



Quabit<sup>↑</sup>  
Inmobiliaria

# PLAN DE NEGOCIO 2017-2022

NOVIEMBRE 2017

*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.*

## 1. Posicionamiento estratégico

- **QUABIT** es un grupo inmobiliario español con experiencia de más de 20 años, que cotiza en Bolsa desde 2006 y fundamenta su negocio en la creación de valor mediante la gestión integral de todo el ciclo inmobiliario a través de dos líneas de negocio principales: gestión de suelo y promoción inmobiliaria.
- **La compañía tiene proyección nacional, vocación de convertirse nuevamente en uno de los líderes del mercado inmobiliario** de España, y está posicionándose en las áreas con mayor potencial de crecimiento (Madrid, Corredor del Henares, Málaga, Costa del Sol y Comunidad Valenciana, entre otras).
- El plan de crecimiento de Quabit está gestionado por un **equipo altamente cualificado con amplia y probada experiencia en el sector inmobiliario** con un profundo conocimiento del mercado y alta capacidad de gestión.
- QUABIT es de las pocas compañías focalizadas en promoción inmobiliaria, con una **exposición directa y evidente a la recuperación y consolidación del mercado inmobiliario**.

## 3. Balance sólido

- **ESTRUCTURA FINANCIERA Y SITUACIÓN PATRIMONIAL SANEADAS.**
- **PALANCAS DE VALOR FUERA DE BALANCE:** créditos fiscales pendientes de activar y quitas de deuda.
- **CALENDARIO DE AMORTIZACIONES DE LA DEUDA CORPORATIVA:** 9,4% los 2 próximos años; 26,4% los 2 siguientes; y 64,2% en 2022.

## 2. Gran visibilidad del Plan de Negocio

- **CARTERA DE SUELO:** La cartera de suelo actual de QUABIT, más las operaciones de compra de suelo que se materializarán en breve plazo, y todo ello junto a las promociones residenciales que la compañía tiene en fase de ejecución y comercialización, aportan una gran visibilidad al ambicioso Plan de Negocio.
- **CAPTACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS:** QUABIT ha previsto captar **vía ampliación de capital hasta 95 millones de euros**, así como **nueva financiación por importe de €120M** para adquisición de suelo de los que una parte procederán del reciclaje de la línea firmada con Avenue Capital Group y de préstamos de suelo.

## 4. Creación de valor y remuneración al accionista

- **Compromiso con el Gobierno Corporativo.** Transparencia en la comunicación con stakeholders.
- **PAGO DE DIVIDENDOS** en metálico, por importe de **€37M**, a partir de 2019. **OBJETIVOS:**
  1. Retorno sobre inversión superior al 5% en concepto de dividendo.
  2. **QUINTUPLICAR** el valor en libros de la compañía.
  3. **Superar los €1.000M de Balance.**

El buen tono del mercado inmobiliario en el primer semestre del año confirma las expectativas de crecimiento para 2017. La venta de viviendas consolida su crecimiento, 15,5% interanual en el 1S17, al calor de la buena marcha de la economía y los bajos costes de financiación.

### El primer semestre consolida el buen tono de la venta de viviendas

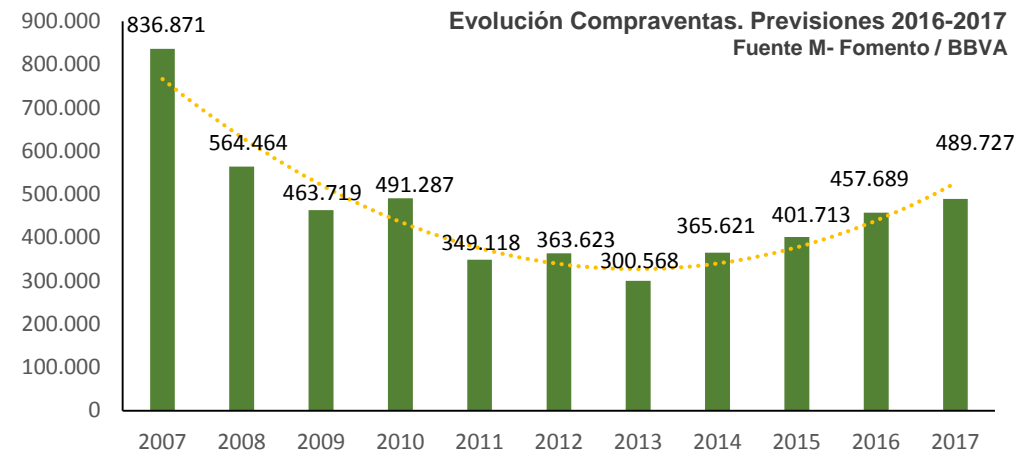
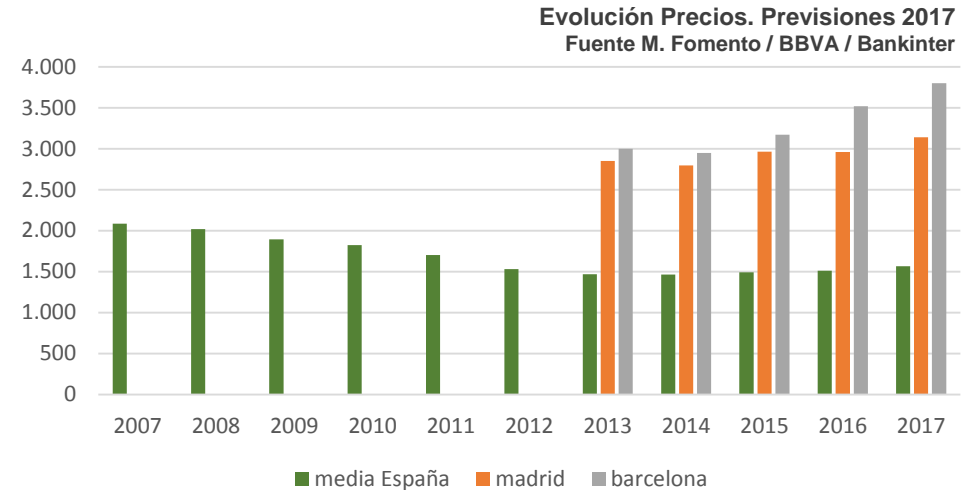
- Según los datos del Consejo General del Notariado, **en los primeros seis meses se vendieron casi 265.000 viviendas, el 15,5% más que en 1S16**. Con ello, se cierra un semestre positivo en el que se consolida la tendencia de crecimiento y se avanza según la previsión esperada (alrededor de 500.000 viviendas vendidas a lo largo de 2017).

### Nuevo recorte de los tipos de interés hipotecarios

- Los costes de financiación volvieron a marcar un mínimo histórico en julio, de tal forma que el tipo de los préstamos libres para la adquisición de vivienda de hogares se situó en el 2,2%. Los bajos costes de financiación continúan estimulando el avance de las nuevas operaciones de crédito de los hogares para adquisición de vivienda que, según los datos proporcionados por el Banco de España, **crecieron en el mes de julio el 21,0% interanual**.

### La iniciación de viviendas avanza y muestra síntomas de que continuará haciéndolo

- En los primeros cinco meses del año se han visado casi 32.600 viviendas**, y el ritmo de crecimiento de la primera parte de 2017 hace viable que se alcancen las expectativas de más de 75.000 visados a lo largo de 2017.



### 2015. Año clave para Quabit

#### REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA. Acuerdo trascendente con el acreedor principal: 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: 9,4% los 2 próximos años; 26,4% los 2 siguientes; y 64,2% en 2022.

#### CANCELACIÓN DE DEUDA

- Daciones en pago–suelos (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 con sobredemanda en su importe máximo: €45M.

### 2016. Quabit continúa avanzando

#### INTENSA ACTIVIDAD PROMOTORA

- Puesta en marcha del plan de inversiones: adquisición de suelos en Boadilla del Monte (Madrid) y en Guadalajara.
- Lanzamiento comercial de cinco nuevas promociones: 302 viviendas. Actualmente, todas con obras de construcción iniciadas.
- Financiación bancaria asegurada para el desarrollo de nuevas promociones.
- Fin de las obras y entrega de Residencial Parque de los Tilos, Zaragoza (56 vivs.).
- Liquidación casi total del stock residencial.

#### CAPTACIÓN FINANCIACIÓN FONDOS INTERNACIONALES: ACUERDO AVENUE CAPITAL GROUP

- Línea de financiación de hasta €60M para compra de suelos urbanos de uso residencial, vencimiento en 4 años.
- Las disposiciones financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante será financiado por 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.

#### REPARTO DIVIDENDO

- Reparto de nuevas acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, mediante ampliación de capital liberada.

## 2017. Visibilidad del plan de crecimiento y expansión

### REPARTO DIVIDENDO

- Por segundo año consecutivo, reparto de nuevas acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas, mediante ampliación de capital liberada.

### CONFIANZA DE LOS MERCADOS EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE QUABIT

- Quabit cierra con sobredemanda una **ampliación de capital de €38M** para ejecutar su ambicioso plan de expansión y crecimiento.
- **Avenue Capital Group** ratifica su confianza en el plan de inversiones de Quabit con una **nueva línea de crédito de hasta €40M**.
- Nuevas firmas de inversión suman su apoyo estratégico al plan de negocio de Quabit y firman un **contrato de préstamo por importe de €15M** con determinados **fondos liderados por Alpin Equities** para poner en marcha nuevas promociones.

### 1.655 VIVIENDAS EN COMERCIALIZACIÓN

- En los primeros nueve meses del año la compañía ha puesto en comercialización 13 nuevas promociones por un total de 1.353 viviendas en Madrid, Guadalajara y Corredor del Henares, Málaga y Costa del Sol que, sumadas a las 302 viviendas que ya tenía a la venta (todas con obras de edificación iniciadas), aumentan la cartera comercial de la compañía hasta 1.655 viviendas. Además, Quabit está trabajando actualmente en el lanzamiento comercial de otras 5 promociones y terminará el año con aproximadamente 450 viviendas más a la venta.

### CARTERA DE SUELO CON MÁS DE 1 MILLÓN DE METROS CUADRADOS

- Durante los primeros nueve meses del año Quabit ha cerrado adquisiciones de suelo por valor de 149,6 millones de euros, con una edificabilidad de 467.831 metros cuadrados para desarrollar 3.500 viviendas en Madrid, Corredor del Henares, Málaga y Baleares. Tras estas operaciones, la cartera residencial de Quabit asciende a casi un millón de metros cuadrados para desarrollar 6.720 viviendas.

		Andalucía	Aragón	Cantabria	Castilla La Mancha	Castilla León	Cataluña	Islas Baleares	Madrid	Valencia	TOTAL
FINALISTA	m <sup>2</sup> edificables	105.695,93	7.053,82	0,00	123.664,00	2.456,50	23.219,00	0,00	35.065,21	9.628,69	<b>306.783,14</b>
PREFINALISTA		94.509,17	0,00	4.996,00	186.885,00	0,00	0,00	69.340,25	28.678,70	648,87	<b>385.057,99</b>
PLANEAMIENTO		500,00	3.297,00	5.430,90	46.678,63	0,00	75.424,73	0,00	34.889,23	115.165,29	<b>281.385,79</b>
RUSTICO	m <sup>2</sup> suelo	0,00	0,00	0,00	873.561,09	0	90.134,00	4.177.392,00	0,00	199.353,17	<b>5.340.440,26</b>

<b>Total m<sup>2</sup> EDIFICABLES</b>	<b>m<sup>2</sup> edificables</b>	<b>200.705,10</b>	<b>10.350,82</b>	<b>10.426,90</b>	<b>357.227,64</b>	<b>2.456,50</b>	<b>98.643,73</b>	<b>69.340,25</b>	<b>98.633,14</b>	<b>125.442,85</b>	<b>973.226,92</b>
<b>Total m<sup>2</sup> SUPERFICIE RÚSTICO</b>	<b>m<sup>2</sup> suelo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>873.561,09</b>	<b>0,00</b>	<b>90.134,00</b>	<b>4.177.392,00</b>	<b>0,00</b>	<b>199.353,17</b>	<b>5.340.440,26</b>

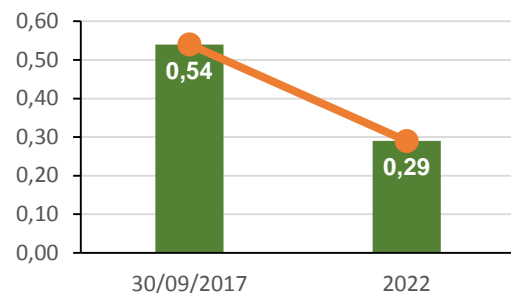
## 0.4 Promociones Residenciales 2017 (hasta septiembre)

PROMOCIÓN	PROVINCIA	Nº VIVS.	ESTADO	FACTURACIÓN miles €
Quabit Las Lomas	MADRID	12	OBRAS INICIADAS	14.749
Quabit Sant Feliu	BARCELONA	63	OBRAS INICIADAS	18.525
Quabit Las Cañas	GUADALAJARA	24	OBRAS INICIADAS	6.447
Quabit Aguas Vivas Fase 1 V.P	GUADALAJARA	116	OBRAS INICIADAS	15.321
Quabit Casares Golf Fases 1 y 2	MÁLAGA	87	OBRAS INICIADAS Fase 1	23.792
Quabit Aguas Vivas Fase 2 V.P.	GUADALAJARA	200	COMERCIALIZACIÓN	29.520
Quabit Style	GUADALAJARA	64	COMERCIALIZACIÓN	12.716
Quabit Torrejón V.P. Fases 1, 2 y 3	MADRID	114	COMERCIALIZACIÓN Fases 1 y 2	16.528
Quabit La Peñuela Fases 1, 2 y 3	MADRID	93	COMERCIALIZACIÓN Fases 1 y 2	18.355
Quabit El Cañaveral V.P. Fases 1, 2 y 3	MADRID	208	COMERCIALIZACIÓN Fase 1	39.800
Quabit Las Quintas del Cañaveral V.P. Fases 1, 2 y 3	MADRID	77	COMERCIALIZACIÓN Fase 1	21.630
Parque Residencial de Quabit Las Suertes	GUADALAJARA	76	COMERCIALIZACIÓN	14.025
Los Caprichos de Quabit Las Suertes	GUADALAJARA	24	COMERCIALIZACIÓN	5.850
Quabit Collection	ZARAGOZA	36	COMERCIALIZACIÓN	10.875
Quabit Altair	MÁLAGA	33	COMERCIALIZACIÓN	8.726
Quabit Hacienda de la Torre Fases 1, 2 y 3	MÁLAGA	209	COMERCIALIZACIÓN Fase 1	38.140
Quabit Los Pedregales Fases 1, 2 y 3	MÁLAGA	144	COMERCIALIZACIÓN Fase 1	25.357
Quabit Riverside	MÁLAGA	75	COMERCIALIZACIÓN	27.074
	<b>VIVIENDAS (Nº)</b>	<b>1.655</b>	<b>FACTURACIÓN (miles €)</b>	<b>347.430</b>

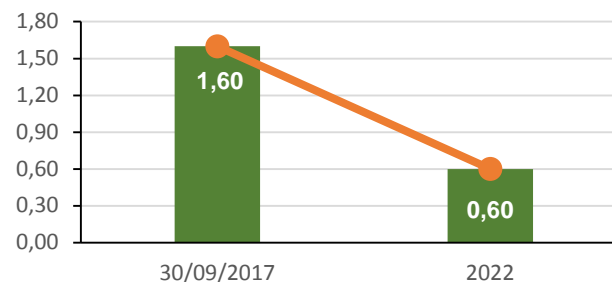
## 0.5 Principales magnitudes del Plan de Negocio 2017 - 2022

<b>FACTURACIÓN</b>	<b>1.915 mill. €</b>	
<b>PROMOCIÓN VIVIENDAS</b>	<b>1.787 mill. €</b>	DE PROMOCIÓN EN SUELO EN CARTERA 502 mill. € DE PROMOCIÓN EN ADQUISICIONES CERRADAS 579 mill. € DE PROMOCIÓN EN SUELO PTE. DE ADQUISICIÓN 706 mill. €
<b>VENTA DE SUELOS</b>	<b>94 mill. €</b>	FACTURACIÓN DE VENTA DE SUELO EN CARTERA 33 mill. € FACTURACIÓN DE VENTA DE ADQUISICIONES CERRADAS 61 mill. €
<b>AGENTE URBANIZADOR</b>	<b>34 mill. €</b>	
<b>ENTREGA DE VIVIENDAS</b>	<b>7.888 vivs.</b>	ENTREGA VIVS. DE SUELOS EN CARTERA 2.145 vivs. ENTREGA VIVS. DE ADQUISICIONES CERRADAS 2.343 vivs. ENTREGA VIVS. DE INVERSIONES PENDIENTES 3.400 vivs.
<b>INVERSIONES EN SUELO</b>	<b>673 mill. €</b>	PROMOCIONES 2017 – 2022 298 mill. € PROMOCIONES POSTERIORES A 2022 375 mill. €
<b>RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>334 mill. €</b>	
<b>CASH FLOW OPERATIVO</b>	<b>463 mill. €</b>	CASH FLOW DE SUELOS EN CARTERA 170 mil. € CASH FLOW DE OPERACIONES CERRADAS 143 mil. € CASH FLOW DE NUEVAS ADQUISICIONES 133 mil. € CASH FLOW DE AGENTE URBANIZADOR 17 mil. €
<b>REPARTO DIVIDENDOS en efectivo previsto</b>	<b>87 mill. €</b>	
<b>RETURN ON EQUITY (ROE): A partir del año 2022 por encima del 25%</b>		

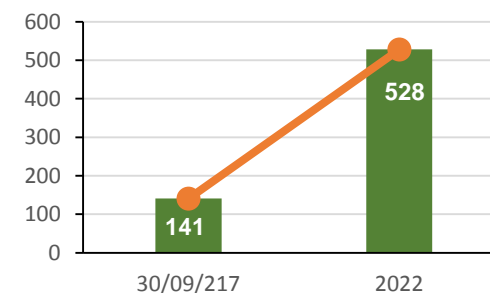
**RATIO DEUDA FINANCIERA NETA/ACTIVOS**



**RATIO DEUDA FINANCIERA NETA / FONDOS PROPIOS**



**FONDOS PROPIOS (mill. €)**





Quabit tiene **palancas de valor** en su Balance que están relacionadas con sus **acuerdos vigentes de cancelación de deuda y con la tenencia de créditos fiscales** que no se recogen en su Activo. A continuación se hace una evaluación de estas palancas sobre el Balance cerrado a 30 de septiembre de 2017 y el proyectado al final del horizonte del Plan.

### Ajustes 30/09/2017

**Limitación de recurso:** Efecto derivado de la cancelación de deuda por importe de 30,6 mill € con activos valorados en 41,6 mill €, lo que provocaría un efecto patrimonial negativo de 11 mil. €

**Quitas de deuda:** Importe de la deuda registrada a 30/09 que será condonada según se atienda el calendario de pagos. Efecto positivo de 48,5 mil. € en el patrimonio.

**Crédito Fiscal:** Impacto positivo por la activación de los créditos fiscales que no están recogidos actualmente en el Balance de Situación, por importe de 168,2 mill. €

### Balance 31/12/2022

A 31/12/2022 no quedarían ajustes pendientes al haberse registrado todas las quitas de deuda, la entrega de activos asociados a deuda con limitación de recurso y haberse activado la totalidad del crédito fiscal

(En miles de euros)	30-sep-17					31-dic-22
	30/09/2017	Limitación de recurso	AJUSTES Quitas de deuda	Crédito Fiscal	AJUSTADO 30/09/2017	PREVISIÓN 31/12/2022
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>						
Inmovilizado y otros activos no corrientes	33.477	(19.736)	-	-	13.741	14.310
Activos por impuestos diferidos	33.831	-	-	168.200	202.031	165.040
<b>Total activo no corriente</b>	<b>67.308</b>	<b>(19.736)</b>	<b>-</b>	<b>168.200</b>	<b>215.772</b>	<b>179.350</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>						
Existencias	278.396	(21.899)	-	-	256.497	798.330
Otros	51.445	-	-	-	51.445	30.327
<b>Total activo corriente</b>	<b>329.841</b>	<b>(21.899)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>307.942</b>	<b>828.657</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>397.149</b>	<b>(41.635)</b>	<b>-</b>	<b>168.200</b>	<b>523.714</b>	<b>1.008.007</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>						
<b>PATRIMONIO NETO:</b>						
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	140.488	(11.040)	48.491	168.200	346.139	527.758
Intereses minoritarios	79	-	-	-	79	83
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>140.567</b>	<b>(11.040)</b>	<b>48.491</b>	<b>168.200</b>	<b>346.218</b>	<b>527.841</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>						
Deudas con entidades de crédito	13.530	-	-	-	13.530	-
Otros	5.446	-	-	-	5.446	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>18.976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.976</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>						
Deudas con entidades de crédito	205.780	(30.595)	(48.491)	-	126.694	303.943
Otros	31.826	-	-	-	31.826	176.223
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>237.606</b>	<b>(30.595)</b>	<b>(48.491)</b>	<b>-</b>	<b>158.520</b>	<b>480.166</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>397.149</b>	<b>(41.635)</b>	<b>-</b>	<b>168.200</b>	<b>523.714</b>	<b>1.008.007</b>



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

Web: [www.grupoquabit.com](http://www.grupoquabit.com)  
Las News de Quabit: [www.quabit.es](http://www.quabit.es)