

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Calle Edison, nº 4
28006 Madrid

Madrid, 19 de enero de 2017

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 informa de que en el día de hoy, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la actualización de su Plan de Negocio previsto para los ejercicios comprendidos entre 2017 y 2021.

La actualización se refiere al Plan de Negocio que ya fue publicado por la Sociedad el pasado 21 de octubre de 2015, con número de registro 229914.

Esta actualización se realiza una vez transcurrido un año y un trimestre desde la publicación del Plan de Negocio 2015-2020 y tras la reciente firma del acuerdo de financiación con Avenue (hechos relevantes de fechas 14 y 29 de diciembre de 2016 con números 245.979 y 246.687 de registro respectivamente).

Los pilares en los que se fundamenta esta actualización son los siguientes:

- **Posicionamiento estratégico**

Quabit es un grupo inmobiliario español con experiencia de más de 20 años, que cotiza en Bolsa desde el año 2006. La compañía 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, en especial en el segmento residencial.

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

- **Balance sólido**

Estructura financiera y situación patrimonial saneadas.

Existencia de palancas de valor fuera de balance derivadas de los créditos fiscales pendientes de activar y de los descuentos sobre la deuda por aplicación de los acuerdos vigentes de cancelación de la misma.

Calendario de amortizaciones de la deuda adaptado al ritmo de crecimiento de la actividad: 5,5 % los dos próximos años; 31,5% los 3 siguientes y 63% en el año 2022.

- **Plan de inversión:**

Inversión prevista de 455 millones de euros en suelos urbanos ubicados principalmente en Madrid, su área metropolitana y zona del Corredor del Henares, así como en otras zonas estratégicas con alto potencial de demanda –Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía (con especial atención a la Costa del Sol)– y otras capitales con potencial de desarrollo como Zaragoza, La Coruña o Santander.

Financiación asegurada: El acuerdo con Avenue Capital Group junto con la financiación bancaria ofrecen un potencial de financiación de hasta 130 millones de euros en 2017 para compra de suelos.

El desarrollo y la comercialización de la cartera de activos propios que se incorporan al Plan de Negocio generan un cash flow de 145 millones de euros, equivalente a más del 50% del cash flow operativo total durante el periodo 2017-2021.

Captación de fondos: Está previsto obtener hasta 40 millones de euros vía ampliación de capital próximamente.

- **Creación de valor y remuneración al accionista:**

Se considera en el Plan de Negocio el pago de dividendos, tanto en acciones como en metálico, por importe de 68 millones de euros. Ya en el año 2016 se han repartido nuevas acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas mediante una ampliación de capital liberada (en abril de 2016), lo que supone un hito desde el dividendo a cuenta del año 2006. Con ello y con los beneficios esperados en el horizonte del Plan de Negocio se persiguen dos objetivos:

- Retorno sobre inversión superior al 5% en concepto de dividendos.
- Triplicar el valor en libros de la compañía

Se adjunta a la presente comunicación, una presentación que resume la citada actualización del Plan de Negocio.

El Secretario del Consejo de Administración
Miguel Ángel Melero Bowen



PLAN DE NEGOCIO 2017-2021

ENERO 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 el año 2006. La compañía 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 reposicionarse como referente claro en la consolidación del sector.

2. Balance sólido

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

3. Plan de inversión

- **INVERSIÓN PREVISTA DE 455 MILL. € EN SUELOS URBANOS** ubicados principalmente en Madrid, su área metropolitana y zona del Corredor del Henares, así como en otras zonas estratégicas con alto potencial de demanda –Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía (con especial atención a la Costa del Sol)– y otras capitales con potencial de desarrollo como Zaragoza, La Coruña o Santander.
- **FINANCIACIÓN ASEGURADA: Acuerdo Avenue Capital Group:** Línea de financiación de hasta €60M para compra de suelos + Financiación bancaria = hasta €130M.
Además, el **desarrollo y la comercialización de la cartera de activos propios** que se incorporan al Plan de Negocio generan un cash flow de €145M, equivalente a más del 50% del cash flow operativo total durante el periodo 2017-2021.
- **CAPTACIÓN DE FONDOS:** hasta €40M vía ampliación de capital próximamente.

4. Creación de valor y remuneración al accionista

- **Se considera el PAGO DE DIVIDENDOS, tanto en acciones como en metálico, por importe de €8M.** Ya en el año 2016 se han repartido nuevas acciones en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas (mediante ampliación de capital liberada), lo que supone un hito desde el dividendo a cuenta del año 2006.
- **OBJETIVOS:**
 1. **Retorno sobre inversión superior al 5% en concepto de dividendo.**
 2. **Triplicar el valor en libros de la compañía.**

La recuperación del sector inmobiliario se afianza y toma altura gracias al buen comportamiento del mercado residencial, que ha dejado atrás la recesión y se encamina hacia la velocidad de crucero. **2016 ha sido el año de consolidación y 2017 apunta a ser el de la confirmación de que el sector ha vuelto a niveles sostenibles y sanos, sin cifras de burbuja ni recesivas**, tal y como revelan los principales indicadores del sector.

En buena medida, el buen comportamiento del mercado inmobiliario descansa en la evolución positiva mostrada por los determinantes de la demanda residencial, entre los que se encuentran: **el crecimiento del empleo, la mayor oferta de crédito y los bajos tipos de interés, el buen tono de la demanda extranjera y, más recientemente, las expectativas de revalorización del precio de la vivienda.**

En este sentido, el empuje de las ventas y la activación de la demanda embalsada en cada vez más zonas continúa favoreciendo la **paulatina revalorización del precio de la vivienda y, también, la incipiente proliferación de nuevos proyectos de construcción residencial.**

La dinámica de precios residenciales muestra una evolución positiva

- 3T2016. El precio medio de la vivienda libre creció un 1,6% hasta los 1.499,7 euros/m², encadenando seis trimestres consecutivos al alza (Fuente: M.FOMENTO). 2016 concluirá con un crecimiento promedio anual del 2,5%. Un incremento que en 2017 está previsto que sea del 3,5% (Fuente: BBVA). Servihabitat eleva esta cifra al 4,3%, Bankinter maneja una horquilla del 3%-5%.
- El precio de la vivienda nueva crece ya en todas las capitales, pero en Madrid y Barcelona se ha acelerado y las previsiones apuntan a que en 2017 crezcan alrededor del 6% y el 8%, respectivamente (Fuente: Bankinter).

El crecimiento de los visados confirma la necesidad de viviendas nuevas

- Hasta octubre de 2016 se concedieron 53.131 permisos de obra nueva, un 33,2% interanual más, superando las cifras de todo 2015 (Fuente: M. FOMENTO). La previsión apunta a que 2016 y 2017 la firma de visados cerrará con un crecimiento anual del entorno del 40% y 25%, respectivamente. (Fuente: BBVA). La previsión para 2017 de Servihabitat es de un 20% y la de Tinsa del 15%-20% (75.000-80.000).

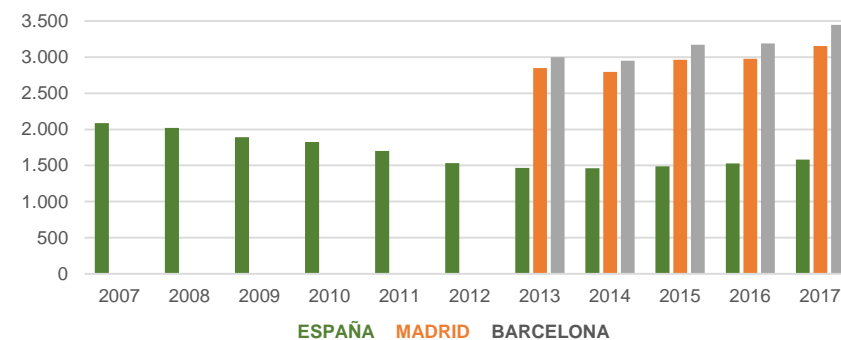
La demanda residencial gana fortaleza

- Tras tocar fondo en 2013, las compraventas se han recuperado ampliamente. De octubre de 2015 a septiembre de 2016 se vendieron 444.276 viviendas, un 11,5% más que en los doce meses anteriores (Fuente: M. FOMENTO). 2016 se despedirá con un crecimiento similar al de 2015, en torno al 10%. Para 2017 las compraventas crecerán a una tasa ligeramente inferior (6,5%), lo que supone un volumen de operaciones en torno a las 475.000 (Fuente: BBVA). Servihabitat estima que este año, y por primera vez desde 2008, la cifra de transacciones superará el medio millón (un 10%-12% más que en 2016).

Necesidad de nuevos proyectos residenciales

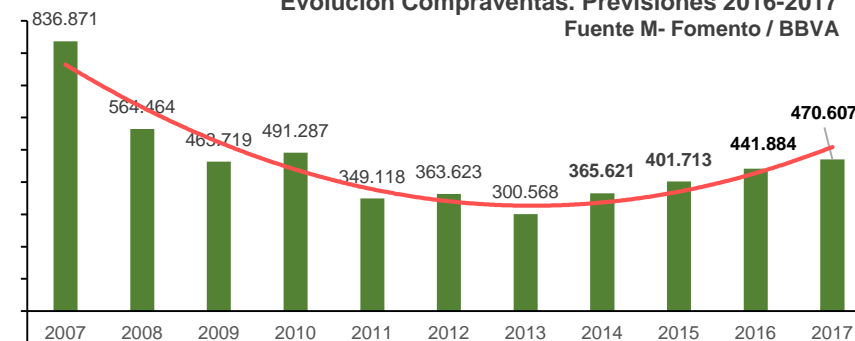
- Sociedad de Tasación estima que Madrid sólo tiene oferta de vivienda nueva para 9 meses y Barcelona para 14. La oferta actual de promociones es de 2.158 pisos en la capital y de 1.072 en la ciudad condal, lo que puede traducirse en nuevos repuntes de precios para 2017.

Evolución Precios. Previsiones 2016-2017
Fuente M. Fomento / BBVA / Bankinter



ESPAÑA MADRID BARCELONA

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



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: 5,5% los 2 próximos años; 31,5% los 3 siguientes; y 63% 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: 45 millones de euros.

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: 304 viviendas. Actualmente, ventas de más del 50% (155 vivs).
- Financiación bancaria asegurada para el desarrollo de nuevas promociones.
- Fin de las obras y entrega de Residencial Parque de los Tilos, Zaragoza (56 vivs.).
- Inicio de obras de Quabit Aguas Vivas (116 vivs.) y durante el primer trimestre de 2017 del resto de nuevas promociones.
- Liquidación casi total del stock residencial.

CAPTACIÓN FINANCIACIÓN FONDOS INTERNACIONALES: ACUERDO AVENUE CAPITAL GROUP

- Línea de financiación de hasta €60M para compra de suelos, vencimiento en 4 años.
- Disposición de los fondos durante 2017: adquisición de suelos urbanos de uso residencial en Madrid y otras zonas con alto potencial de demanda para promover 1.700 viviendas.
- Las disposiciones financiarán el 70% de las adquisiciones de suelo. El 30% restante 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.

○ La línea de financiación firmada con Avenue Capital Group y la posibilidad de reutilizar los fondos, más la financiación bancaria de préstamo suelo, supone que Quabit podrá disponer de hasta €130M de financiación para adquirir suelos.

- La financiación de Avenue Capital Group sólo aplica sobre los costes de adquisición del suelo. Dicha financiación se reduce entre un 60-70% por el préstamo suelo (financiación bancaria). El resto de costes de cada promoción se financian mediante préstamo promotor (también financiación bancaria). Este esquema de financiación supone reducir el margen bruto de la promoción entre 2-2,5 puntos, pero es importante destacar que no es significativo comparándolo con la capacidad de compra que aporta el acuerdo para desarrollar nuevos proyectos.

REPARTO DIVIDENDO

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

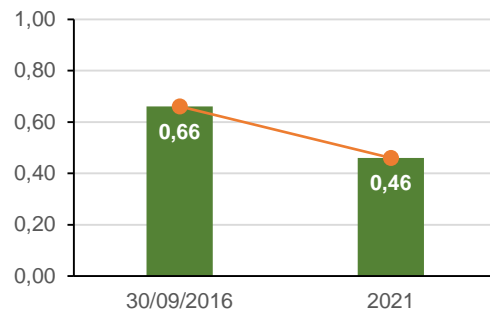
Nuevas promociones residenciales 2016

PROMOCIÓN	Nº VIVS.	VENTAS	PREVISIÓN INICIO DE OBRAS	FACTURACIÓN miles mills. €
Quabit Las Lomas. MADRID. Boadilla del Monte	12	7	2017 MARZO	14.217
Quabit Sant Feliu. CATALUÑA. Barcelona	63	27	2017 MARZO	18.018
Quabit Casares Golf. COSTA DEL SOL. Málaga	89	10	2017 ABRIL	23.044
Quabit Las Cañas. GUADALAJARA	24	18	2017 FEBRERO	6.287
Quabit Aguas Vivas GUADALAJARA	116	93	OBRAS INICIADAS sep 2016	15.802
TOTAL	304	155	2016 - 2017	77.368

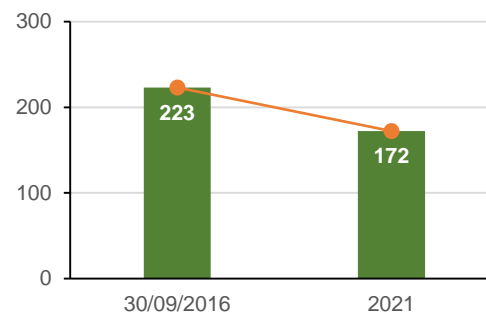
- Quabit es de las pocas compañías **focalizadas en promoción inmobiliaria.**
- **Exposición directa a la recuperación** del mercado inmobiliario.
- **Equipo directivo experto** en compra y desarrollo de suelo, y en promoción residencial y no-residencial.
- **Buen gobierno corporativo.** Información de calidad y transparencia al mercado.
- **Estructura financiera consolidada y situación patrimonial saneada.**
- **Palancas fuera de balance:** créditos fiscales pendientes de activar y descuentos sobre la deuda.
- **Compañía cotizada de alta liquidez.** Quabit cotiza en las Bolsas de Madrid y Valencia. Hasta el 31 de diciembre de 2016 se han negociado **106.328.823 títulos con un efectivo de 209.129.791 euros.** Este volumen negociado supone que en el año 2016 se haya movido **2,07 veces el capital y 3,42 veces el free-float.**
- **Capacidad y experiencia de más de 20 años** para continuar creciendo y convertirse de nuevo en una de las principales referencias del sector inmobiliario en España.
- Capacidad para volver a desarrollar **nuevas inversiones y proyectos.**

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

RATIO DEUDA FINANCIERA NETA/ACTIVOS

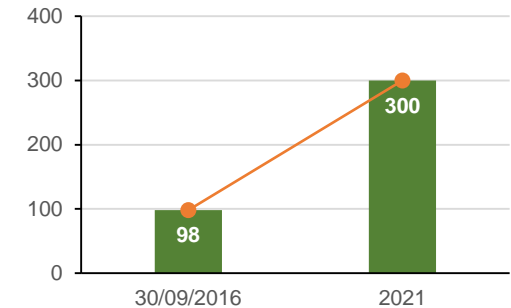


DEUDA FINANCIERA NETA (mill. €) (*)



(*) Incluye deuda con Administraciones Públicas

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 2016 y el proyectado al final del horizonte del Plan.

30 de septiembre de 2016

El efecto positivo en patrimonio por importe de €223M recoge:

- El impacto positivo que supondría el registro de los créditos fiscales no reconocidos (€183M).
- El impacto negativo que supondría pagar la deuda con limitación de recurso a través del pago de activos (€16M). Éste sería un efecto máximo ya que actualmente se están planteando otras opciones que permitan el desarrollo de los activos.
- El impacto positivo que suponen las quitas de deuda que ya están acordadas con las entidades financieras y que se registrarán contablemente según se vayan atendiendo los calendarios de pagos (€60M).

31 de diciembre de 2021

El efecto positivo en patrimonio por importe de €48M recoge la parte pendiente de reconocer, a esa fecha, por quitas de deuda (€28M) y por crédito fiscal (€20M).

(En miles de euros)	30/09/2016			31/12/2021		
	Declaración Intermedia	Ajustes	Ajustado	Proyectado	Ajustes	Ajustado
ACTIVO						
ACTIVO NO CORRIENTE:						
Inmovilizado y otros activos no corrientes	62.963	(23.242)	39.721	13.803	-	13.803
Activos por impuestos diferidos	14.379	183.000	197.379	134.380	19.640	154.020
Total activo no corriente	77.342	159.758	237.100	148.183	19.640	167.823
ACTIVO CORRIENTE:						
Existencias	258.686	(29.982)	228.704	348.384	-	348.384
Otros	17.025	-	17.025	86.239	-	86.239
Total activo corriente	275.711	(29.982)	245.729	434.623	-	434.623
TOTAL ACTIVO	353.053	129.776	482.829	582.806	19.640	602.446
			Ajustado			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2016	Ajustes	30/09/2016	31/12/2021		
PATRIMONIO NETO:						
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	97.592	227.260	324.852	299.848	47.706	347.554
Intereses minoritarios	298	-	298	298	-	298
Total patrimonio neto	97.890	227.260	325.150	300.146	47.706	347.852
PASIVO NO CORRIENTE:						
Deudas con entidades de crédito	21.636	(13.519)	8.117	-	-	-
Otros	6.171	-	6.171	50.000	-	50.000
Total pasivo no corriente	27.807	(13.519)	14.288	50.000	-	50.000
PASIVO CORRIENTE:						
Deudas con entidades de crédito	196.346	(83.965)	112.381	185.263	(28.066)	157.197
Otros	31.010	-	31.010	47.397	-	47.397
Total pasivo corriente	227.356	(83.965)	143.391	232.660	(28.066)	204.594
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	353.053	129.776	482.829	582.806	19.640	602.446



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

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