

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

C/ Edison, nº 4
28006 – Madrid

Madrid, 15 de noviembre 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

La Sociedad comunica que acaba de publicar los resultados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.

Se adjunta la presentación de resultados.

Atentamente,

Miguel Ángel Melero Bowen
Secretario no consejero

RESULTADOS 9M 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 Banco y gestión de suelo
- 4 Estados Financieros y deuda
- 5 Conclusiones
- 6 Anexos

PONENTES



Félix Abánades
PRESIDENTE y
CONSEJERO
DELEGADO



Rubén Bernat
DIRECTOR
FINANCIERO
CORPORATIVO



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

885 viviendas puestas en construcción en 9M 2019

940 M€ de facturación estimada en promociones activas (30.09.19)

Pre-ventas 9M 2019: 117 M€. Libro de preventas 30.09.19: 318 M€

Óptima cobertura de ventas 2019 (99%), 2020 (51%) y 2021 (17%)

Obtención CFO⁽¹⁾ 2019e >750 unidades (>600 pre-vendidas a 31.10.19)

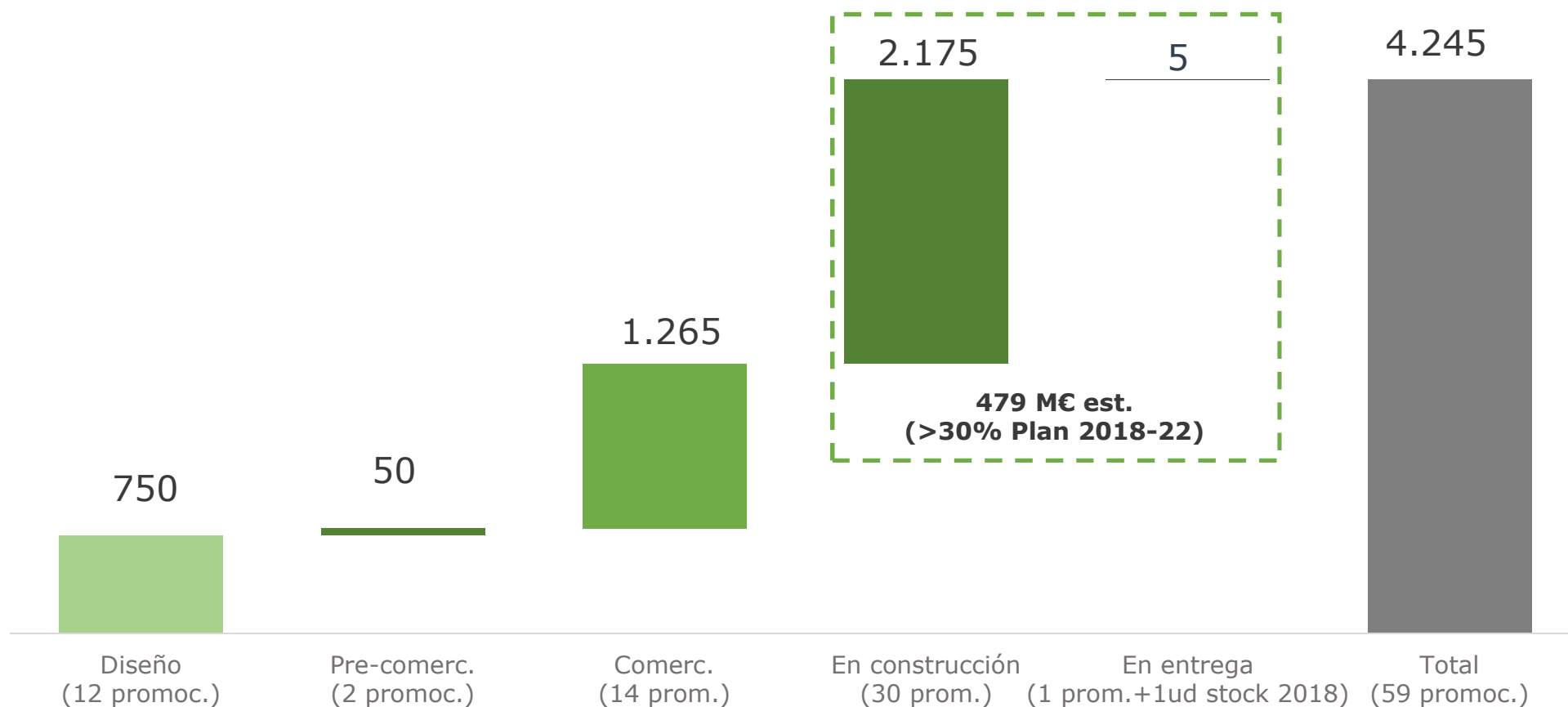
Entregas 9M 2019: 62 unidades

- Inversiones selectivas en suelos "Ready to build" en 9M 2019 (repercusión < 13%)
- Inversiones en suelos en planeamiento en línea con la estrategia de desarrollar > 25% de las necesidades de suelo a partir de 2022

(1) Certificado de fin de obra

~ 2.200 viviendas en fase de construcción o entrega

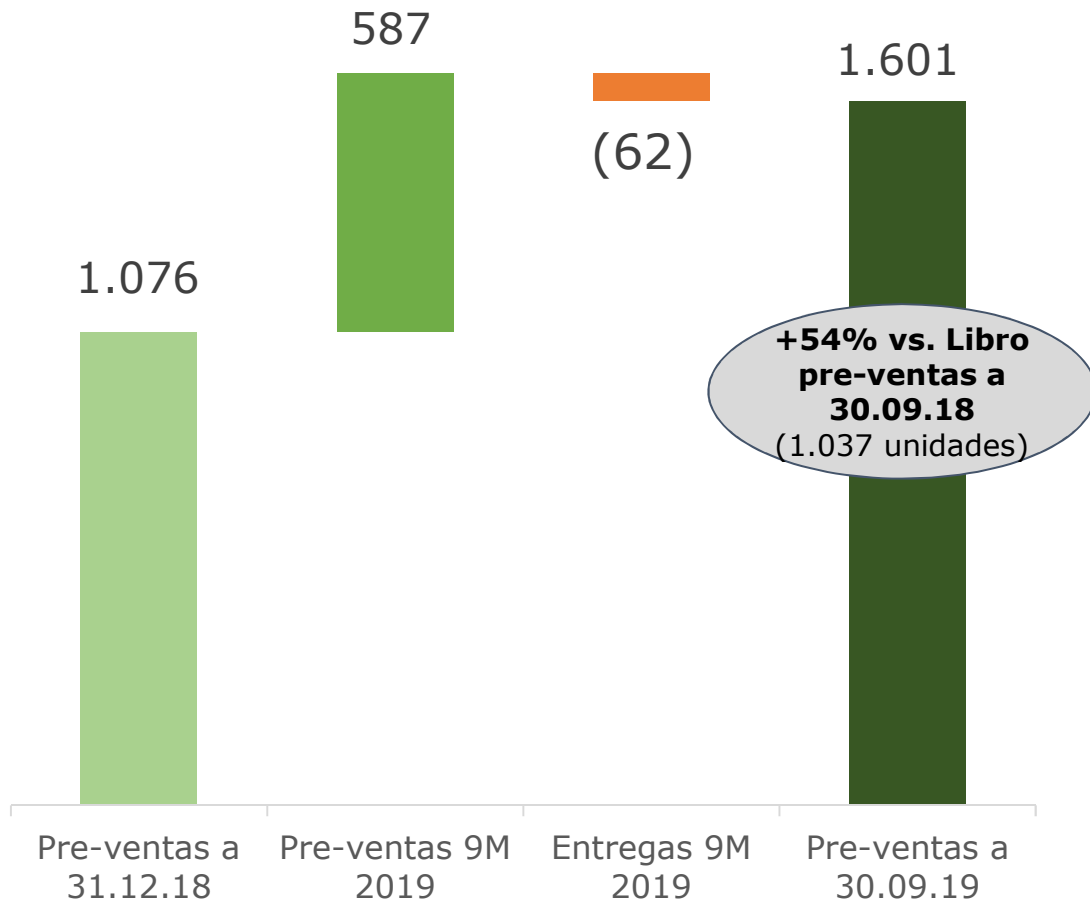
Viviendas en promoción por fases a 30.09.19 (nº de unidades)



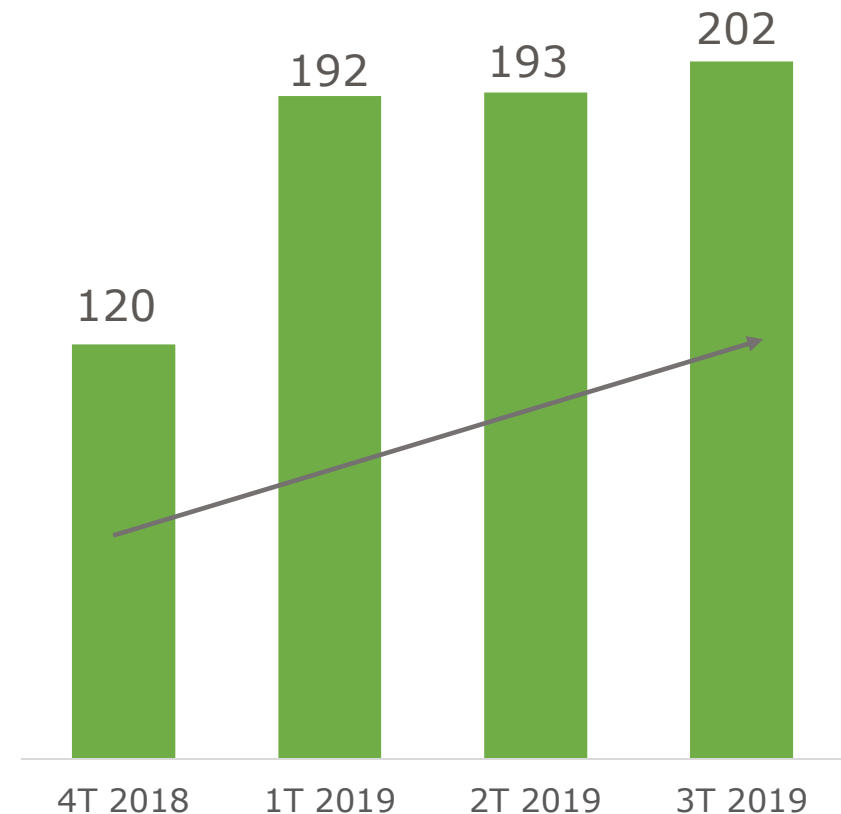
- 885 viviendas puestas en construcción durante 9M 2019
- 940 M€ facturación estimada de promociones activas

Libro de pre-ventas: 318 M€ y pre-ventas en crecimiento

Evolución Libro de pre-ventas 9M 2019
(unidades)



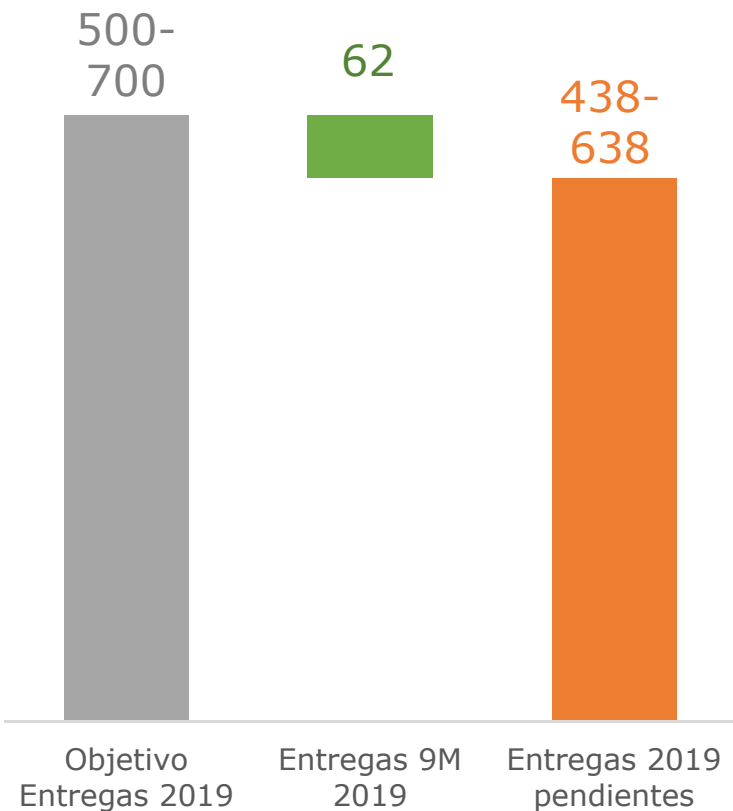
Pre-ventas por trimestre
(unidades)



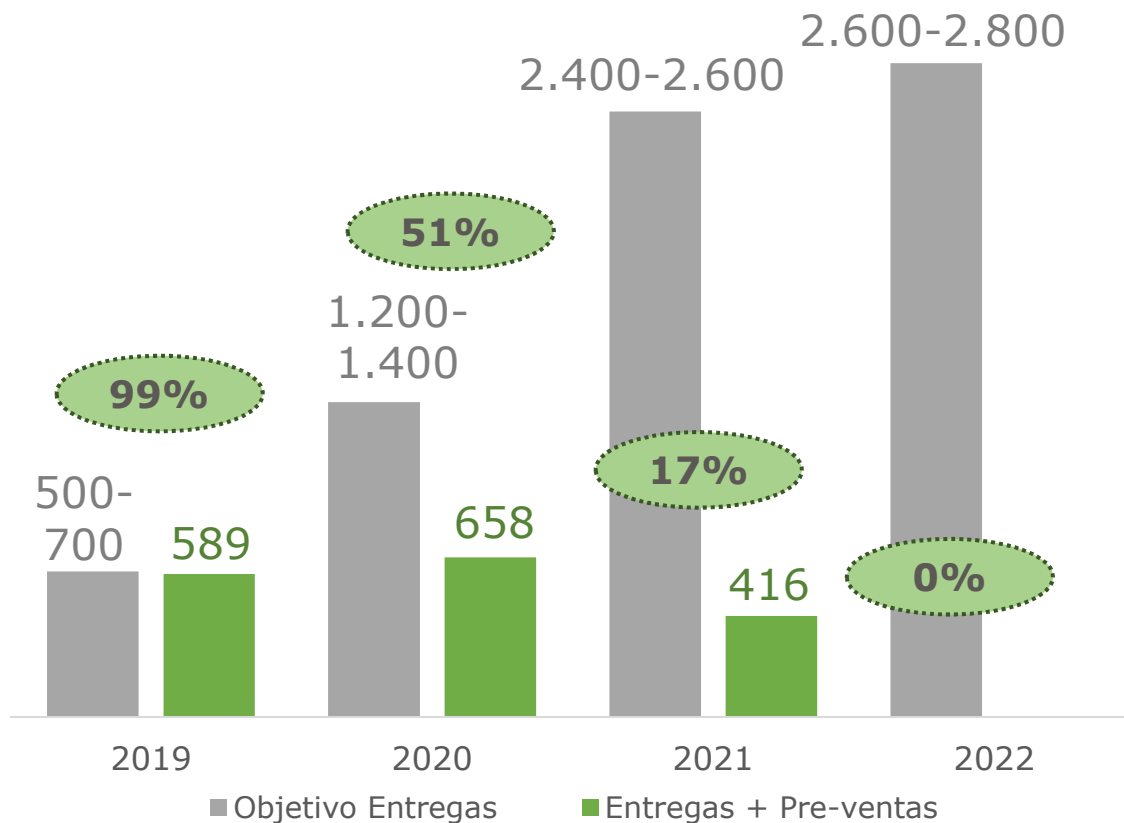
- Positiva evolución preventas (3T 2019 el mejor trimestre del último año)
- Octubre ha sido mejor mes de pre-ventas de los últimos 13 meses

Entregas y cobertura de ventas

Entregas 2019 (unidades)



% Cobertura ventas sobre entregas 2019-2022⁽¹⁾



- Entregadas 62 viviendas durante 9M 2019
- 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. 2019 Incluye las 62 entregas del 9M 2019.

Grado de avance próximas promociones entregar

Grado de avance de obra y pre-ventas de promociones más avanzadas (31.10.19)

Promoción	Ubicación	Unidades	Grado de avance obra ⁽¹⁾	CFO ⁽²⁾
Quabit Style	Corredor del Henares (Guadalajara)	64	100%	Julio
Torrejón de Velasco Fase1	Madrid (Torrejón de Velasco)	51	100%	Agosto
Casares Golf Fase 2	Málaga (Casares)	29	100%	Octubre
Las Suertes Fase 1	Corredor del Henares (Alovera)	76	100%	Octubre
Hacienda de la Torre Fase 1	Málaga (Málaga)	50	100%	Octubre
Altair	Málaga (Málaga)	32	100%	Octubre
Torrejón de Velasco Fase2	Madrid (Torrejón de Velasco)	45	100%	Octubre
Casares Golf Fase 3	Málaga (Casares)	29	100%	Octubre
Aguas Vivas Fase 2.1	Corredor del Henares (Guadalajara)	130	99%	Noviembre
Aguas Vivas Fase 2.2	Corredor del Henares (Guadalajara)	66	95%	Diciembre (est.)
Riverside	Málaga (Benahavis)	75	92%	Diciembre (est.)
Hacienda de la Torre Fase2	Málaga (Málaga)	60	89%	Diciembre (est.)
Quabit Collection	Zaragoza (Zaragoza)	36	89%	Diciembre (est.)
Pedregales I	Málaga (Estepona)	63	85%	Enero (est.)
El Lagar	Málaga (Mijas)	79	81%	Enero (est.)
		885		
Entregas 30.09.19		62		
Stock a 30.09.19		5		
		952		

80% pre-vendido a 31.10.19

- CFO emitidos en 2019e >750 unidades. LPO⁽³⁾ obtenidas en 2019e ~500 unidades

(1) % Grado de avance de obra (Fecha estimada obtención CFO-Fecha Inicio de Obra). Datos a 31.10.2019

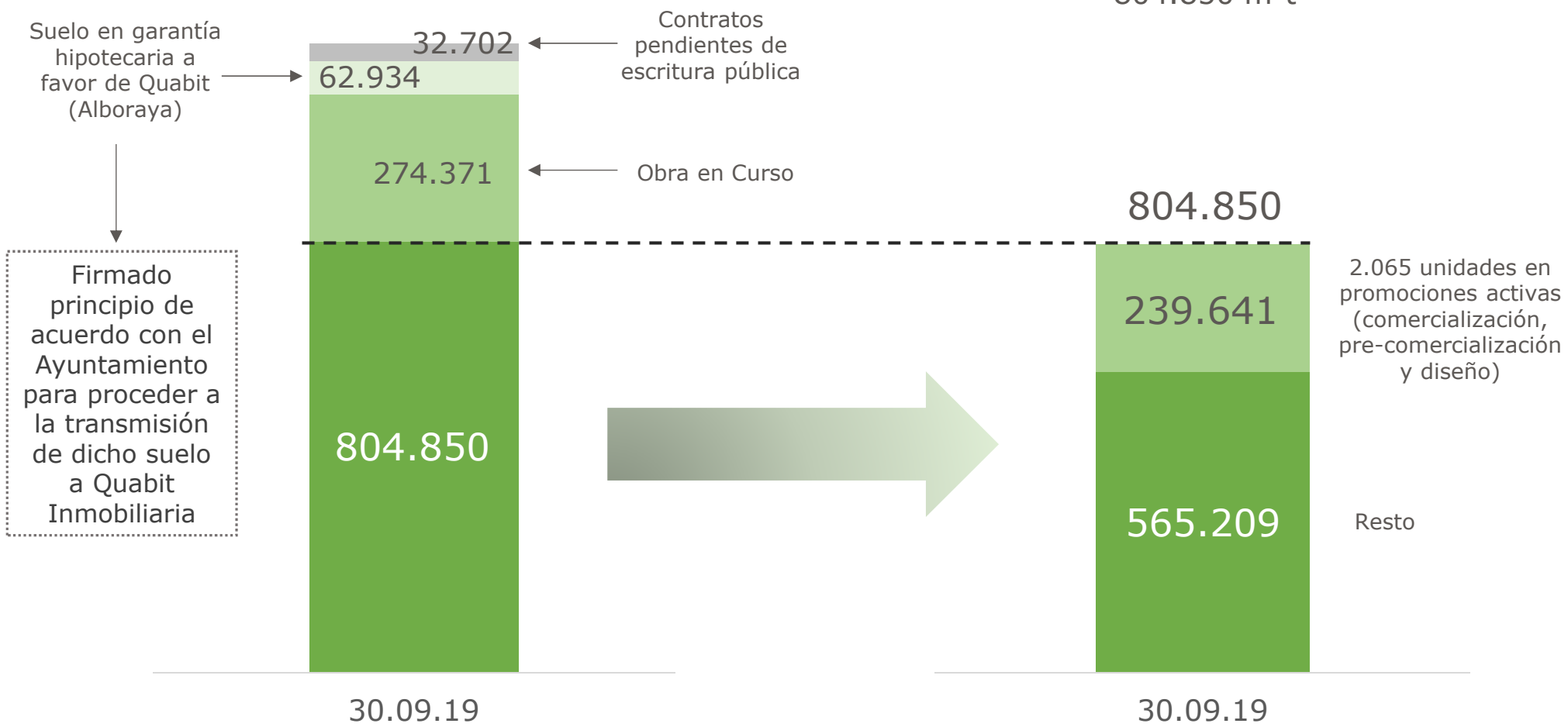
(2) CFO: Certificado de Fin de Obra

(3) LPO: Licencia de Primera Ocupación

Banco de suelo a 30.09.19

Banco de suelo total a 30.09.19
1.174.857 m²t

Banco de suelo consolidado a 30.09.19
804.850 m²t



- Adicionalmente Quabit tiene una cartera de 5,4 millones de m² de suelo rústico

PyG: Fuerte crecimiento operativo en términos homogéneos

En miles de euros	9M 2019	9M 2018	Variación	Variación ⁽¹⁾ Like-for-Like
Importe Neto de la Cifra de Negocio	24.939	15.227	64%	64% ↑
EBITDA ajustado	(10.395)	(14.876)	30%	30% ↑
+ Quitas de deuda	469	15.105	(97%)	
EBITDA	(9.926)	229	(4.435%)	
Resultado Financiero	(3.384)	(4.067)	17%	
Resultado antes de Impuestos	(14.213)	(3.988)	(256%)	23% ↑
Resultado Neto	(5.713)	1.057	(641%)	23% ↑
Atribuible a la Sociedad Dominante	(5.632)	1.108	(608%)	23% ↑
Atribuible a Intereses Minoritarios	(81)	(51)	(59%)	

- Fuerte incremento de la facturación (+64%) debido a la entrega de viviendas de alto valor (9 chalets Las Lomas en Boadilla del Monte en Madrid: 11 M€)
- Sólido crecimiento del EBITDA y del Resultado Neto en términos homogéneos

(1) Ajustado por las quitas de deuda contabilizadas (9M 2018 por valor de 15,1 M€ y 9M 2019 por valor de 0,5 M€) y por el crédito fiscal activado en 9M 2019 (8,5 M€) y en 9M 2018 (5 M€)

Balance: subida de la deuda en línea con las existencias

En miles de euros

	30.09.19	31.12.18	Variación
Activo No Corriente	82.258	73.349	12%
Activo Corriente	600.286	507.427	18%
Existencias	513.867	426.525	20%
Otros	55.445	56.782	2%
Tesorería y otros activos líquidos	30.974	24.120	28%
Total Activo	682.544	580.776	18%
Patrimonio Neto	288.824	295.818	(2%)
Atribuible a la Sociedad Dominante	284.671	291.794	(2%)
Intereses Minoritarios	4.153	4.024	3%
Pasivo No Corriente	34.014	18.218	87%
Deuda financiera	19.127	5.945	222%
Otros	14.887	12.273	21%
Pasivo Corriente	359.706	266.740	35%
Deuda financiera	277.608	211.749	31%
Otros	82.098	54.991	49%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	682.544	580.776	18%

Existencias:

- Subida como consecuencia de las nuevas adquisiciones de suelos y la mayor obra en curso

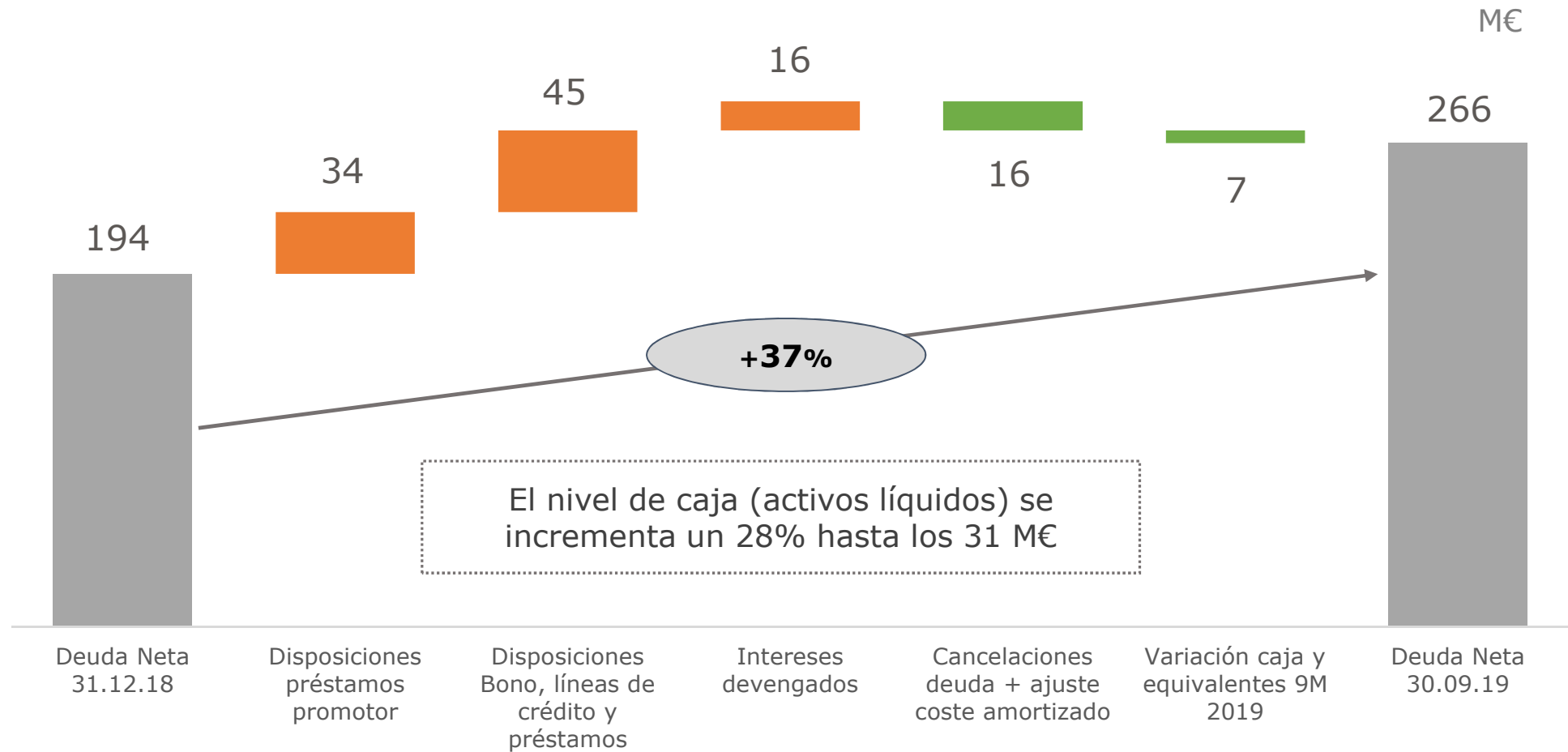
Tesorería y activos líquidos:

- Subida gracias a las nuevas operaciones de financiación

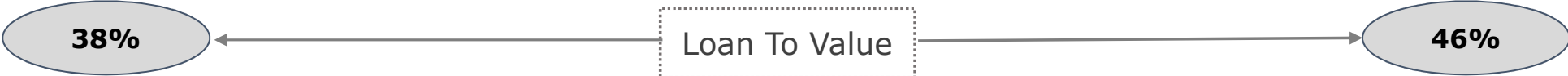
Deuda financiera:

- Incremento por: las inversiones en suelos, las disposiciones de préstamo promotor y por los intereses devengados y capitalizados

Deuda: incremento debido al esfuerzo inversor...

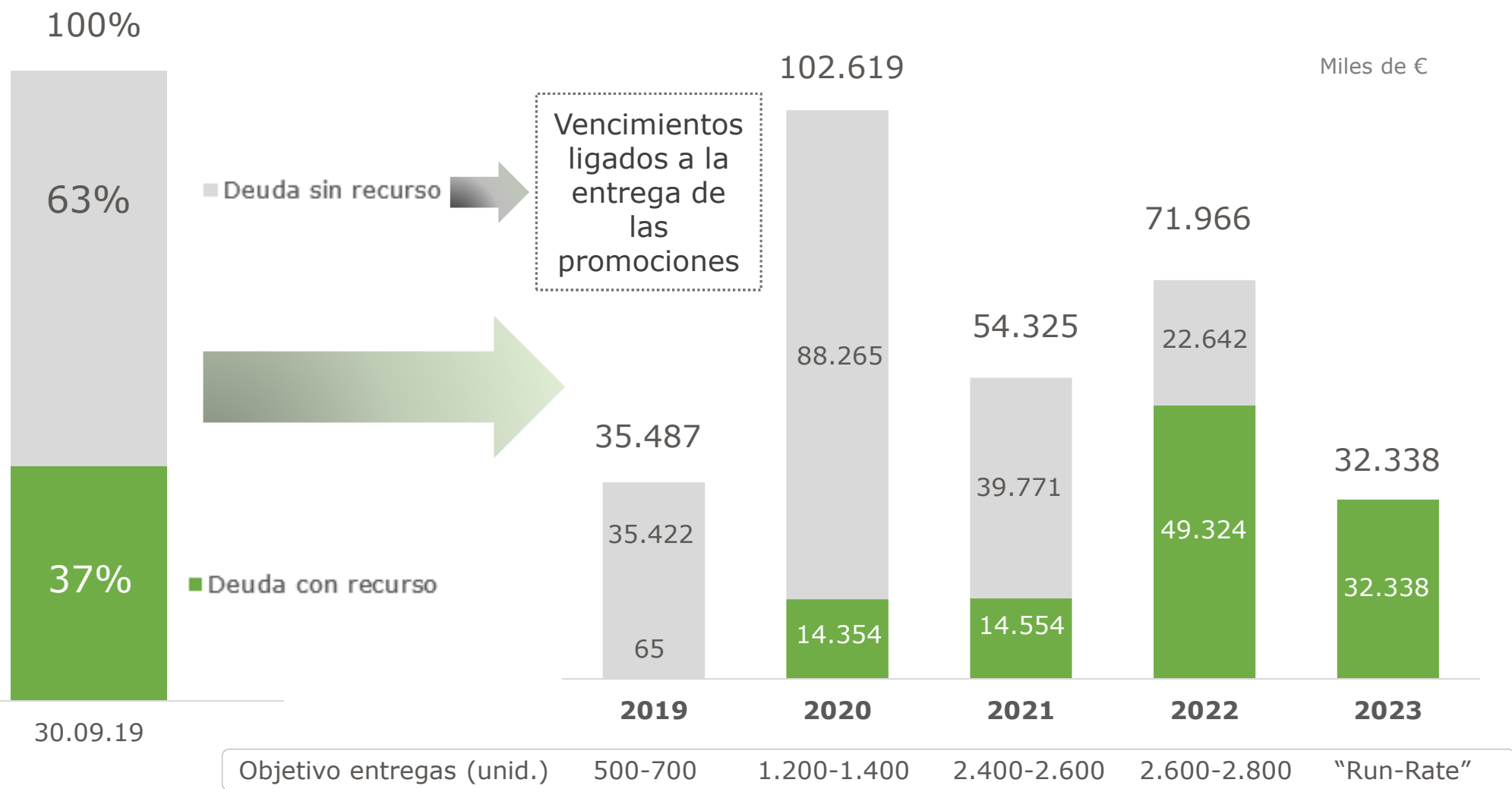


El nivel de caja (activos líquidos) se incrementa un 28% hasta los 31 M€



- La deuda neta crece un 37% por las inversiones en suelo y obra en curso
- El LTV se reducirá lo largo de 2020 con el comienzo de un volumen de entregas relevante

Vencimientos deuda con recurso alineados con la generación de caja



- El 63% de la deuda bruta es deuda sin recurso
- No hay vencimientos relevantes de deuda con recurso hasta el 2022

~ 2.200 viviendas en fase de construcción y entrega

Óptima cobertura de ventas para las entregas de 2019 (99%),
2020 (51%) y 2021 (17%)

3T 2019 mejor trimestre de pre-ventas del último año. Octubre
mejor mes de los últimos 13 meses

Obtención CFO 2019e >750 unidades
(>600 pre-vendidas a 31.10.19)

Inversiones prudentes y selectivas en 2019 y 2020e
(80-90M€ vs. 110-120 M€ estimado inicialmente)

Reduciendo los costes de financiación

Adquisición de Rayet Construcción completada en octubre

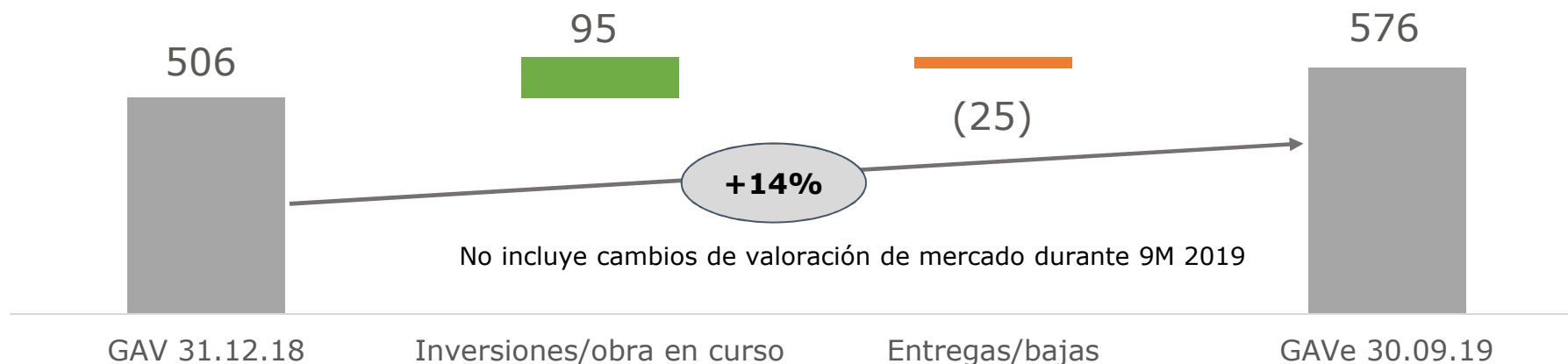
Apuesta por el segmento de cooperativas
(cliente objetivo clase media-alta, 746 contactos desde 26.10 al 10.11.19)

Q&A

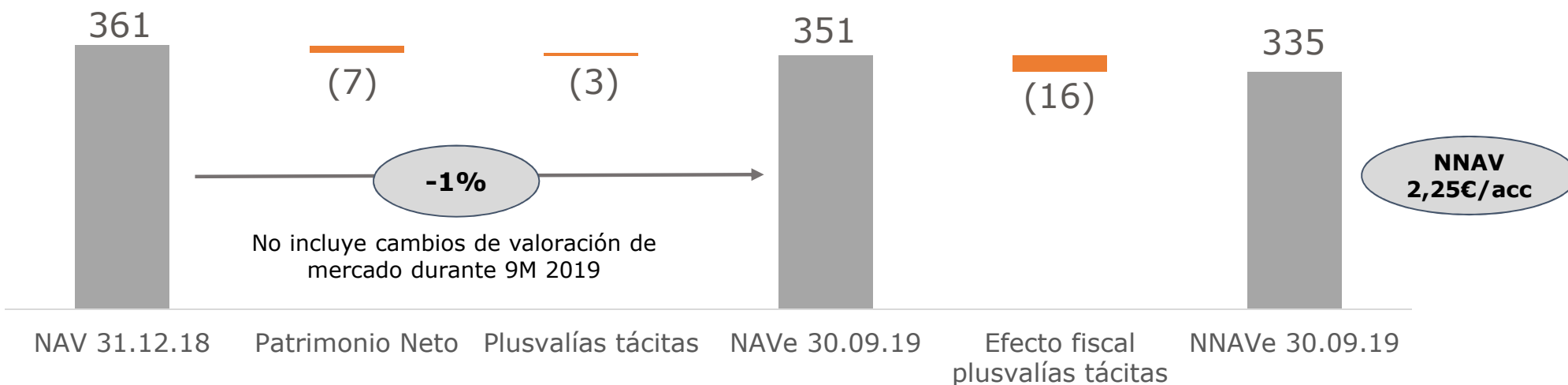
ANEXOS

Valoración muy atractiva: GAVe y NAVE a 30.09.19⁽¹⁾

Evolución del GAVe durante 9M 2019



Evolución del NAVE durante 9M 2019

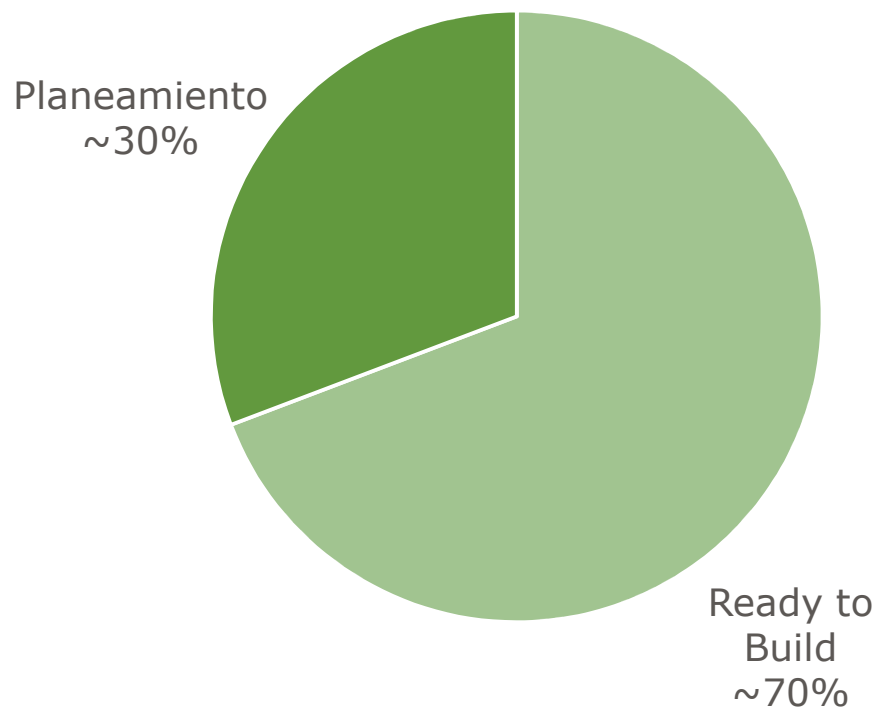


- Quabit cotiza con un descuento superior al 60% de su NNAV

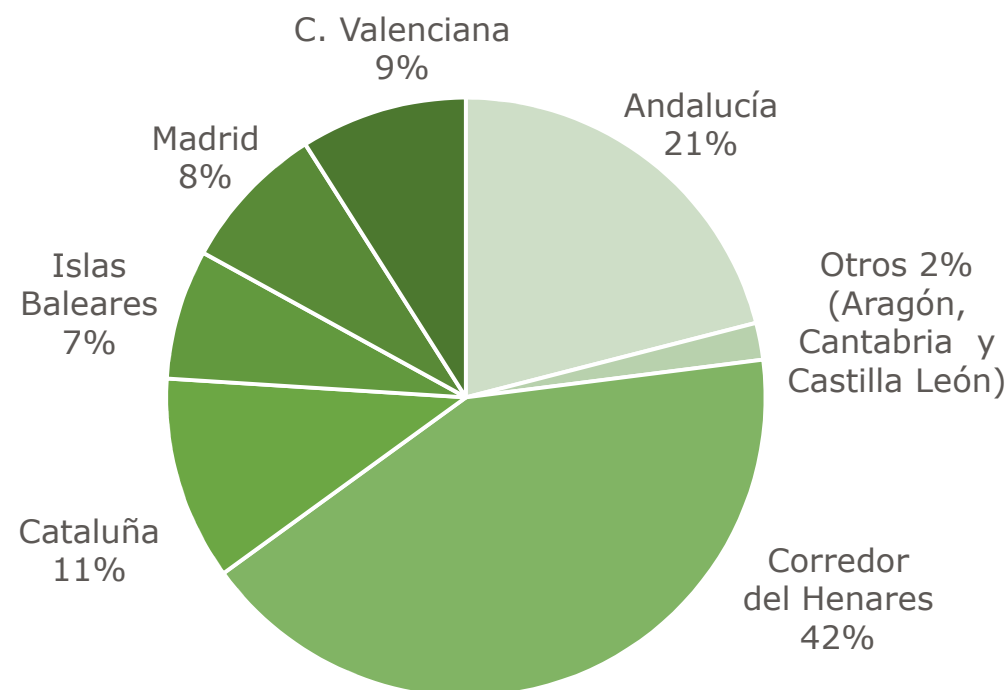
(1) Valoraciones RICS independientes realizadas por BDO a 31.12.18.

Banco de suelo consolidado muy atractivo y diversificado

Banco de suelo⁽¹⁾ por grado de avance urbanístico a 30.09.19
804.850 m2t



Banco de suelo⁽¹⁾ por geografía a 30.09.19
804.850 m2t



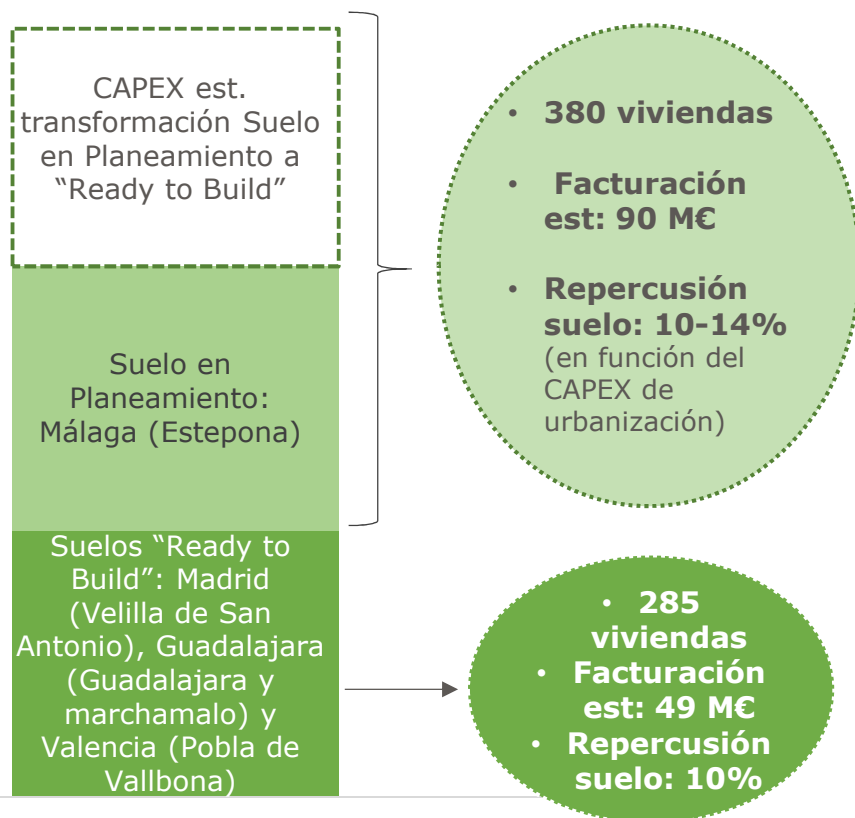
- El suelo en planeamiento permite su desarrollo futuro y obtener suelo "ready to build" en condiciones muy competitivas

(1) No incluye 62.934m2t de suelo hipotecado en garantía a favor de Quabit, ni 274.371m2t de obra en curso ni 32.702 m2t de contratos privados pendientes de escritura de transmisión ni 5,4 millones de m2 de suelo rústico

9M 2019: reduciendo las necesidades de inversión

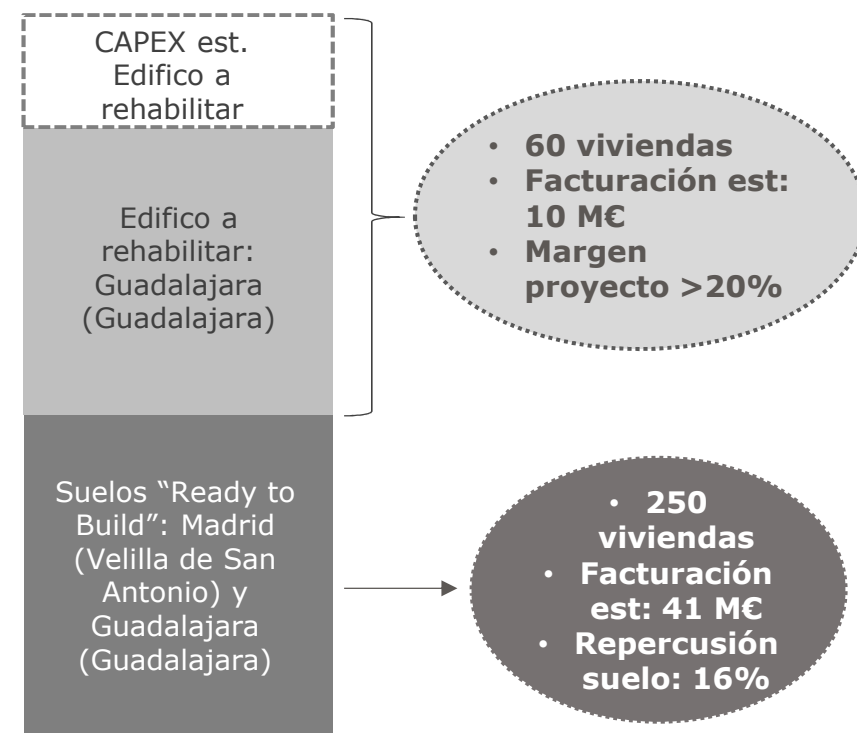
Inversiones 9M 2019 con transmisión de escritura pública a 30.06.19
74.221 m²t

~15 M€



Inversiones 9M 2019 con contrato privado a 30.06.19
31.343 m²t

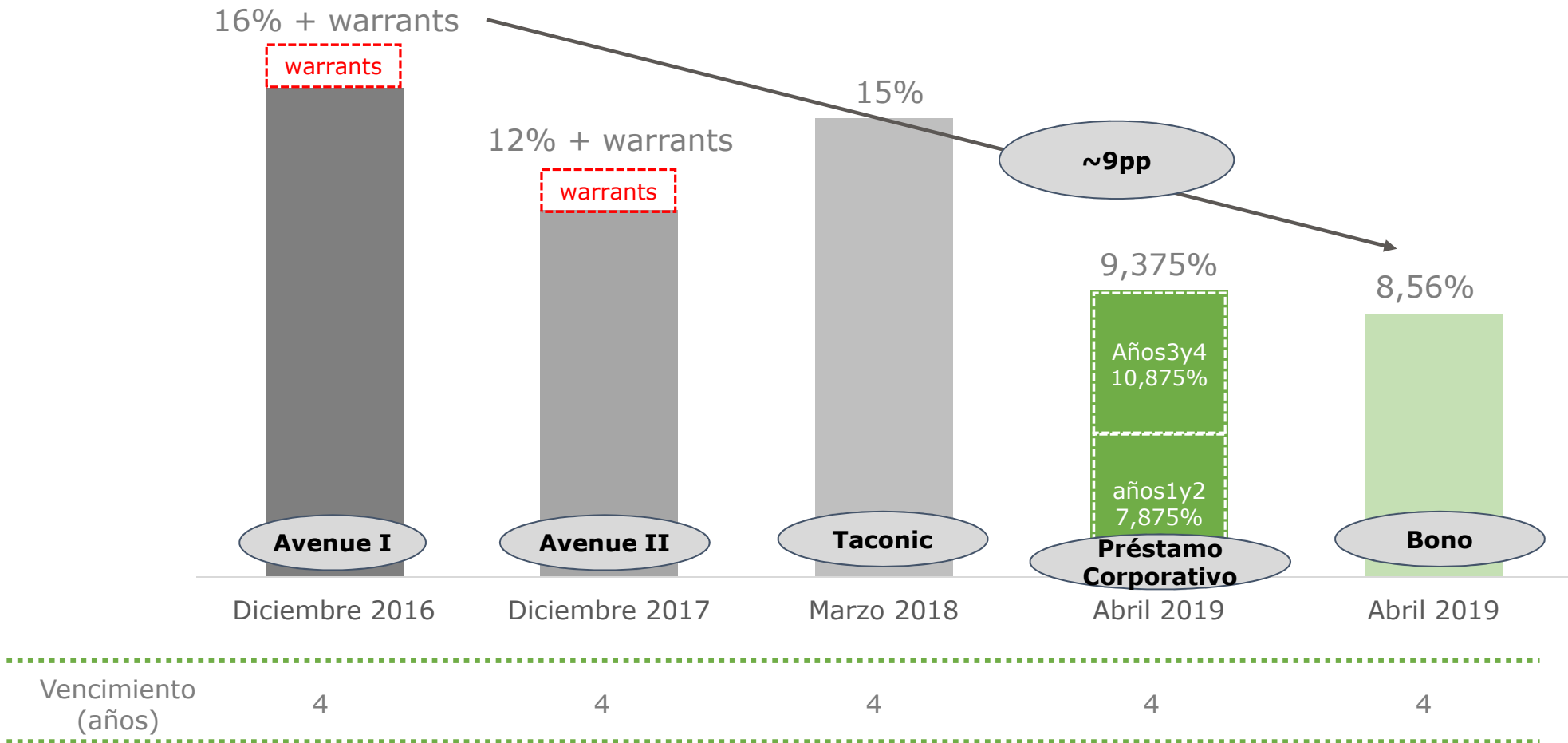
~14 M€



- Las inversiones en suelo 2019-2020 para promoción con entrega prevista en 2021 y 2022 serán < 90 M€ (vs. 110-120 M€ estimadas inicialmente)

Reduciendo el coste financiero en las nuevas emisiones

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



- Un 26% de la deuda bruta de Quabit tiene un coste del 0% (SAREB)

Adquisición Rayet Construcción

Quabit ha cerrado la adquisición del 82,95% de la Constructora Rayet Construcción a sus dos socios principales

La transacción ha recibido Due Diligence y "Fairness Opinion" favorables por un valorador independiente

Racional Estratégico:

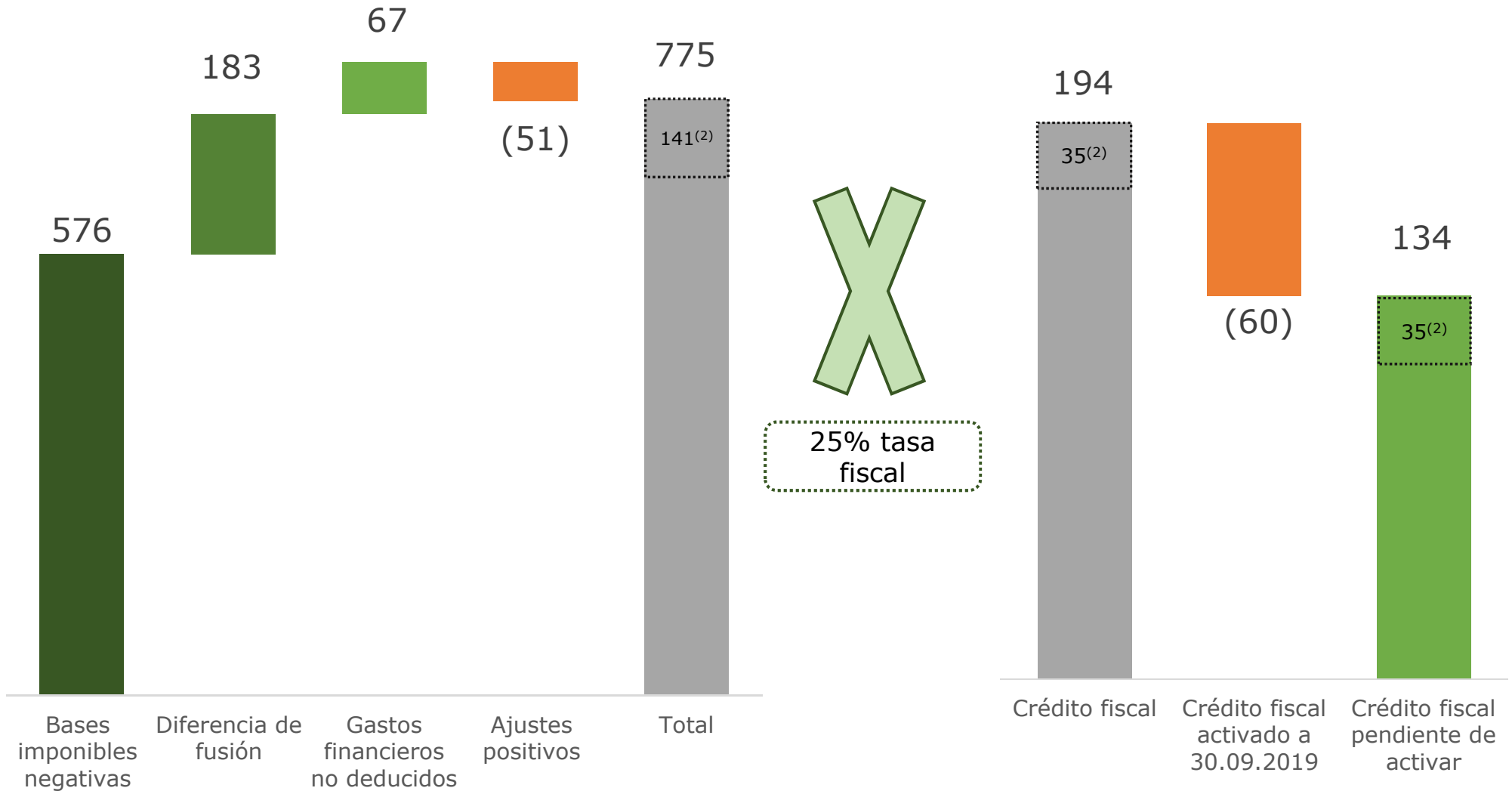
- **Asegurar los plazos de construcción** mínimos necesarios para alcanzar las entregas planteadas en el Plan.
- Asegurar el **mínimo impacto posible de la inflación de costes de construcción** derivada de la restricción de oferta.
- Reducción de costes gracias al avance en el proceso de **industrialización del proceso de construcción y** a través de la estandarización de materiales.

Términos financieros:

- **Precio:** 14.368.873 euros
- **Pago:** 9.042.704 euros (debido a la compensación de saldos adeudados por los vendedores)
 - **Efectivo:** 2.712.812 euros
 - **Acciones Quabit:** 3.164.946 acciones valoradas a efectos de la transacción a 2,00€/acc.

Se incluirá en el perímetro de consolidación de Quabit a partir de octubre

Créditos fiscales (1)



(1) No incluye las bases imponibles negativas del 9M 2019

(2) 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