

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

C/ Edison, nº 4
28006 – Madrid

Madrid, 25 de febrero de 2021.

QUABIT INMOBILIARIA, S.A. (“Quabit o la Sociedad”), en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia del Mercado de Valores, pone en su conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad comunica que acaba de publicar los resultados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 y, de forma simultánea, hace pública asimismo la presentación de resultados a inversores adjunta.

Se adjunta la presentación de resultados.

Atentamente,

Miguel Ángel Melero Bowen
Secretario no consejero

PRESENTACIÓN RESULTADOS 2020

25 / FEBRERO 2021

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 analistas 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.

Índice de Contenidos

- 1 Contexto de Mercado
- 2 Fusión Quabit-Neinor
- 3 Resumen Ejecutivo 2020
- 4 Principales Magnitudes
- 5 Datos Promociones y Cartera de Suelo
- 6 Estados Financieros y Deuda
- 7 Conclusiones
- 8 Q&A



Ponentes



Félix Abánades
PRESIDENTE y CONSEJERO DELEGADO



Alberto Pérez
DIRECTOR FINANCIERO CORPORATIVO

1 Contexto de Mercado



1 Contexto de Mercado

La crisis generada por el COVID-19 ha tenido un impacto muy negativo durante 2020:

- Caída significativa de la actividad comercial: afectada por restricciones de movilidad y la falta de estabilidad laboral e incertidumbre económica
- Endurecimiento de las condiciones de financiación. Necesidad de aportación de más recursos
- Freno a la tendencia alcista del mercado en precio y volúmenes
- Dificultad para acceder a mercados financieros para captación de equity o deuda
- España cierra 2020 con **caída del PIB del 11%** y **tasa de desempleo del 16,2%**

En Quabit Inmobiliaria:

- Mayor impacto de la crisis en el cliente de renta media-baja que es el target de Quabit
- Retrasos en la generación de caja por alargamiento de los plazos
- Semi-paralización en el lanzamiento de nuevos proyectos
- Necesidad de reestructurar la deuda financiera

Expectativas de recuperación para 2021

Previsible mejora de la situación sanitaria y económica y de los ritmos de ventas

2 Fusión Quabit - Neinor

2 Fusión Quabit Inmobiliaria – Neinor Homes

Racional de la operación:

Neinor Homes:

- Integración de los accionistas de Quabit en una de las mayores inmobiliarias de España
- Compañía sólida con más de 2.000 M€ en activos y con un bajo endeudamiento
- Gran potencial de inversión por su alta capacidad de generación de caja
- Compañía diversificada: plataforma de vivienda en alquiler, servicing.
- Compañía con un elevado EBITDA en los dos últimos años y previsión de incrementarlo
- Relevante distribución de dividendos. Objetivo 50 M€ (rentabilidad del 5%)

Sociedad resultante de la fusión:

- Mayor visibilidad y atractivo para los mercados. Mayor liquidez de la acción
- Complementariedad a nivel geográfico, de producto y de clientes
- Importantes sinergias a medio plazo (operativas, financieras y fiscales)



2 Fusión Quabit Inmobiliaria – Neinor Homes

Principales parámetros*

	NEINOR	QUABIT	NEINOR PRO-FORMA
VIVIENDAS (vivs.)	+9.000	+7.000	+16.000
PMV (€/ud.)	~330	~220	~280
GAV (€m) ¹	~1.500	~500	~2.000
NAV (€m) ¹	~1.200	~200 ³	~1.400
Deuda Neta (€m) ¹	~160	~240	~400
LTV (%)	~10%	~48%	20-25%²

(1) GAV, NAV y Deuda Neta Ajustada estimadas a Dic20.

(2) Rango de Loan-to-Value (LTV) basado en una estimación de GAV (Gross Asset Value) a Dic20 y valoración de Neinor.

(3) NAV de Quabit calculado post quita de deuda

(*) Presentación Neinor Homes. CNMV – 11-ene-2021

Neinor Homes > Resultados 2020

	2020	2021
Entregas (vivs.)	1.603	2.400
EBITDA (€m)	100	150
Deuda Neta (€m)	123	-
Caja Total (€m)	271	-
LTV (%)	7%	-

Dividendo objetivo de 50M€ s/ Rdos 2021

2 Fusión Quabit Inmobiliaria – Neinor Homes

Datos de la fusión:

- Tipo de canje: 1 acción de Neinor por cada 25,965 acciones clase A de Quabit
- Los actuales accionistas de Quabit tendrán un 7% de la sociedad fusionada
- Los accionistas recibirán una prima del 19% al precio spot ⁽¹⁾ y del 9,6% al VWAP ⁽¹⁾ de 3 meses
- Sujeta a determinadas condiciones suspensivas

Principales hitos:

- Aprobado el Proyecto de Fusión por Absorción el 11-ene-2021 por los Consejos de Administración
- Obtención del Informe de Experto Independiente
- Convocatoria de Junta General de Accionistas → 31-mar-2021
- Prevista Autorización por CNMC (antimonopolio) en el primer semestre



3 Resumen ejecutivo 2020

3 Resumen Ejecutivo 2020



- Elevado nivel de **entregas** y de la **facturación** a pesar de las dificultades operativas



- Relevante generación de **caja** y **disminución de deuda**



- Bajo nivel de **preventas** en el acumulado 2020



- Disminución de la **cartera comercial** por paralización de **nuevos lanzamientos**.



- Congelación de **inversiones**



- **Márgenes y Resultados** afectados por los efectos de la pandemia y por ajustes contables



- Refinanciación de la **deuda** asociada a suelo y corporativa



- Búsqueda de vías para garantizar la **viabilidad** de la compañía



4 Principales Magnitudes



4 Principales Magnitudes 2020

A NIVEL OPERATIVO



Actividad de **Promoción**

- 53 promociones en marcha (3.276 viviendas)
- 33 promociones en construcción o entrega (1.624 viviendas)
- 1.333 viviendas prevendidas (57% de la cartera en venta)
- 785 viviendas entregadas



Actividad de **Construcción**

- Cartera por 76 M€ (66% son de Quabit)
- 8 obras contratadas en el ejercicio (57 M€)
- 1.124 viviendas en 16 obras en curso a la fecha (89% con Quabit)



4 Principales Magnitudes 2020

A NIVEL ECONÓMICO-FINANCIERO



Actividad de Promoción

- **Facturación:** 169,8 M€ (89% por entrega de viviendas)
- **Margen Bruto:** 10,4 M€, pese a mayores costes de construcción, costes financieros y pérdida en venta de suelo
- **Estructuras:** ahorro de un 10% respecto a 2019
- **EBITDA:** -9,2M€, aunque positivo en 4T.
Mejora del 16% vs. 2019



Actividad de Construcción

- **Facturación:** 48,3 M€ en el año (10,3 M€ con terceros)
- **Margen Bruto:** 8% pese a impacto negativos por retrasos en producción
- **EBITDA:** 1,4 M€
- Márgenes “bloqueados” de la facturación interna pendientes de reconocerse en resultados por 3,6 M€



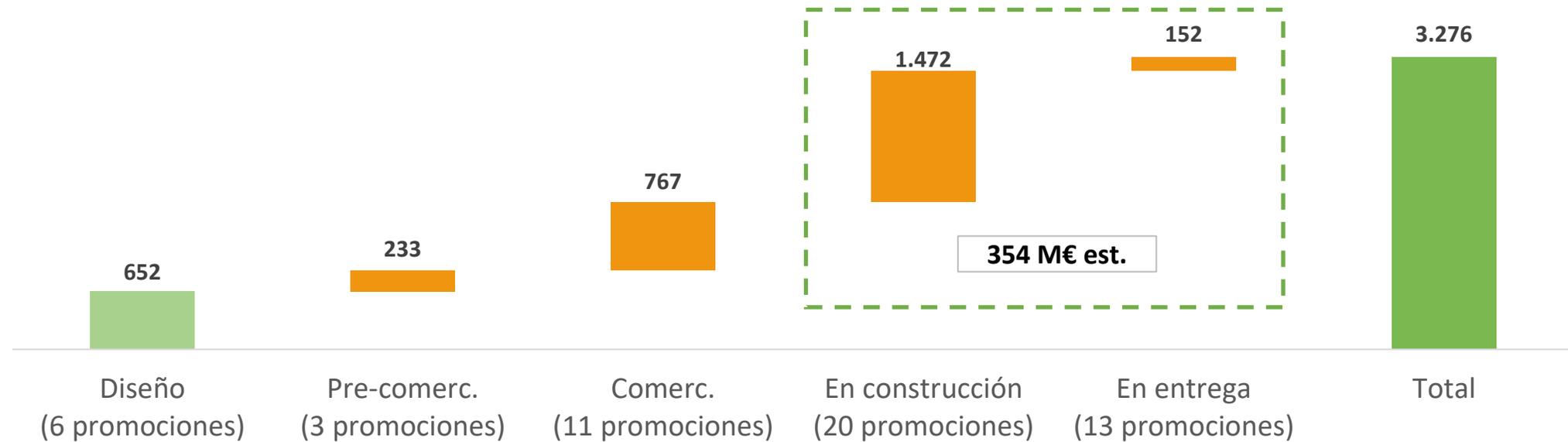
5 Datos Promociones y Cartera de Suelo



5 Datos Promociones

Cartera de proyectos a 31.12.2020

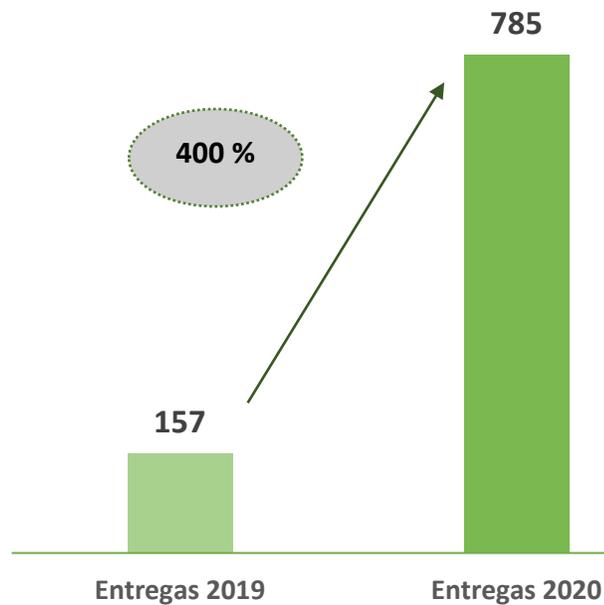
Viviendas en promoción por fase de desarrollo a 31.12.2020 (unidades)



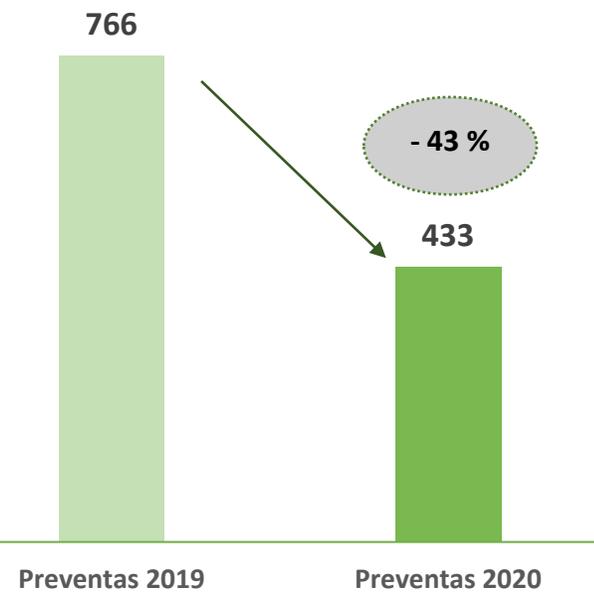
5 Datos Promociones

Evolución de entregas y preventas

Entregas 2020 (unidades)



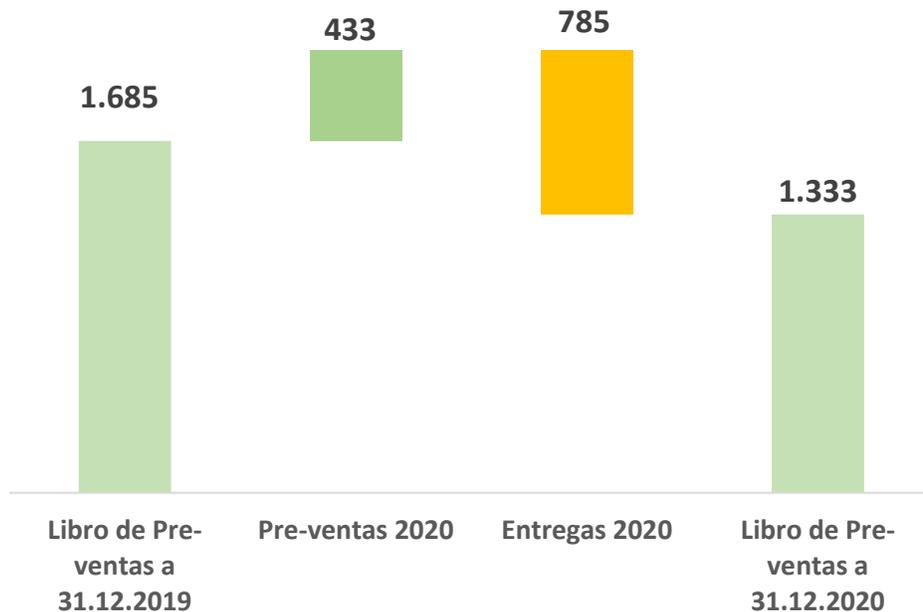
Preventas 2020 (unidades)



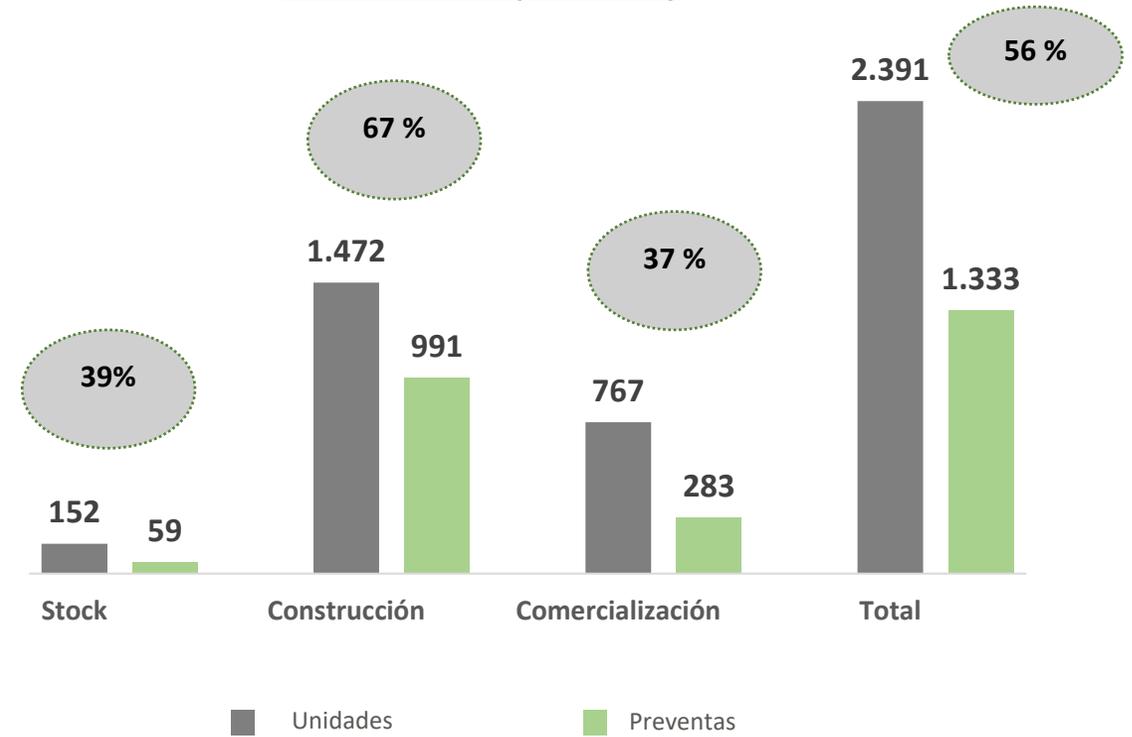
5 Datos Promociones

Libro de Preventas y cobertura de ventas

Evolución Libro de Preventas 2020 (unidades)

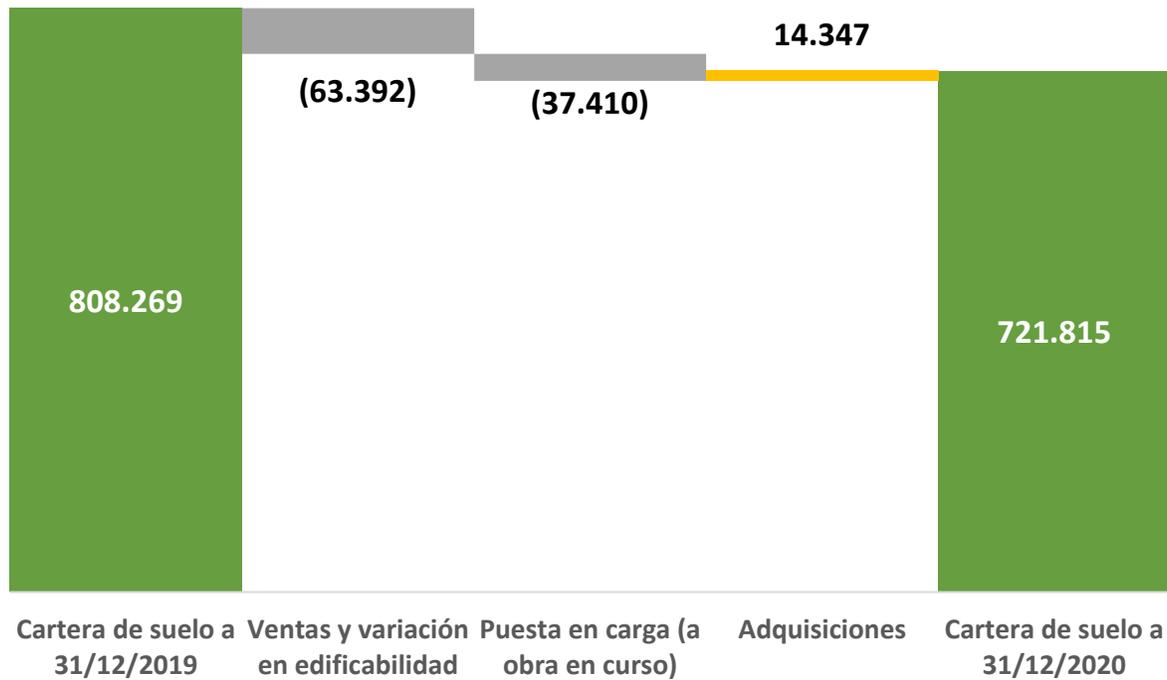


Cobertura de ventas por fase de desarrollo a 31.12.2020 (unidades)

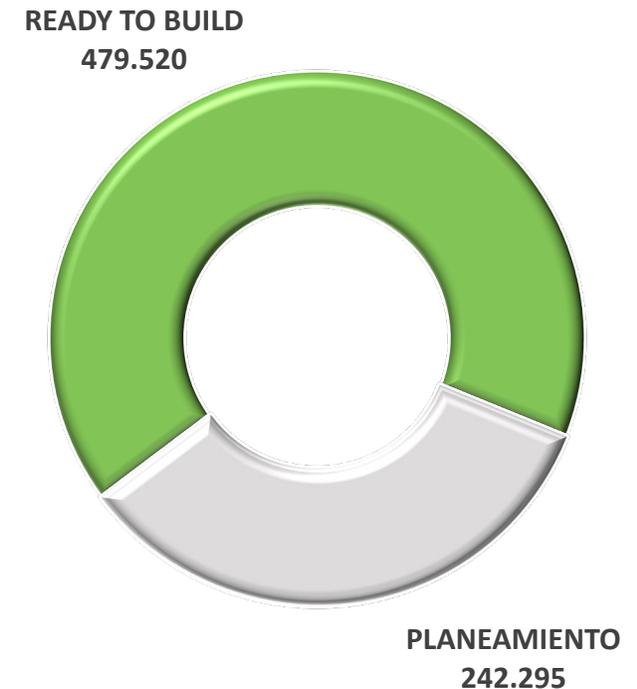


5 Cartera de Suelo

Movimiento de Cartera de Suelo (m²t)



Grado de avance urbanístico por edificabilidad (total 721.815 m²t)



Edificabilidad de 209,2 miles de m²c en suelo con promociones en desarrollo

Adicionalmente:

- Derechos sobre suelo: 61,6 miles m²t
- Suelo rústico: 5.370 miles de m²

6 Estados Financieros y Deuda



6 Estados Financieros y Deuda

Cuenta de Resultados

Miles de Euros	2020	2019	Variación
Importe Neto de la Cifra de Negocio	180.229	45.128	299,4%
EBITDA	(9.157)	(10.955)	16,4%
Provisión deterioro activos	(59.734)	(533)	(11107,1%)
Amortización y deterioro inmovilizado	(2.692)	(1.252)	(115,0%)
Resultado de Explotación	(71.583)	(12.740)	(461,9%)
Resultado Financiero	(16.263)	(5.273)	(208,4%)
Resultado antes de Impuestos	(87.855)	(18.019)	(387,6%)
Resultado neto	(147.483)	(9.231)	(1497,7%)

6 Estados Financieros y Deuda

Balance

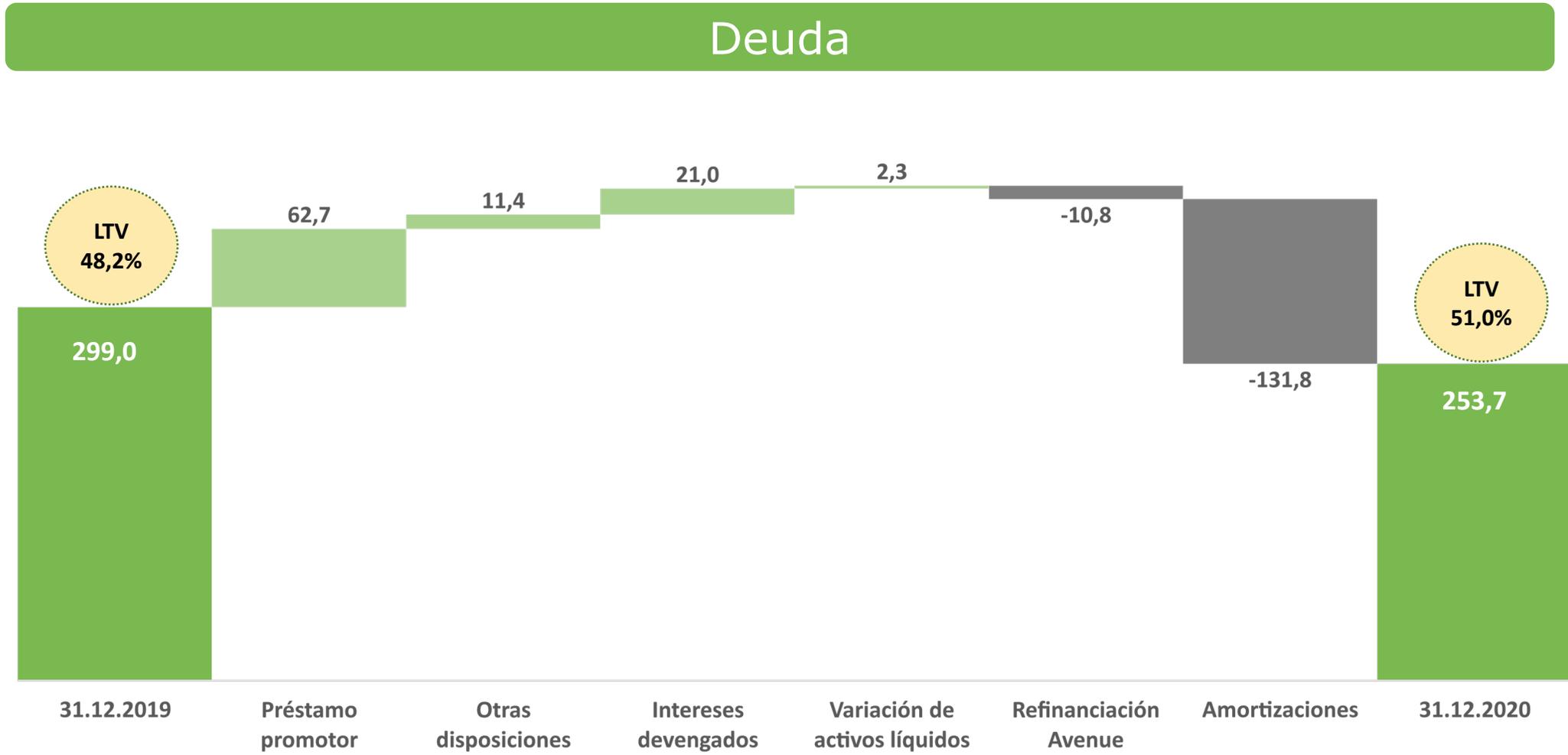
Miles de Euros	2020	2019	Variación
Activo No corriente	28.915	94.183	(69,3%)
Activo Corriente	508.953	637.775	(20,2%)
Existencias	431.157	551.580	(21,8%)
Otros	54.716	60.795	(10,0%)
Tesorería y otros activos líquidos	23.080	25.400	(9,1%)
Total Activo	537.868	731.958	(26,5%)
Patrimonio Neto	134.542	285.874	(52,9%)
Atribuible a la Sociedad Dominante	134.065	281.071	(52,3%)
Intereses Minoritarios	477	4.803	(90,1%)
Pasivo No Corriente	56.367	29.776	89,3%
Deuda financiera	24.780	13.007	90,5%
Otros	31.587	16.769	88,4%
Pasivo Corriente	346.959	416.308	(16,7%)
Deuda financiera	251.965	311.389	(19,1%)
Otros	94.994	104.919	(9,5%)
Total Pasivo y Patrimonio Neto	537.868	731.958	(26,5%)

6 Estados Financieros y Deuda

Estado de Flujos de Efectivo

Miles de Euros	2020	2019	Variación
Flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	58.617	(71.494)	182,0%
Inversiones en suelo y promociones en curso	(73.555)	(142.016)	(48,2%)
Otros flujos de explotación	132.172	70.522	87,4%
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	1.336	(4.657)	128,7%
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(61.704)	77.996	(179,1%)
Tesorería y equivalentes al inicio del periodo	22.978	21.132	8,7%
Tesorería y equivalentes al final del periodo	21.226	22.978	(7,6%)
Aumento / Disminución neta del efectivo y equivalentes	(1.751)	1.846	(194,9%)

6 Estados Financieros y Deuda



7 Conclusiones



7 Conclusiones

- Año muy complicado con impacto relevante en el negocio. A pesar del importante crecimiento de la facturación, de la elevada generación de caja y de la reducción de deuda, ha supuesto un frenazo en las expectativas de la compañía
- Resultado muy afectado por provisiones y por desactivación de crédito fiscal que suponen más del 85% de las pérdidas registradas
- Todas las dificultades bien resueltas con la fusión con Neinor Homes que protege los intereses de los accionistas de Quabit
- Quabit contribuye a la creación de la promotora líder de España



8 Q&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