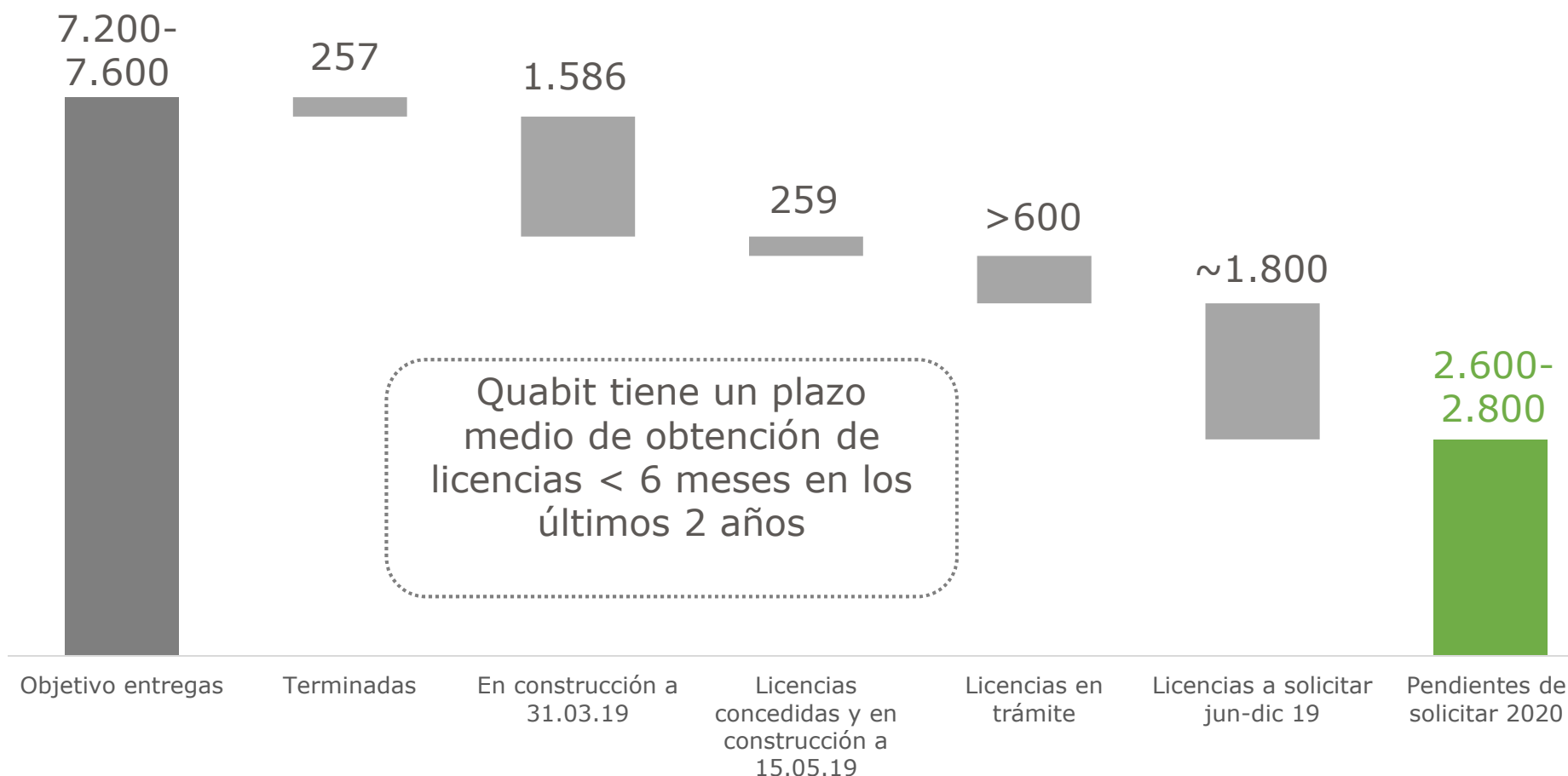
Viviendas en promoción⁽¹⁾ por fases (nº de unidades) a 31.03.2019



- Con una facturación estimada de 409 M€ (>25% Plan 2018-22)
- El total de promociones activas a 31.03.19 suponen una facturación estimada de 956 M€ (~60% Plan 2018-22)

Licencias de obra

Situación y previsiones de licencias de obra

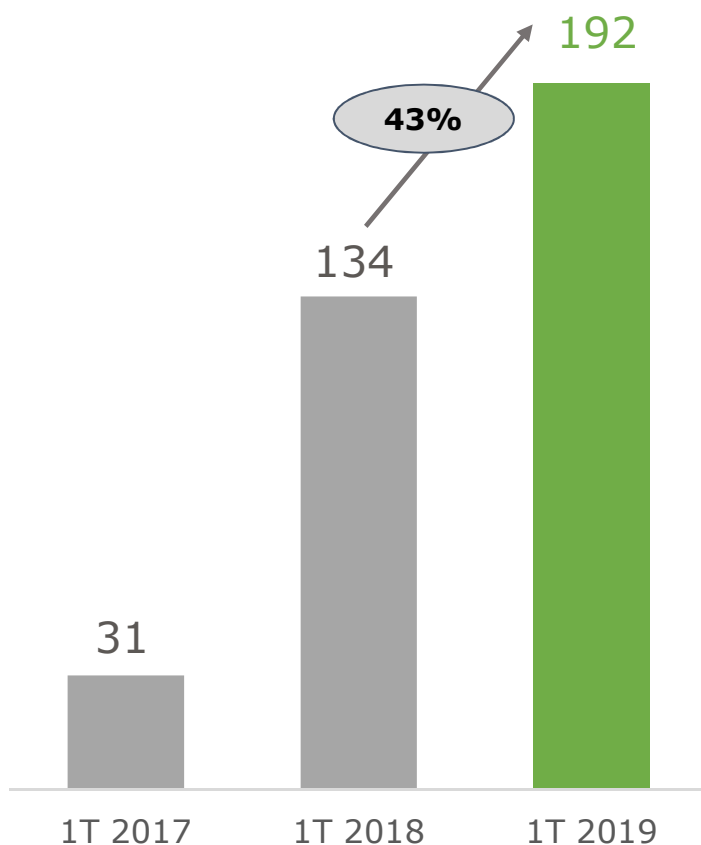


- Quabit tiene en cuenta el plazo de concesión de licencias de cada ayuntamiento y desecha aquellos con un plazo superior a los 10 meses⁽¹⁾

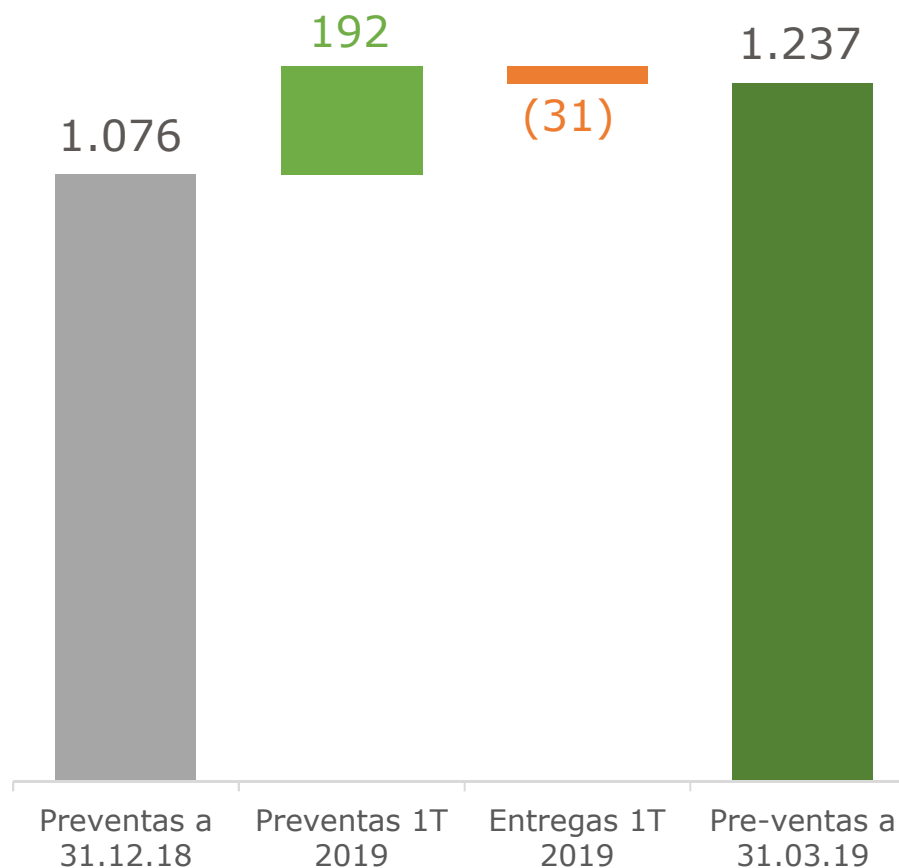
(1) Salvo que la forma de pago esté condicionada a la obtención de la licencia

Fuerte crecimiento de la actividad comercial

Evolución preventas en 1T 2019



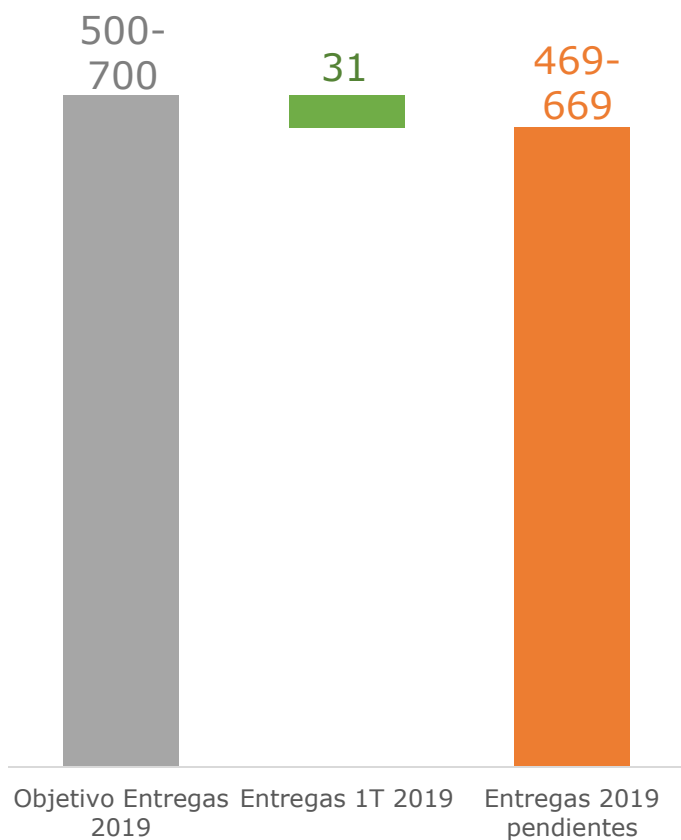
Libro de preventas a 31.03.19 (unidades)



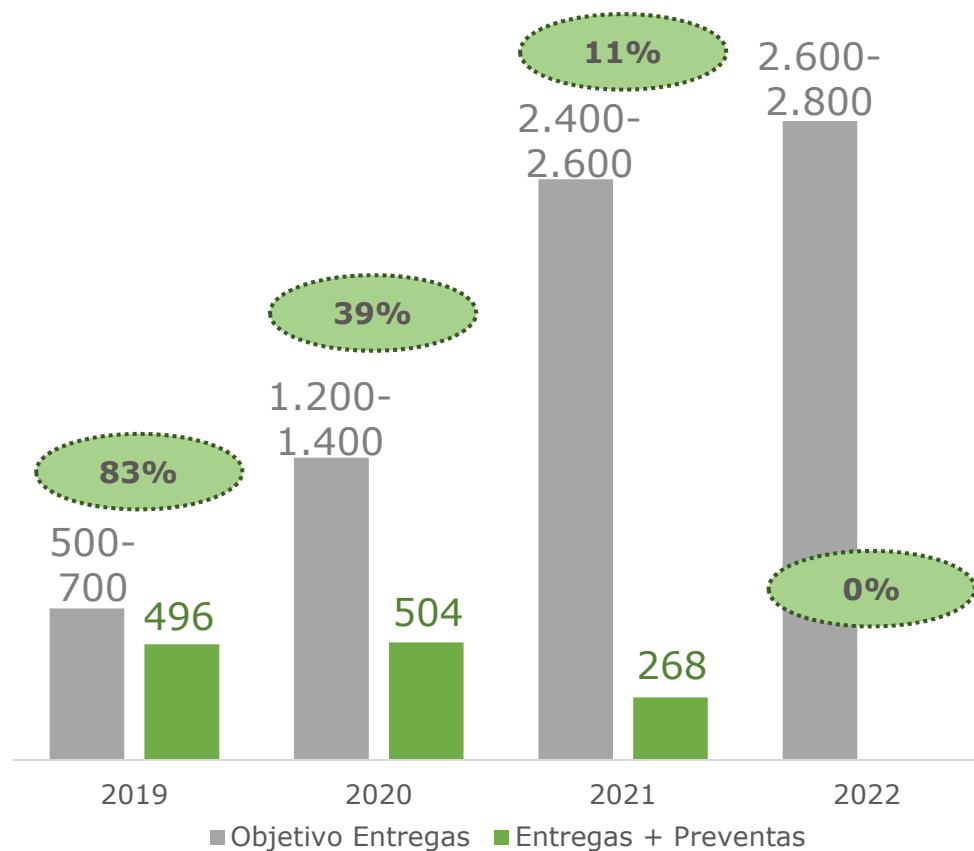
- 192 viviendas prevendidas en 1T 2019: 40 M€ facturación est.
- Libro de preventas (31.03.19): 1.237 viviendas, 246 M€ facturación est.

Entregas y cobertura de ventas 2019-2022

Entregas 2019



% Cobertura ventas sobre entregas⁽¹⁾

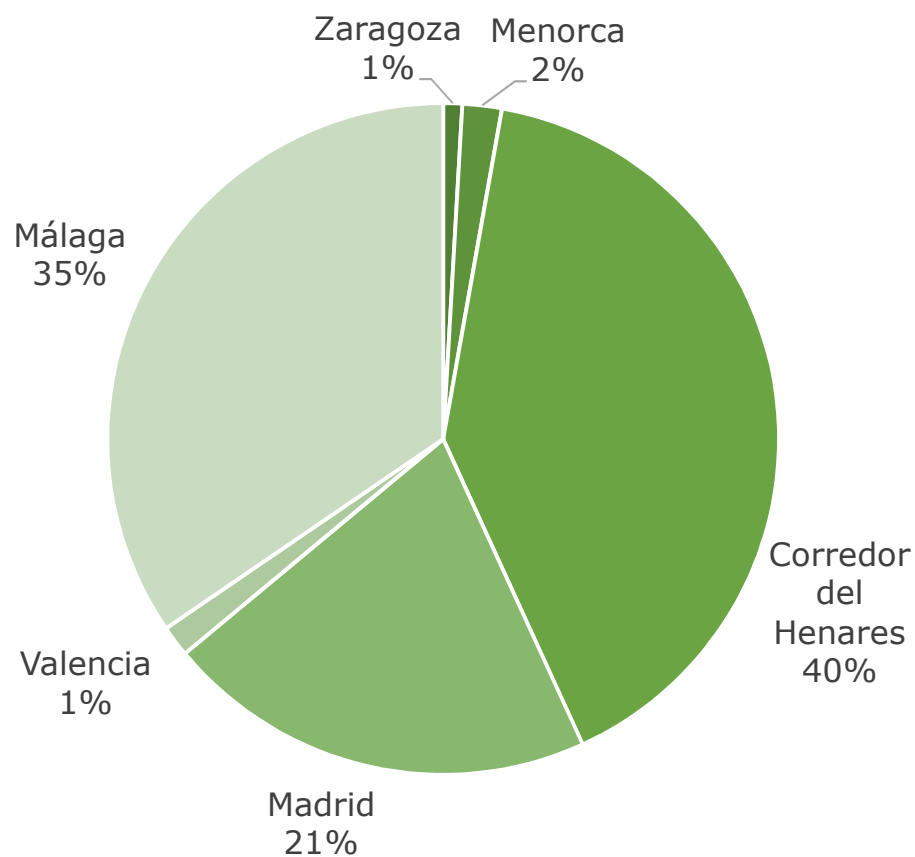


- Entregadas 31 viviendas durante 1T 2019
- > 85% entregas de 2019 están previstas para el 4T
- Niveles de preventa óptimos para cumplir con el Plan de entregas y capturar la subida de precios

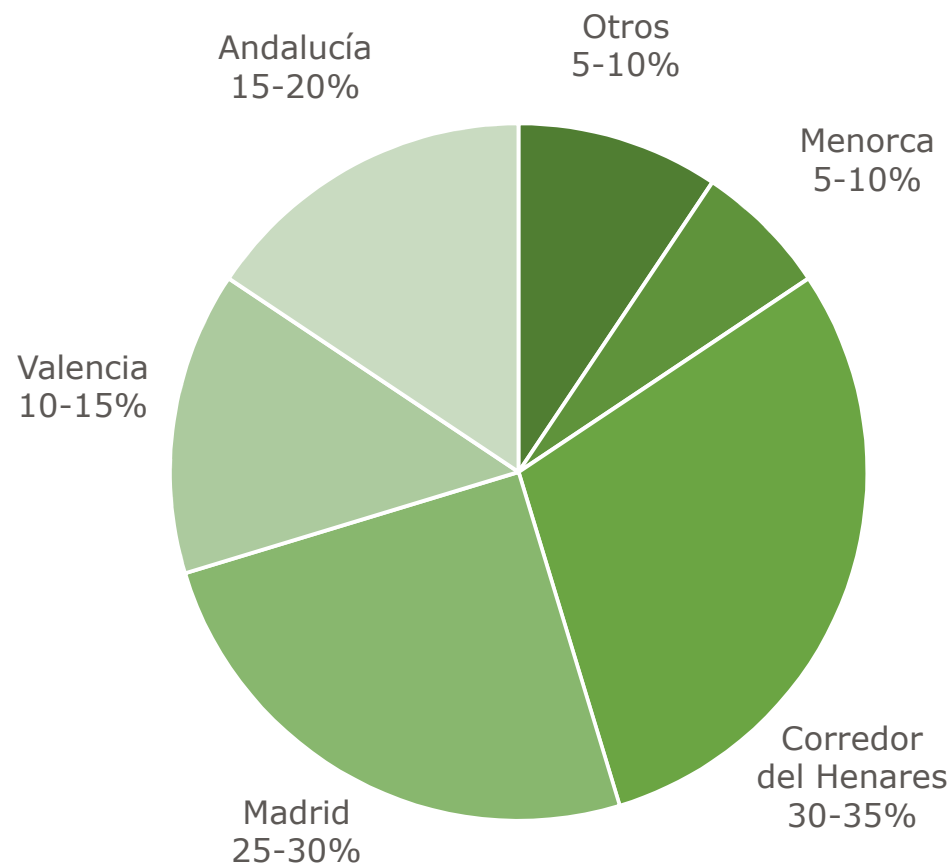
(1) % cobertura calculado sobre el punto medio del rango objetivo de entregas

Promociones en zonas de alto potencial

Viviendas en promoción⁽¹⁾ por fases
(3.951 unidades) a 31.03.19



Viviendas pendientes de activarse
(~3.000-3.400 unidades) a 31.03.19⁽²⁾

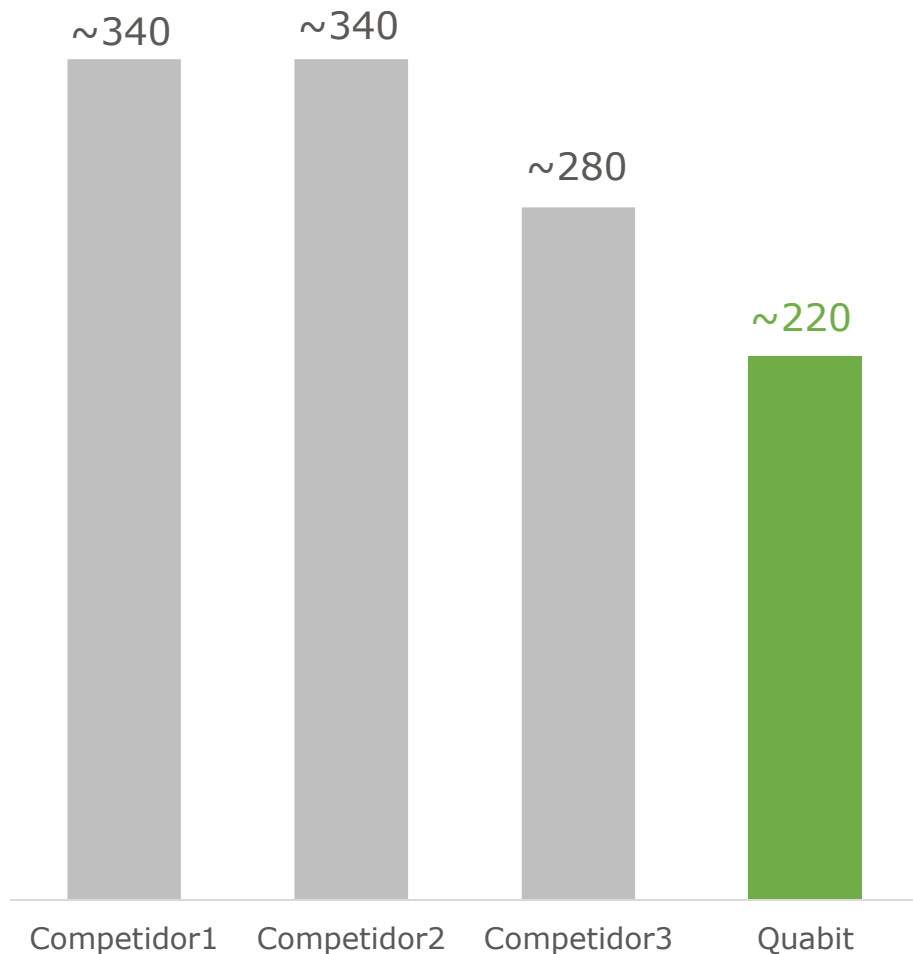


(1) No incluye las 221 viviendas entregadas a 31.03.19

(2) % aproximados, pueden variar ligeramente en función de las inversiones finales

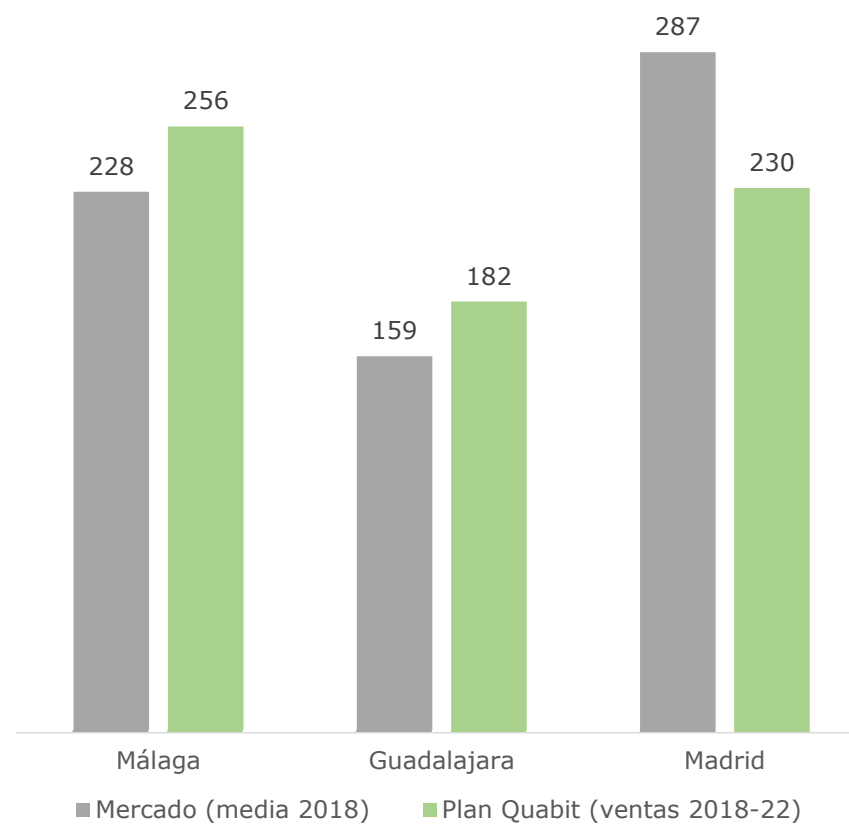
Dirigidas a la clase media

Precio medio de venta vivienda (miles de euros)⁽¹⁾



Precio de venta (miles de €) en sintonía con el mercado medio de referencia

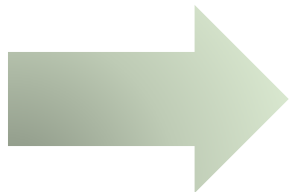
Málaga, Madrid y Corredor del Henares suponen ~ 95% promociones lanzadas



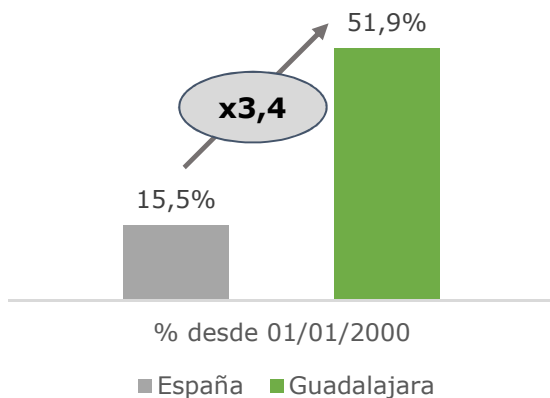
Fuente: Ministerio de Fomento, valor medio transacciones de vivienda libre nueva

El Corredor del Henares tiene un enorme potencial I

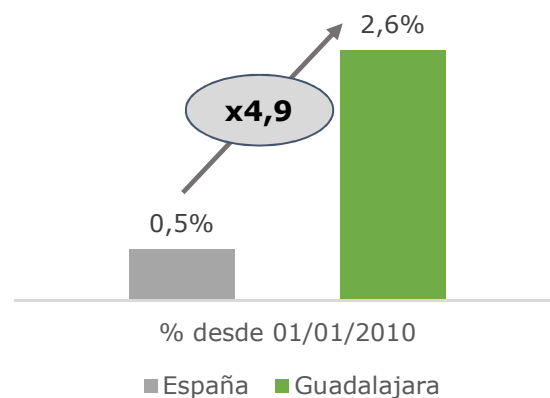
Presenta una dinámica demográfica mucho más atractiva que la media nacional...



Crecimiento de la población (01.01.2000 al 01.07.2018)

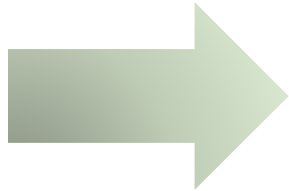


Crecimiento de la población (01.01.2010 al 01.07.2018)

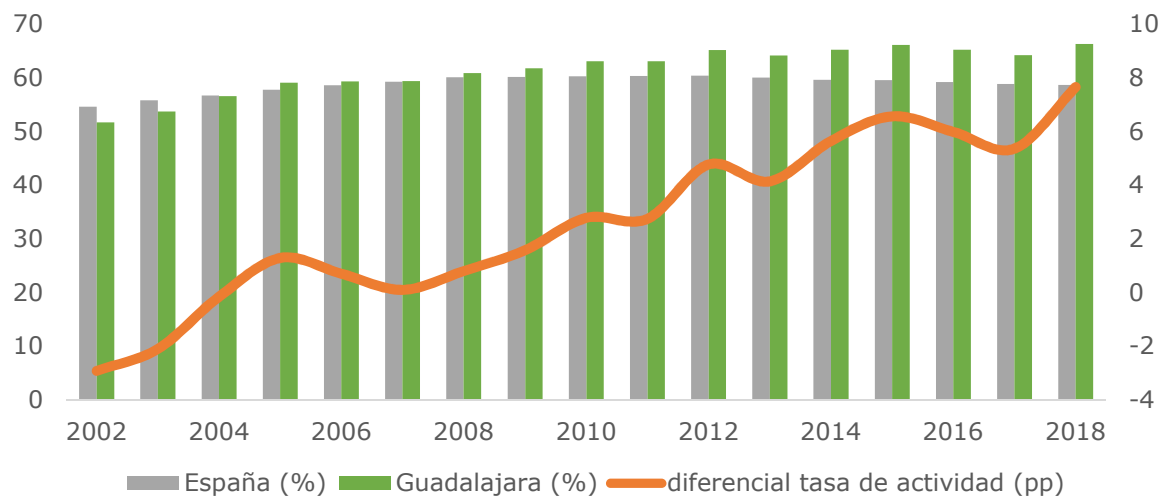


Fuente: INE

...y una tasa de paro estructural menor a la nacional... con un tasa de actividad muy atractiva



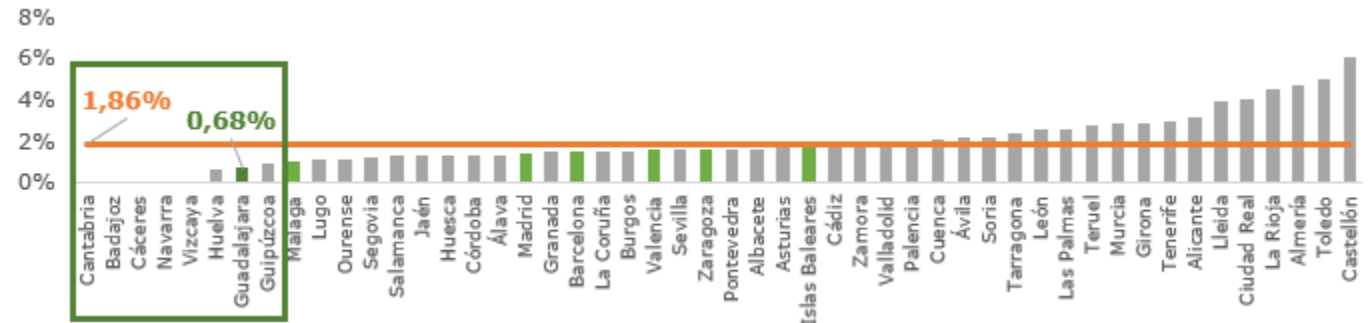
Tasa de actividad



Fuente: INE

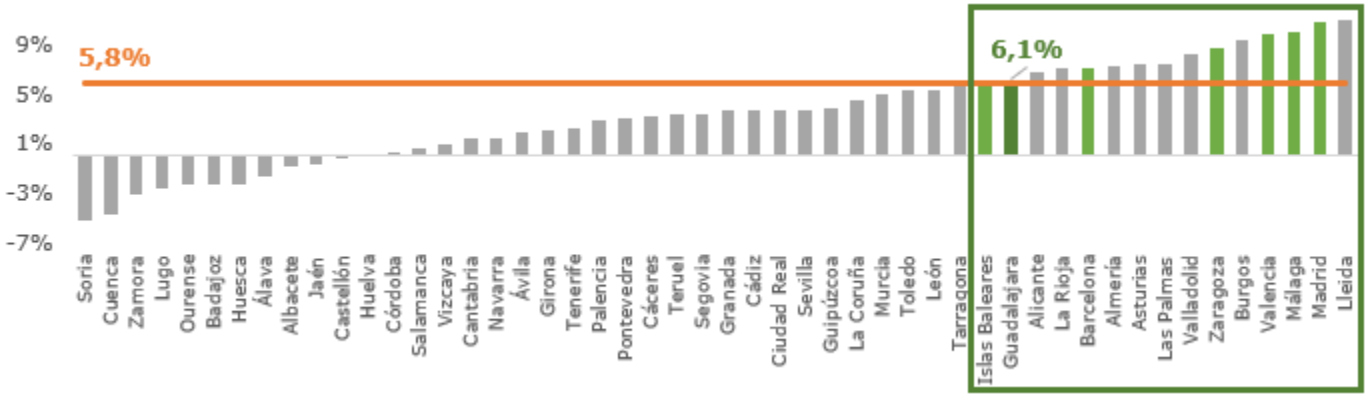
El Corredor del Henares tiene un enorme potencial II

De los Stocks más reducidos...



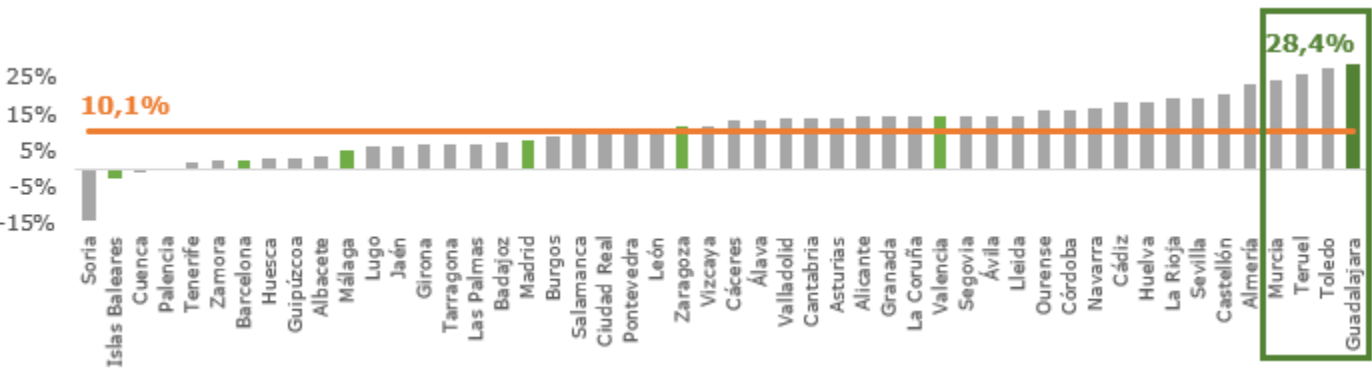
Fuente: Ministerio de Fomento. 2017

Precios en línea con las zonas de mayor dinamismo



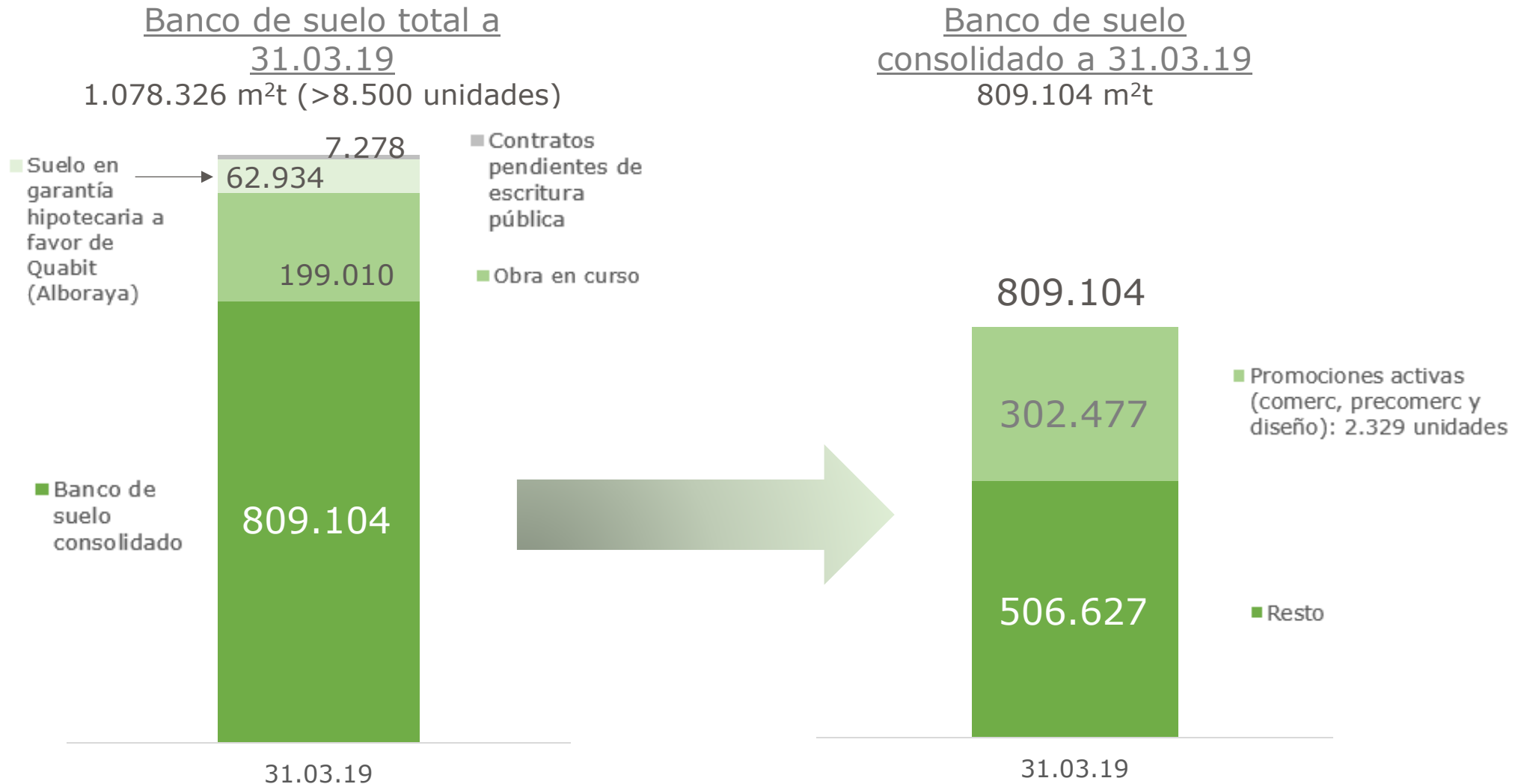
Fuente: Tinsa. 2018

...y liderando el crecimiento en el número de transacciones



Fuente: INE. 2018

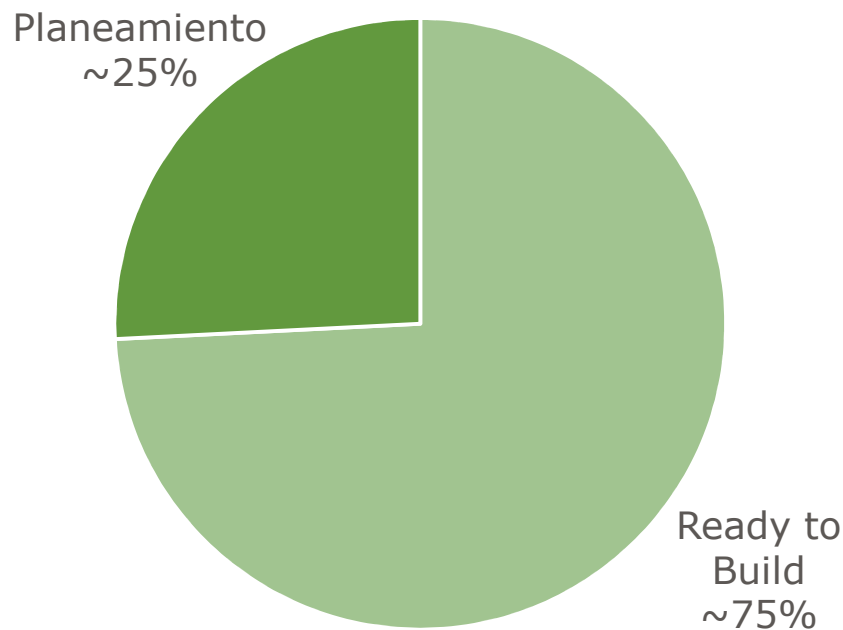
Banco de suelo a 31.03.19



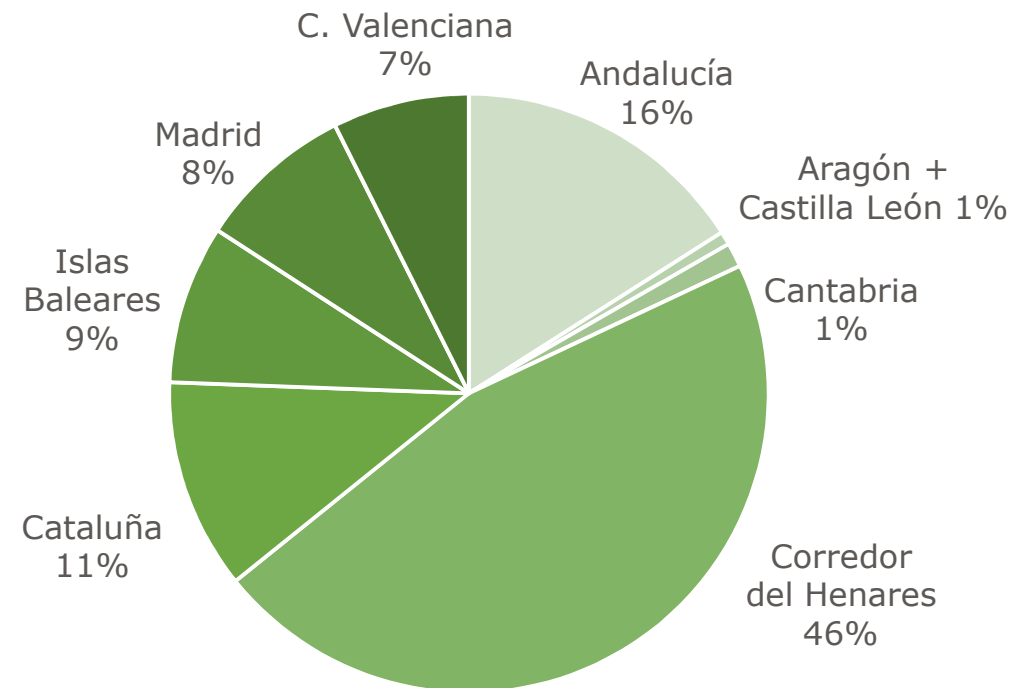
- Adicionalmente Quabit dispone de 5,4 millones de m2 se suelo rústico
- Desde 31.03.19 Quabit ha comprometido compras de suelo por 57.822 m2t con potencial de desarrollo de 535 viviendas (inversión es de 11,5 M€)

Banco de suelo consolidado diversificado y en zonas de alto potencial

Banco de suelo⁽¹⁾ por grado de avance urbanístico a 31.03.19
809.104 m2t



Banco de suelo⁽¹⁾ por geografía a 31.03.19
809.104 m2t



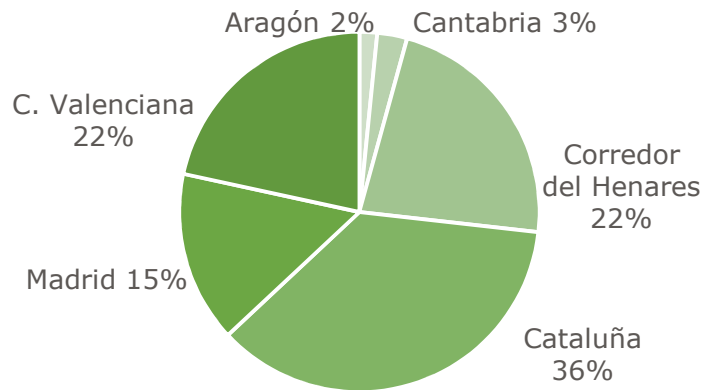
- El suelo en planeamiento permite su desarrollo futuro y obtener suelo "ready to build" en condiciones muy competitivas

(1) No incluye 62.934m2t de suelo hipotecado en garantía a favor de Quabit, ni 199.110m2t de obra en curso ni 7.278 m2t de contratos privados pendientes de escritura de transmisión ni 5,4 millones de m2 de suelo rústico

Opcionalidades futuras gracias al banco de suelo diversificado y a la actividad de urbanizador

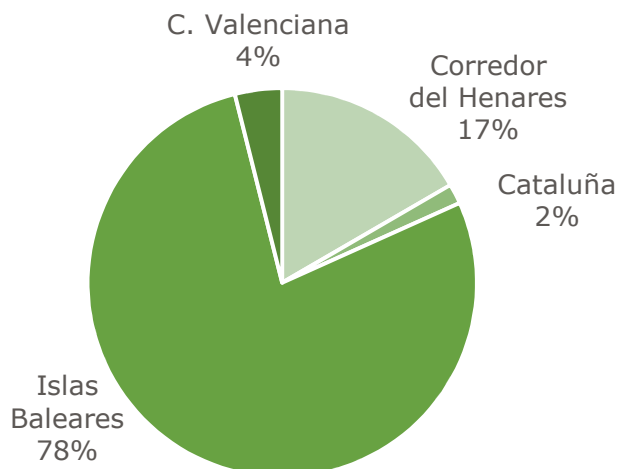
Banco de suelo planeamiento por geografía a 31.03.19

208.714 m2t



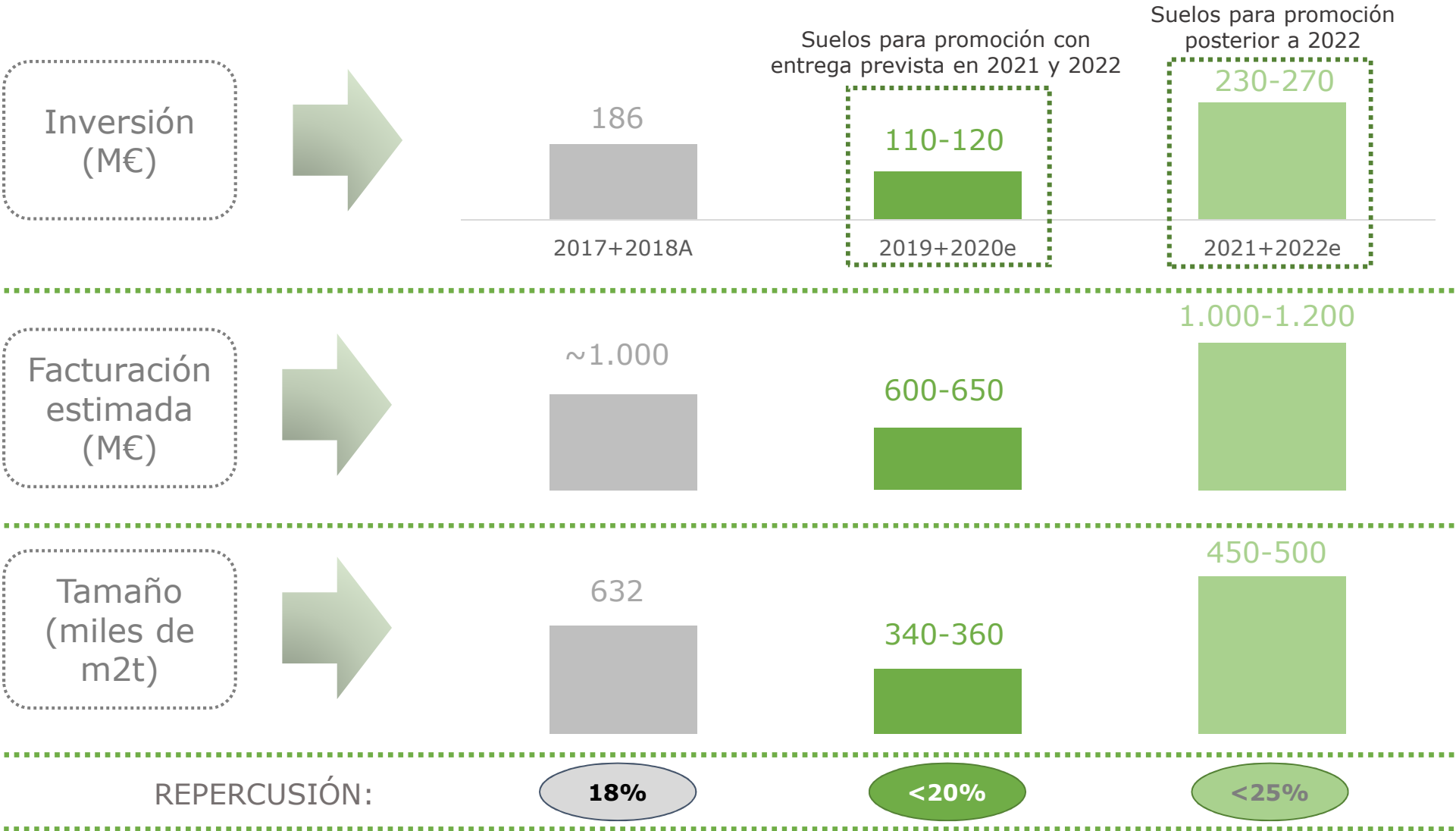
Banco de suelo rústico por geografía a 31.03.19

5,4 millones de m2



- Quabit desarrollará >25% de sus necesidades de suelo a partir de 2022 gracias a su actividad como urbanizador:
 - Durante 1T 2019 destacamos nuestra actividad urbanística en Cataluña, en el municipio de Cambrils, en el Sector 1 Les Comes (>1M m2 y > 600.000m2t para ~5.700 viviendas) y en el Sector 2 La Cava (Modificación Puntual del Planeamiento Municipal y un Avance de Plan Parcial cuya superficie total es de 76.000 m2 y 45.000 m2t para ~350 viviendas).
- Quabit desarrollará su suelo en planeamiento en cartera.
- Quabit dispone suelo estratégico (rústico) en zonas de gran interés para su potencial desarrollo futuro

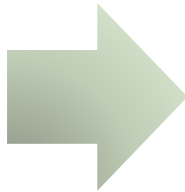
Compras de suelo 2017-2022



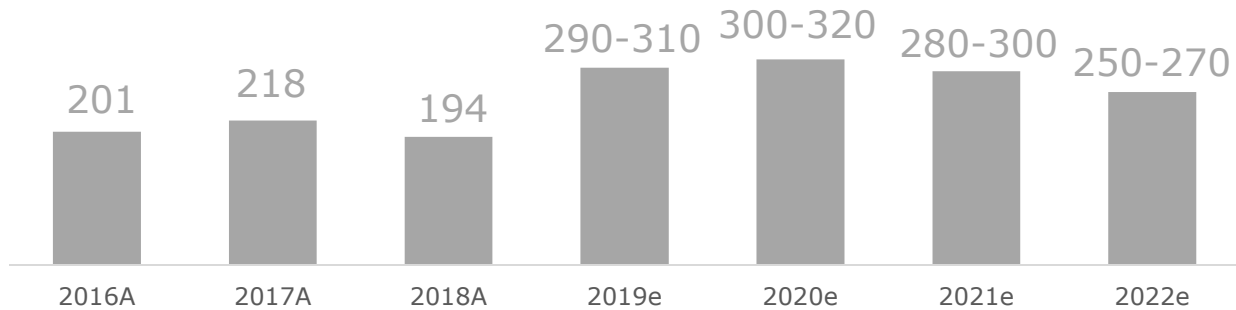
- Compras selectivas en zonas de alto potencial y con repercusión ~ 20%

Fuerte reducción del apalancamiento

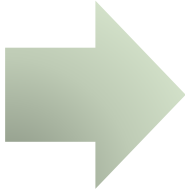
Control de la deuda Neta



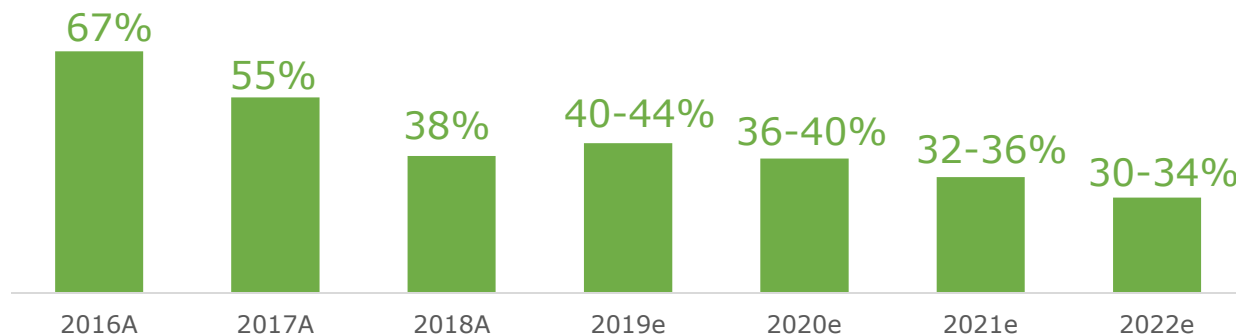
Evolución Deuda Neta (M€) 2016-2022e



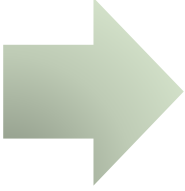
Mejora de ~ 35pp en "Loan to Value"



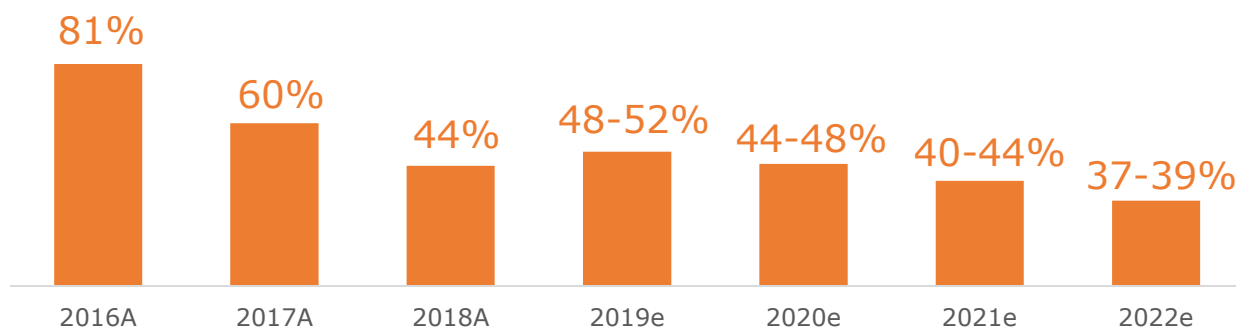
Evolución Loan to Value 2016-2022e



Mejora de > 40pp en "Loan to Cost"



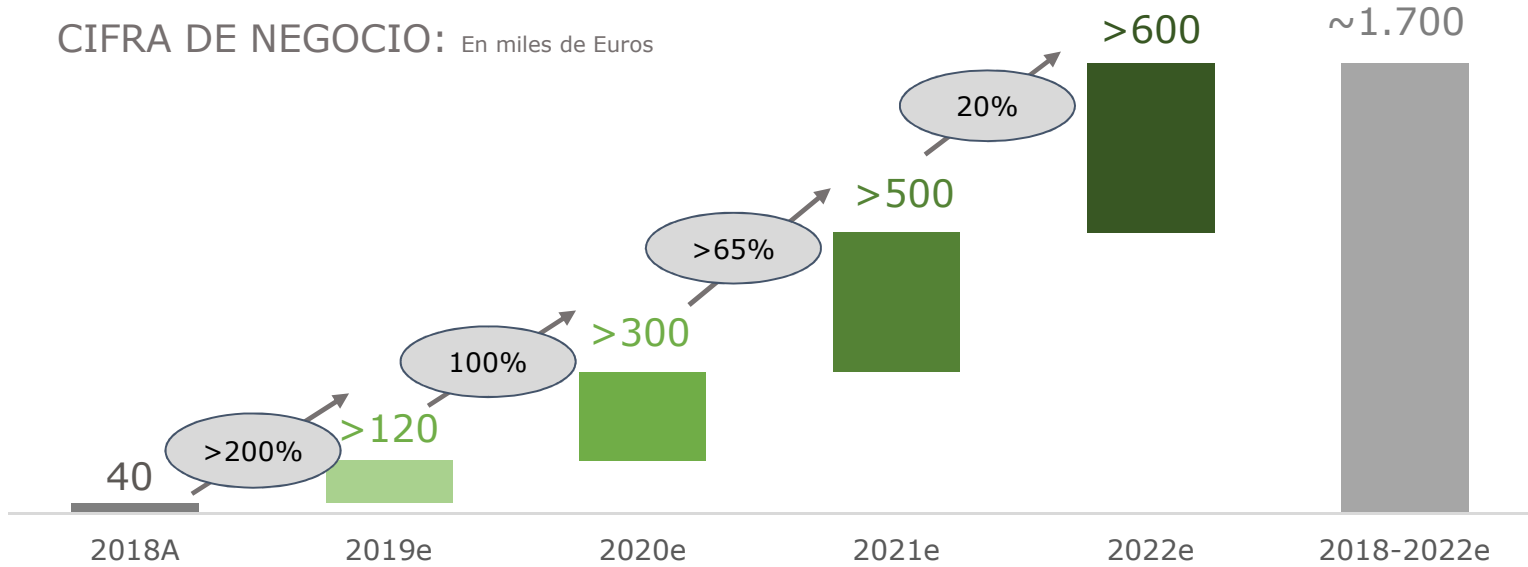
Evolución Loan to Cost 2016-2022e



Previsiones de Cifra de Negocio y EBITDA

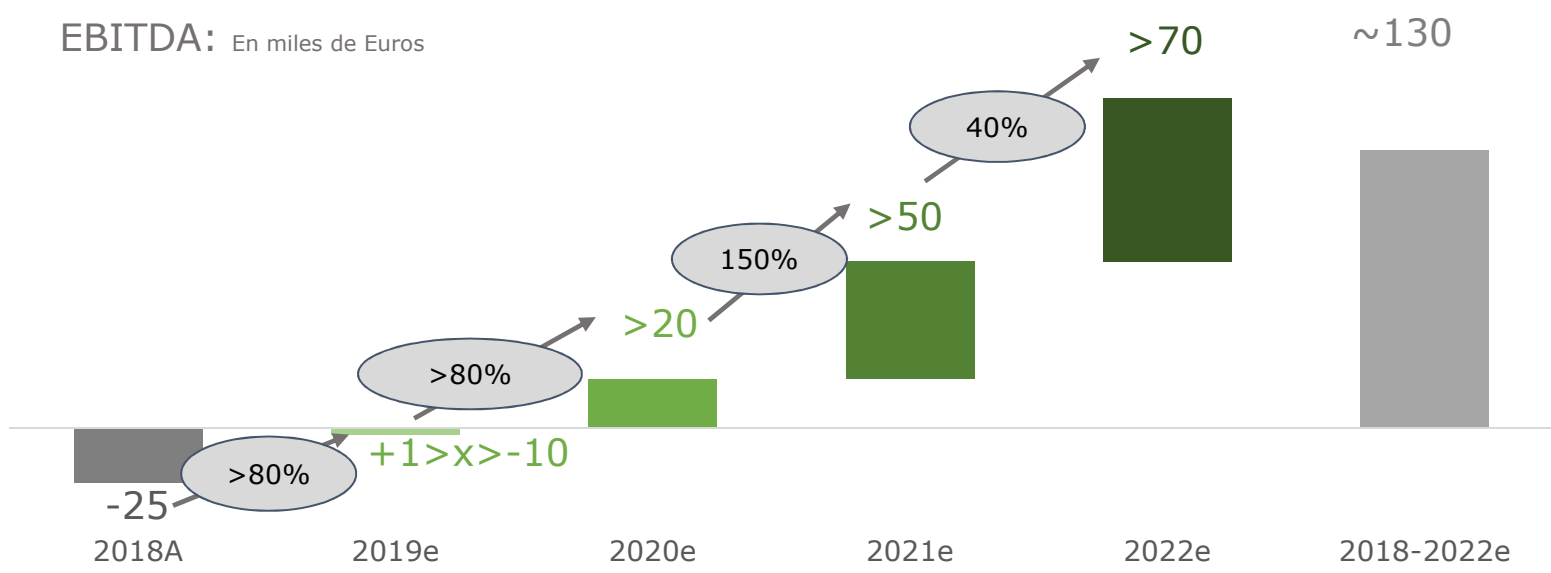
- >90% procede del negocio promotor
- 100-120 M€ de ventas de suelo en 2019-2022 con margen > 20%

CIFRA DE NEGOCIO: En miles de Euros



- Quabit alcanzará en 2019 su nivel de costes de estructura "run-rate" ~14-16 M€

EBITDA: En miles de Euros



Previsiones de beneficios, tasa fiscal y dividendos

Beneficio operativos recurrentes a partir del 4T 2019 (2020 será el primer ejercicio con beneficios operativos recurrentes)

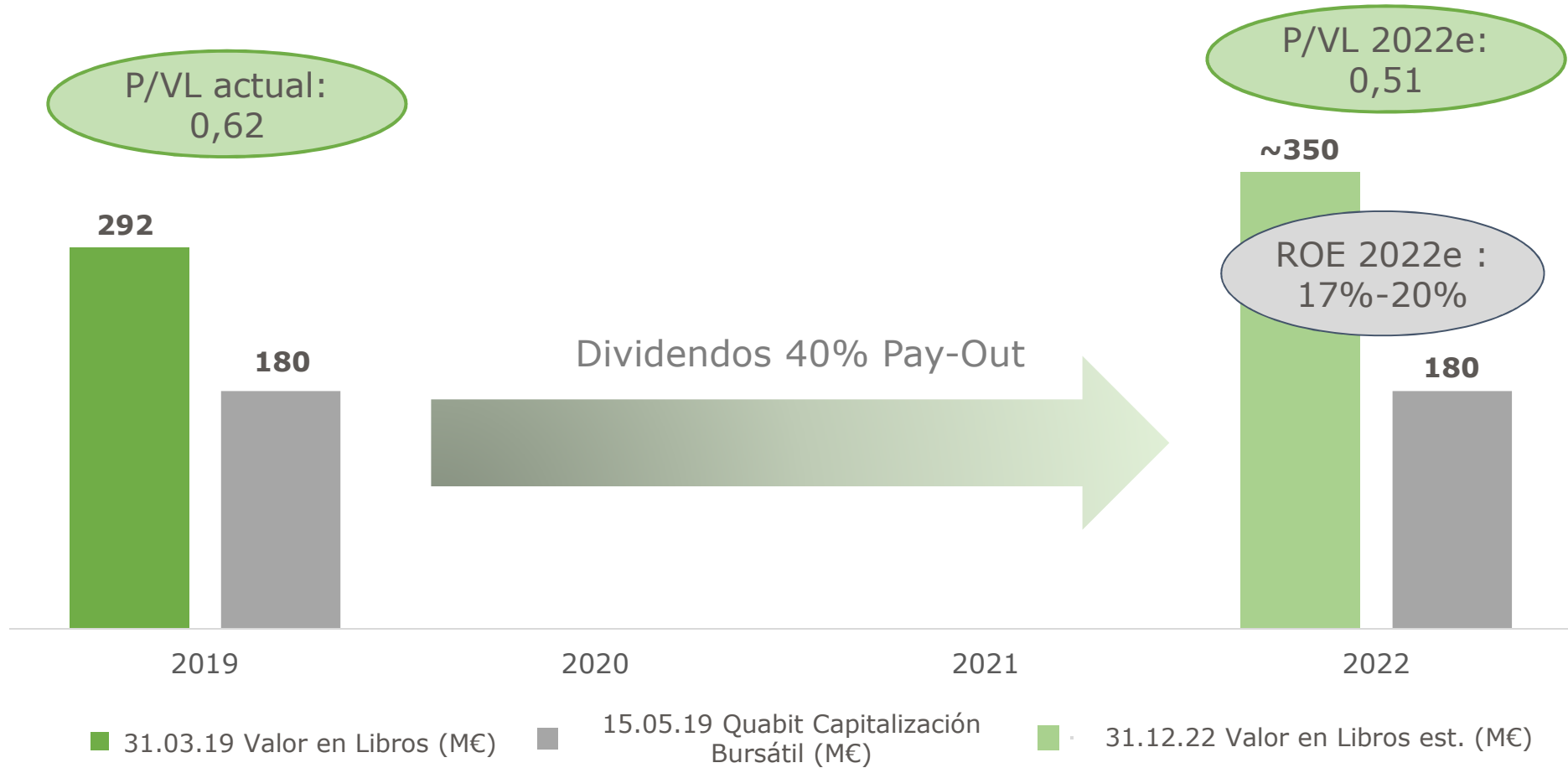
La tasa fiscal efectiva de Quabit se situará $<10\%$ en el periodo 2019-2022 y más a futuro gracias a los créditos fiscales reconocidos

Los créditos fiscales a 31.03.19 ascienden a 194 M€ de los que están activados 55 M€

Política de dividendos: 40% Pay-Out⁽¹⁾, el primer dividendo se pagará a finales del 2020 como dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020

Valoración muy atractiva I: P/VL 2022e & ROEe

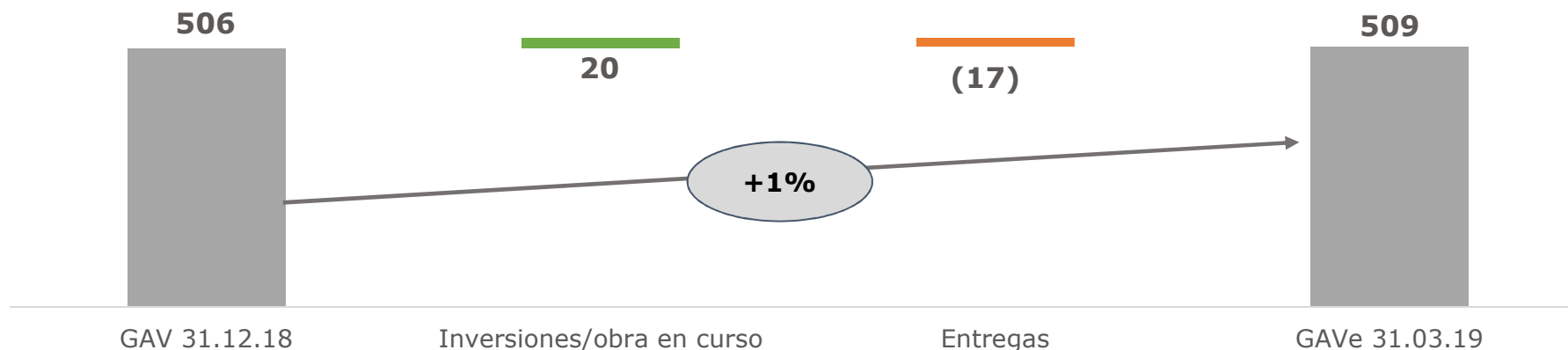
P/BV actual, P/BV 2022e & dividendos y ROE 2022e



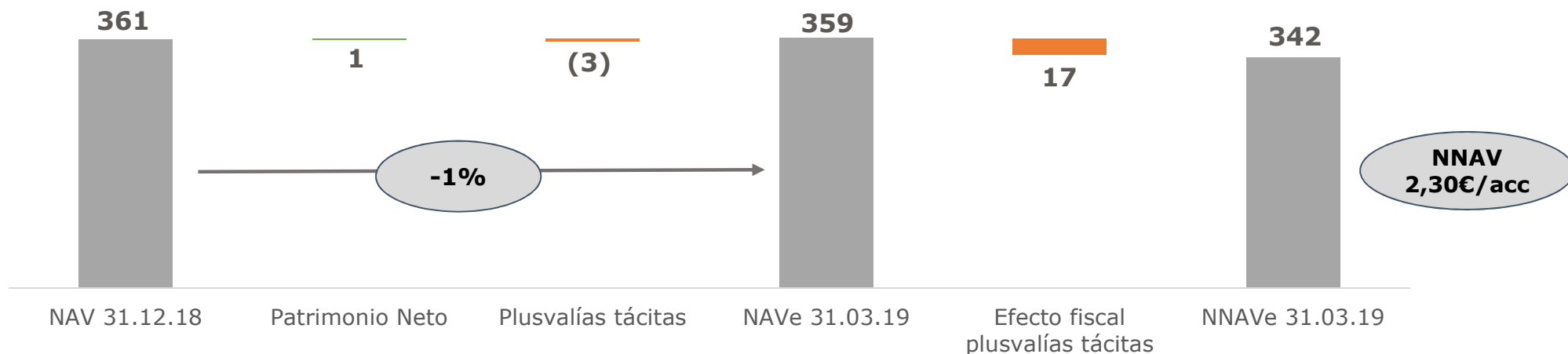
• P/VL 2022e=0,51 & ROE 2022e 17%-20%

Valoración muy atractiva II: GAVe y NAVE a 31.03.19⁽¹⁾

Evolución del GAVe durante 1T 2019



Evolución del NAVE durante 1T 2019



• La acción de Quabit cotiza con un descuento superior al 45% de su NNAVe a 31.03.19

(1) Valoraciones RICs independientes realizadas por BDO a 31.12.18. No incluye la revalorización de mercado del 1T 2019

Adquisición Rayet Construcción

Quabit ha acordado la adquisición del 82,95% de la Constructora Rayet Construcción a sus dos socios principales por un importe de 13,1 M€

RACIONAL ESTRATÉGICO:

- **Asegurar los plazos de construcción** mínimos necesarios para alcanzar las entregas planteadas en el Plan.
- Asegurar el **mínimo impacto posible de la inflación de costes de construcción** derivada de la restricción de oferta.
- Avanzar en el proceso de **industrialización del proceso de construcción** a través de la estandarización de materiales y procesos con la consiguiente reducción de costes.

SINERGIAS

Está previsto que la operación pueda añadir unas sinergias de entre **30-35 M€ en el periodo 2019-2022:**

- Incorporación de Márgenes adicionales derivados de las obras que la filial constructora ejecute para el Grupo Quabit.
- Reducción adicional de plazos y costes como consecuencia de la estandarización e industrialización de materiales y procesos.

DESARROLLO DE LA OPERACIÓN

- **La Operación está sujeta a Due Diligence completo, a *fairness opinion* por parte de experto independiente** y a la aprobación definitiva por parte del Consejo de Administración de Quabit y está previsto su cierre definitivo en julio 2019.
- Está previsto que el pago de la adquisición se realice en 2 tramos:
 - **30%** del importe de la operación **en efectivo** en el momento de formalizarse la operación.
 - **70% en acciones de Quabit** a entregar en un periodo de 6 meses desde el cierre de la operación a un **precio de referencia de 2,00 € por acción** (autocartera y compra de acciones en mercado).
 - Rayet Construcción se mantendrá como una compañía independiente como filial de Quabit, centrando su actividad en la ejecución de las obras de ésta.

Crecimiento sostenido del sector en los próximos años

Mantenimiento del objetivo de run-rate para 2022, con una ligera disminución de las cifras globales del Plan de Negocio

Claro posicionamiento en producto de tipo medio, y en zonas geográficas de alto potencial de crecimiento económico

Integración de la actividad de construcción con el fin de mitigar los problemas en la ejecución de las obras y como diferencial competitivo

Apuesta por desarrollar suelo como Agente Urbanizador

Esfuerzo y la capacidad del equipo gestor de la compañía que aún con escasos recursos económicos en menos de 3 años (2017-2019) está siendo capaz de hacer de QUABIT una de las compañías de referencia del sector

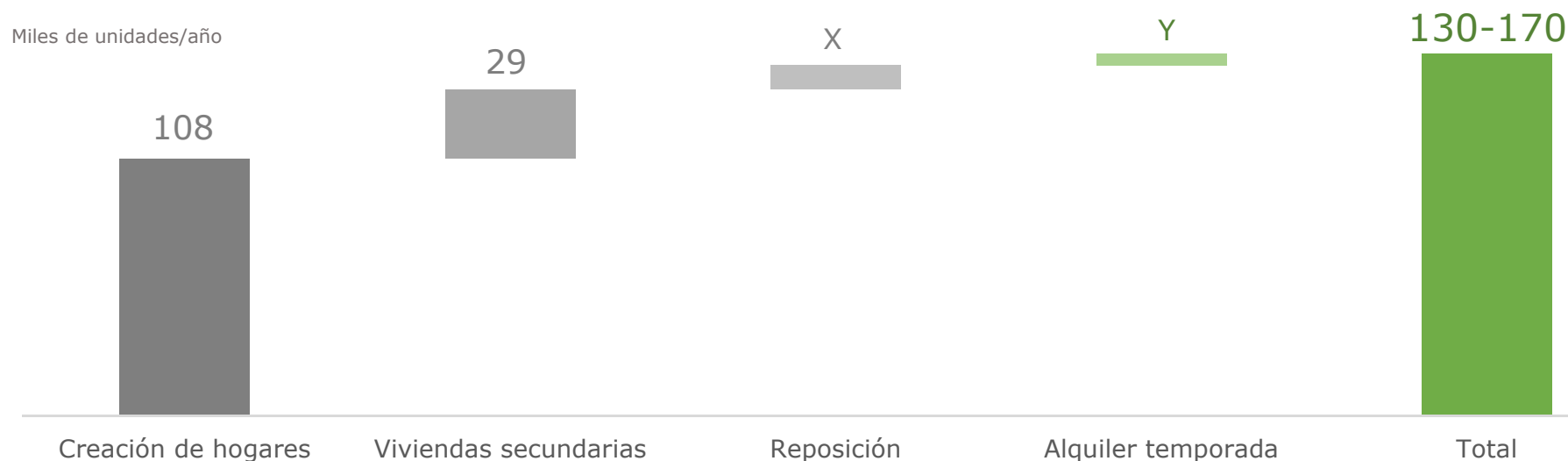
Q&A

ANEXOS

Demanda para 130.000-170.000 viviendas nuevas

Estimación necesidades vivienda nueva al año en España

a) Creación de hogares (1ª residencia):	Miles de viviendas	Notas
1. INE (Octubre 2018, 2018-2032e)	119	La creación de hogares en la España que crece es un 7% superior (vs. Escenario base Banco de España) no incluido en los 108 mil viviendas
2. Banco de España (Oct 2015, 2015-2029e) ⁽¹⁾	97	
Media aritmética	108	
c) 2ª residencia: residentes y no residentes	29	50% media 1961-2011 construcción vivienda nueva 2ª residencia. INE
b) Necesidades reposición parque de viviendas (estado de conservación ruinoso u obsolescencia)	X	Suponiendo vida útil 200 años, serían 125.000/año dado un parque de viviendas de 25M
d) Viviendas para alquiler de temporada (turistas/estudiantes)	Y	Crecimiento residual

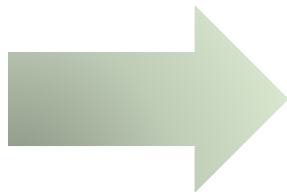


(1) Boletín Banco de España: ponderación 50% escenario base y 10% cada uno de los 5 escenarios adicionales

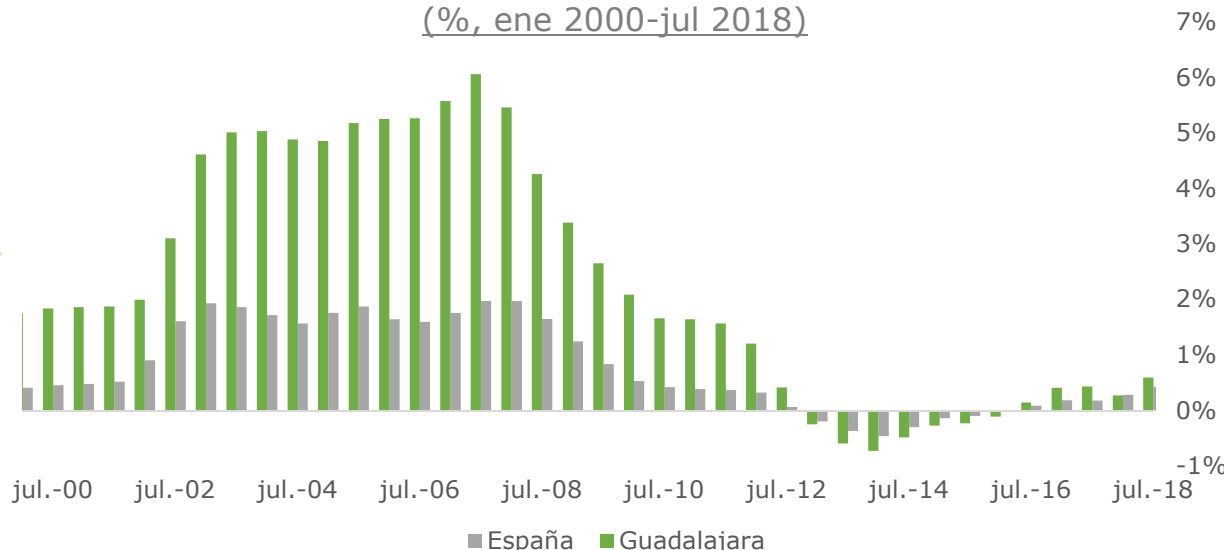
El Corredor del Henares tiene un enorme potencial I

Presenta una dinámica demográfica mucho más atractiva que la media nacional...

Fuente: INE

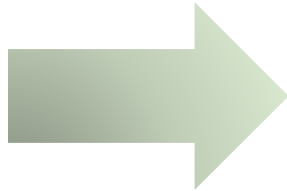


Crecimiento de la población semestral
(%, ene 2000-jul 2018)

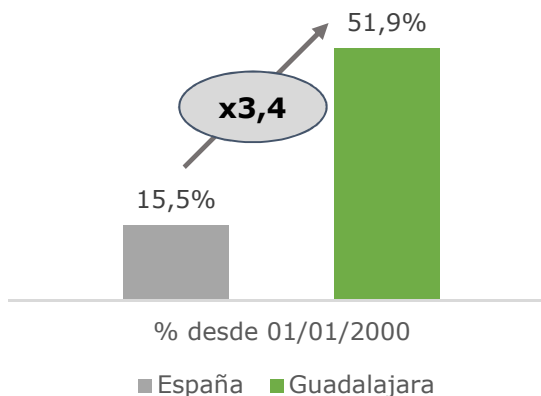


...que se ha ido acentuando durante la última década...

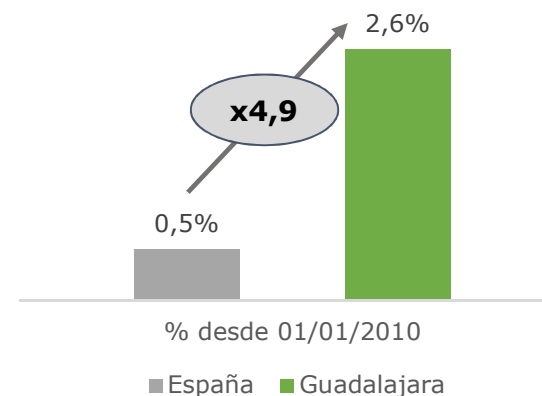
Fuente: INE



Crecimiento de la población
(01.01.2000 al 01.07.2018)

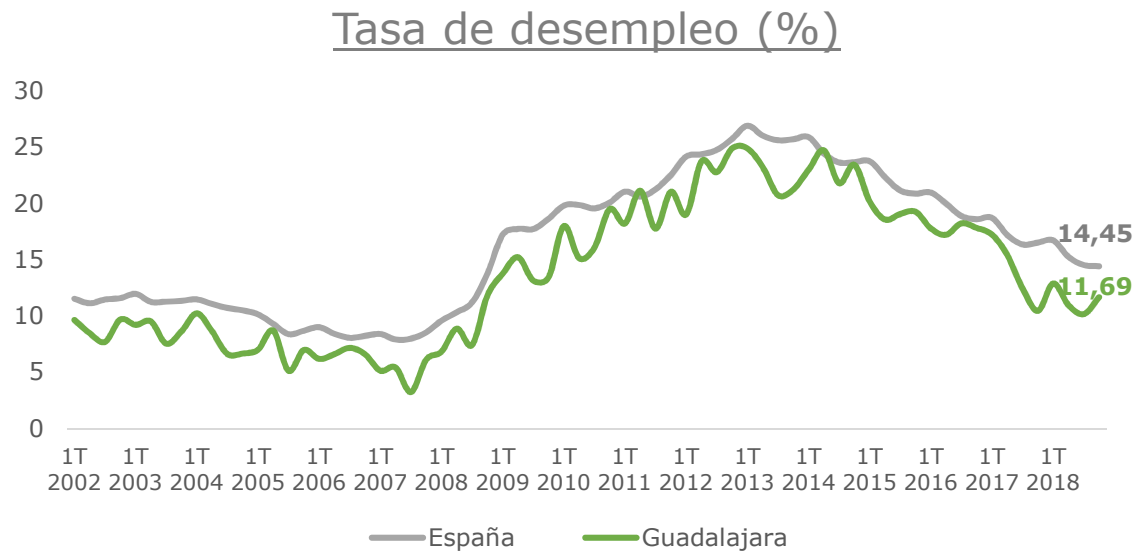
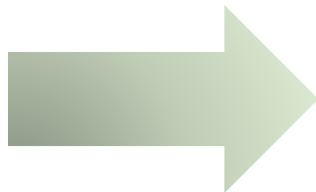


Crecimiento de la población
(01.01.2010 al 01.07.2018)



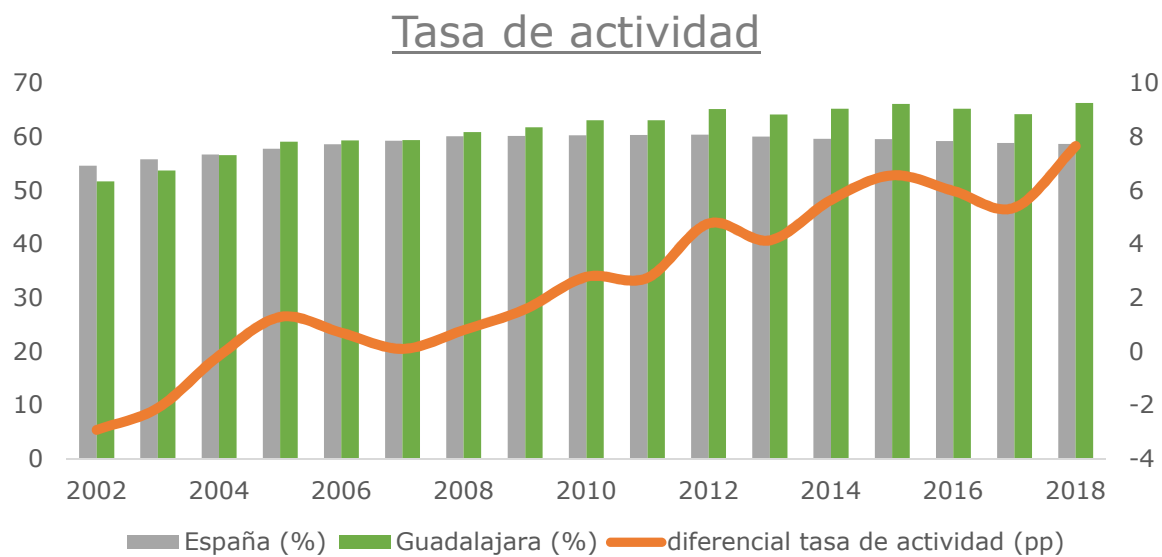
El Corredor del Henares tiene un enorme potencial II

...y una tasa de paro estructural menor a la nacional ...



Fuente: INE

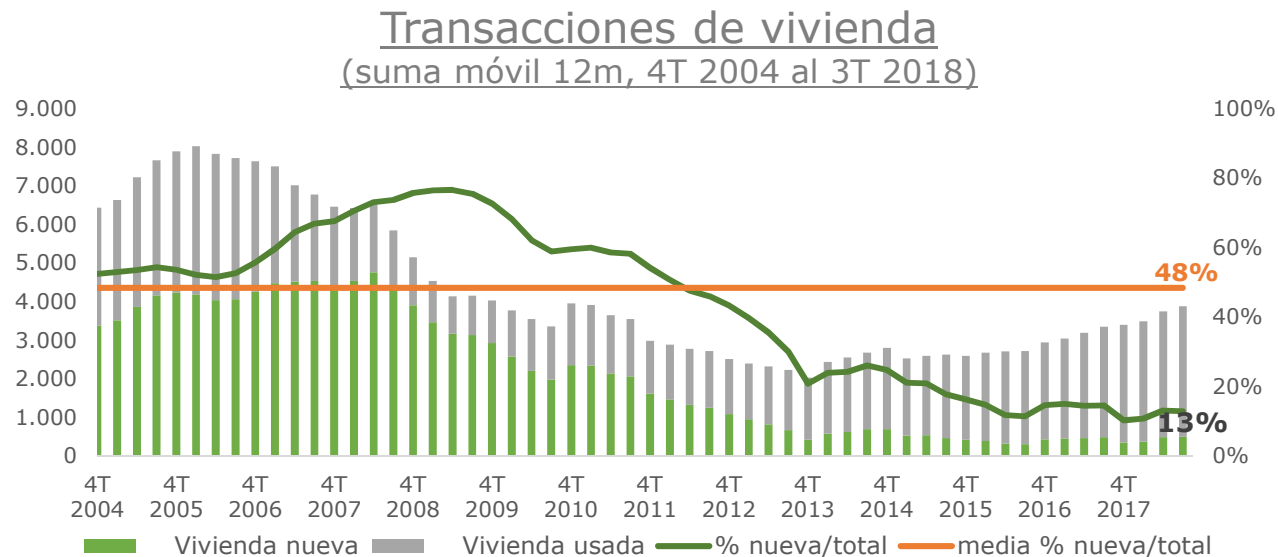
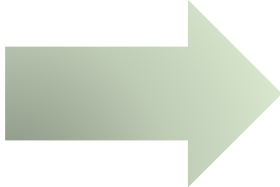
...con un diferencial creciente en la tasa de actividad...



Fuente: INE

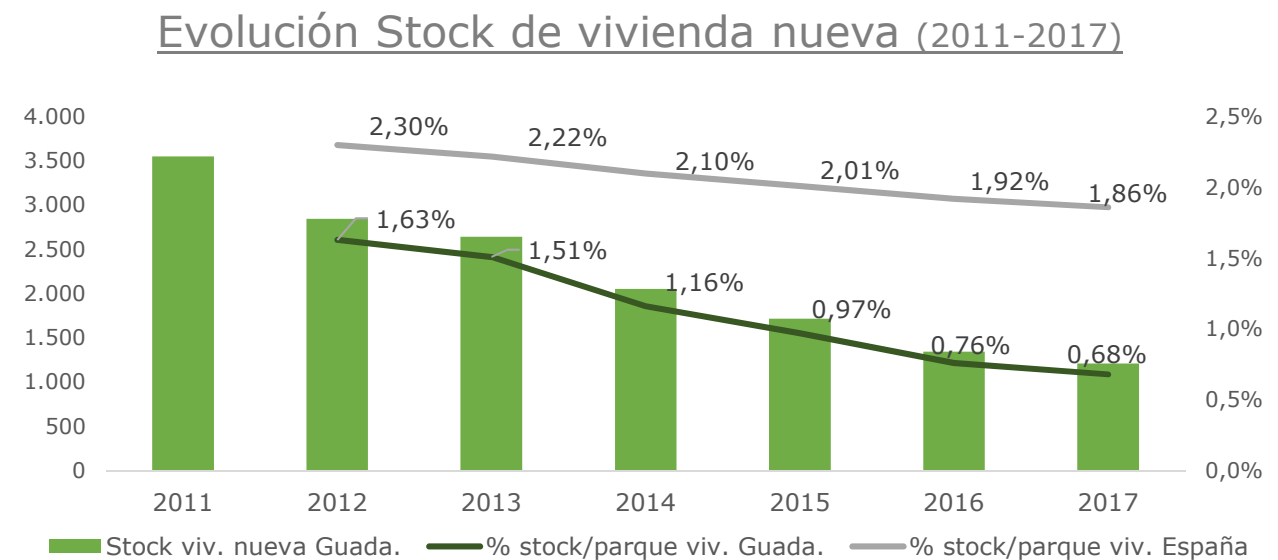
El Corredor del Henares tiene un enorme potencial III

...con una proporción de vivienda nueva sobre usada (13%) con un amplio margen de mejora...



Fuente: Ministerio de Fomento

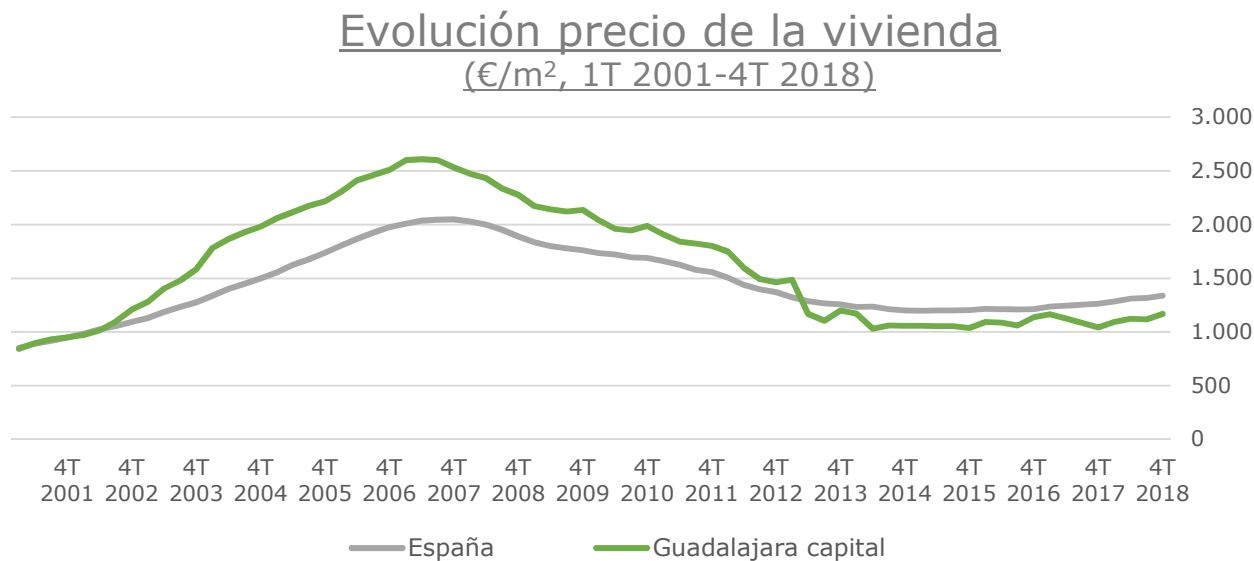
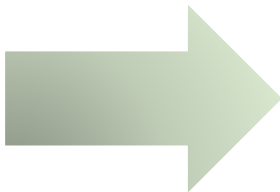
...y nivel de stock muy reducido...



Fuente: Ministerio de Fomento

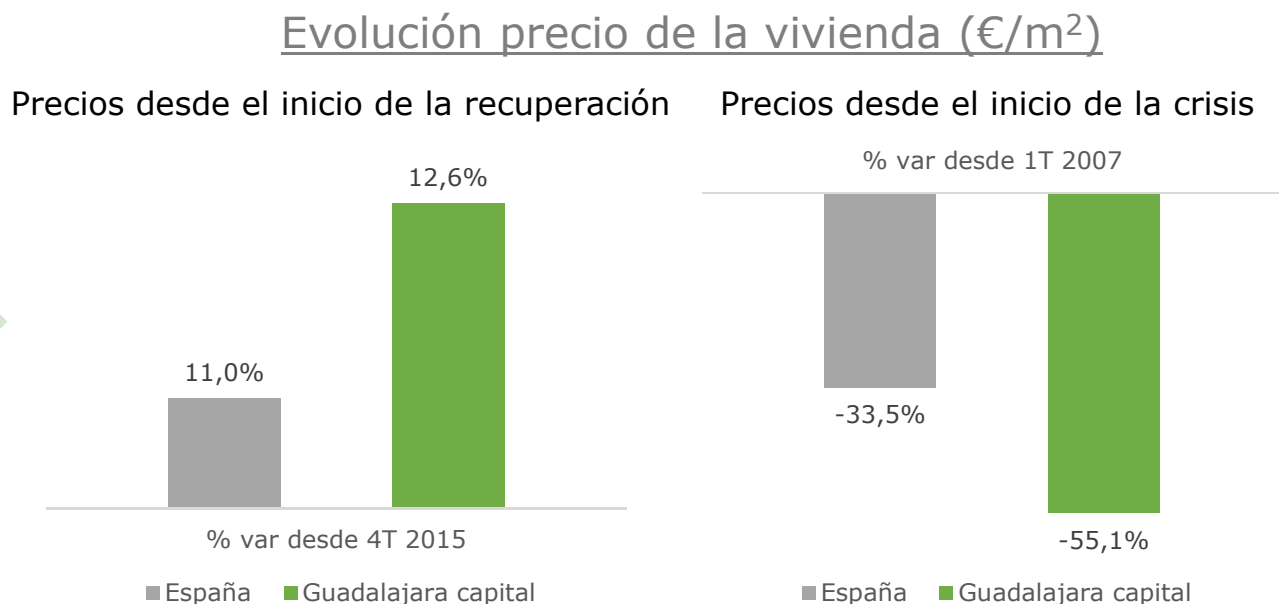
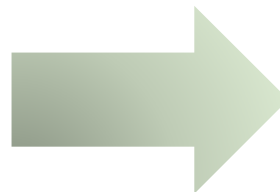
El Corredor del Henares tiene un enorme potencial IV

.....y un nivel de precios con gran margen de mejora...



Fuente: TINSA

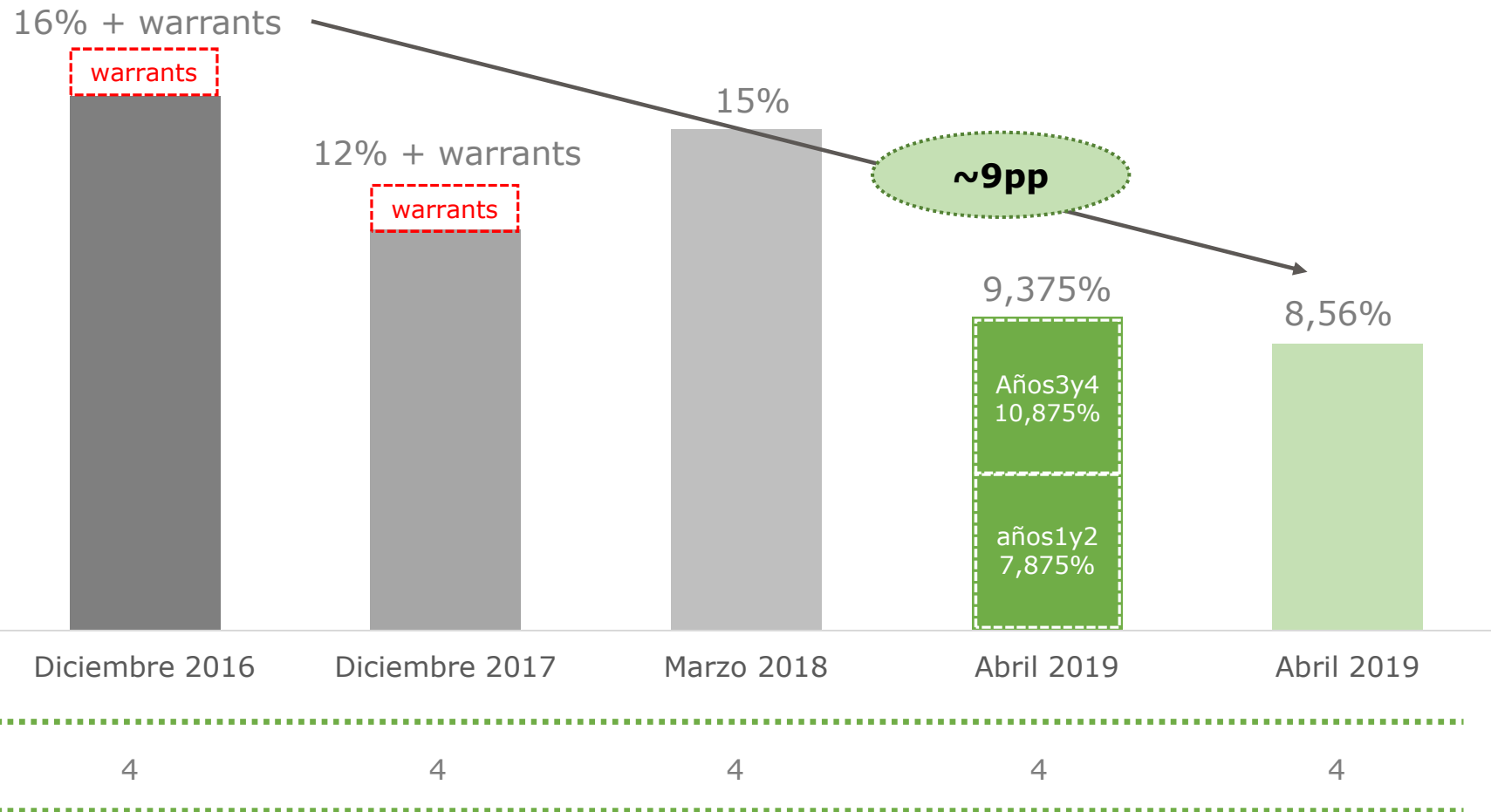
...y que empieza a mostrar signos de recuperar el terreno perdido durante la crisis...



Fuente: Ministerio de Fomento

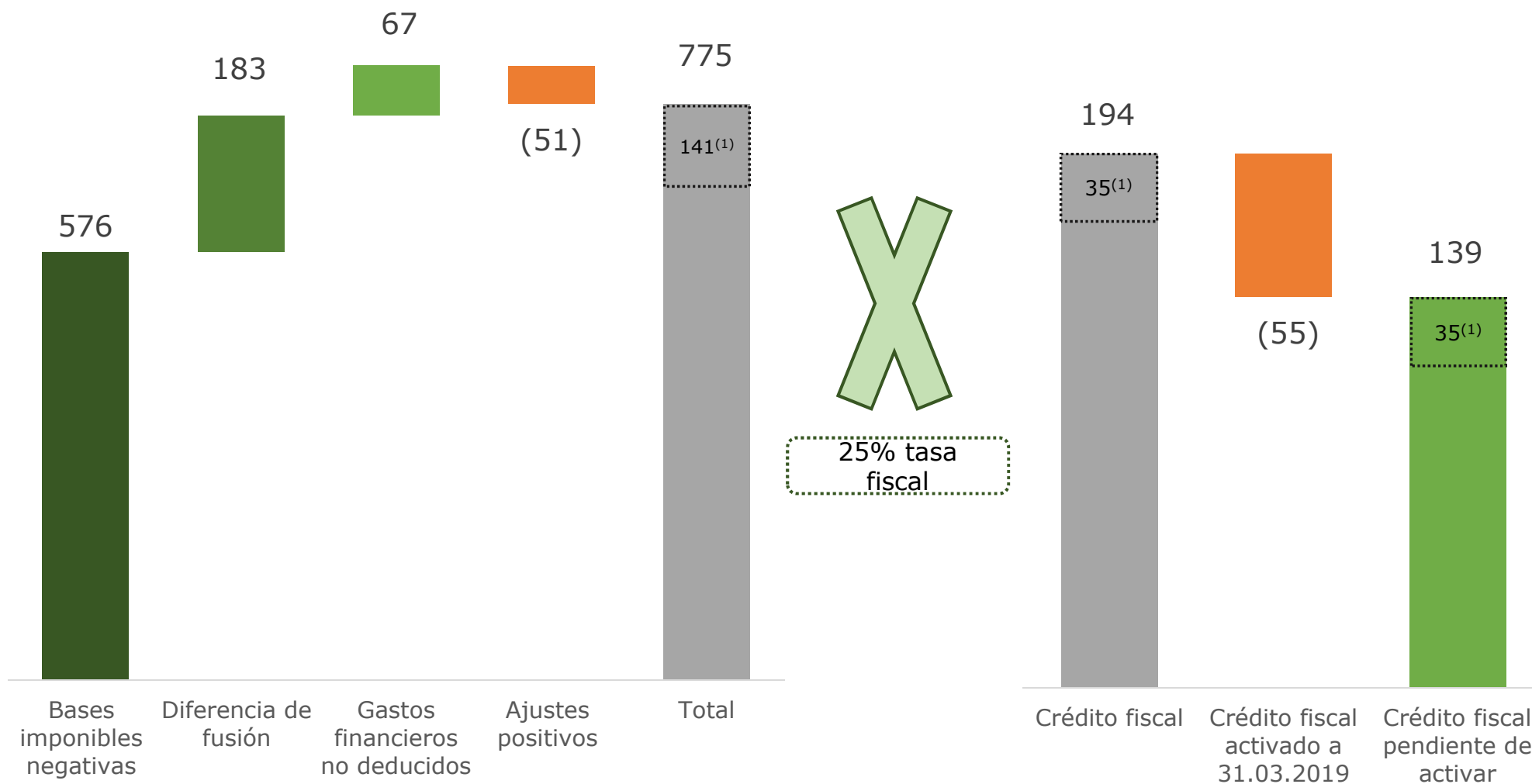
Mejora de costes financieros

Evolución costes financiación emisión de deuda (dic 2016-abr 2019)



- Quabit tiene margen adicional para seguir mejorando el coste de su financiación ajena
- Un 33% de la deuda bruta de Quabit tiene un coste del 0% (SAREB)

Créditos fiscales



(1) Contencioso administrativo con Hacienda que podría reducir como máximo en 141 M€ las bases de cálculo y por tanto en 35 M€ los créditos fiscales de Quabit Inmobiliaria S.A.



c/ Poeta Joan Maragall, 1 – pl. 16
Madrid 28020. Spain
Tel. +34 91 436 48 98

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