

metrovacesa

Novolerez I, II & III (Pontevedra)

Resultados 1S2024

24 de julio 2024

mvc.

Aviso legal

Esta Presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta, o invitación a comprar o a suscribir, o solicitud de oferta de compra o suscripción, de las acciones de Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa"). 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 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 España, Reino Unido, EEUU o cualquier otra. Por "Presentación" se entiende: 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 la reunión relativa a la Presentación o que guarde cualquier vínculo con la Presentación. 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 Metrovacesa y sobre otras materias como la industria, la estrategia de negocios, objetivos y expectativas relativas a su posición 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, y suposiciones 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 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 Metrovacesa, presente y futura, así como en el entorno en el que Metrovacesa 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 Metrovacesa o de la industria. Por tanto, el resultado y el desempeño real 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 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 Metrovacesa 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 depositar una confianza indebida en estas proyecciones futuras y su capacidad de predecir resultados futuros. Los analistas, agentes de valores e inversores, presentes y futuros, deberán operar con base en su propio criterio en cuanto a la idoneidad y adecuación de los valores en cuanto a 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, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o meramente conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente en la información contenida en la Presentación. La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Metrovacesa para comprar, vender u operar con acciones de Metrovacesa o con cualquier otro valor. 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 Metrovacesa que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Metrovacesa, 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 y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros. Metrovacesa 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, Metrovacesa 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 Metrovacesa contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Metrovacesa 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. Esta información proviene de fuentes públicas y Metrovacesa 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. Metrovacesa 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 las necesidades o situaciones particulares ni los objetivos de inversión, legales, contables, regulatorios, fiscales o financieros de los receptores de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de formar su propio criterio y de alcanzar sus propias opiniones 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 acciones realizadas 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.

Agenda

Tabla de contenidos

1. Hechos destacados
2. Evolución de negocio
3. Situación financiera
4. Comentarios finales

Anexos



Ponentes



Jorge Pérez de Leza
CEO



Borja Tejada
CFO



Juan Carlos Calvo
Desarrollo Corp. & IR

metrovacesa

Itamar, rénder (Almerimar, Almería)

1. Hechos destacados

mvc.

Hechos destacados

Contexto del mercado

Mejora de los fundamentales de mercado

- La economía española se mantiene fuerte: **mejora de las expectativas de PIB para 2024, apoyado en un mercado laboral fuerte**
- **Desequilibrio entre la oferta y la demanda** a raíz de una demografía favorable
- **Transacciones e hipotecas muestran signos de mejora**

Evolución operativa MVC

Fuerte actividad comercial en 1S24

- **Más de 1.000 preventas en 1S24** (+15% a/a), alcanzando una cartera total de c. 1.200m€
- **El ratio de absorción continúa creciendo** (2,8% ⁽¹⁾ en 2T24)
- **Ventas de suelo:** cartera de contratos privados creciente (58m€ a jun.-24, +45% vs. dic.-23)

Financiero

Beneficio positivo reportado en 1S24

- **235m€ de ingresos** (+42% a/a)
- **Entrega de 675 unidades** (+18% a/a), con **mayor margen bruto** (24,2%)
- **EBITDA de 31,3m€** (+22,3% a/a) con Rtdo. recurrente antes de impuestos positivo de 22,4m€

Notas:

(1) Calculado como preventas netas mensuales divididas por el número promedio de unidades en comercialización, incluidas las unidades vendidas y no vendidas. Calculado sobre unidades no vendidas sería 6,4%



2. Evolución de negocio

Principales datos operativos

a 30 de junio 2024

Proyectos
activos



Cartera de ventas⁽¹⁾

3.703 uds. vendidas
1.199m€
324k€ /ud PMV⁽²⁾

En comercialización

6.442 unidades
345k€ /ud PMV⁽²⁾
94 promociones

Unidades activas

7.719 unidades
113 promociones activas

Construcción



4.354 unidades en construcción⁽³⁾

56 promociones en construcción⁽³⁾

Entregas /
Ventas



675 unidades entregadas en el periodo

335k€ /ud PMV⁽²⁾

1.046 unidades preventadas⁽⁴⁾ en el periodo

326k€ /ud PMV⁽²⁾

Cartera
de suelo



Ventas de suelo

8,3m€ en ingresos PyG
58m€ en contrato privado a 30 de junio

Compras de suelo

23,4m€ en 1S24

c. 28,6k

Uds. en cartera de suelo

Financieros



343,4m€

Deuda neta

163,1m€

Caja total

13,8%

Ratio LTV

13,34€

NAV / acción

Notas:

(1) Definida como preventas acumuladas (contratos y reservas) menos entregas

(2) PMV: Precio medio de venta

(3) Incluye unidades con construcción finalizada

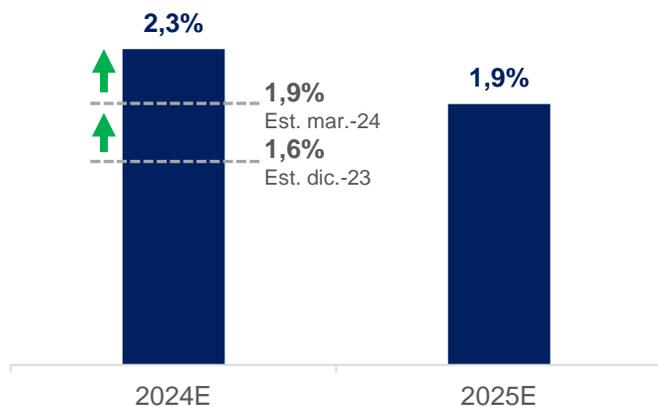
(4) Preventas en el periodo, netas de rescisiones

El mercado inmobiliario español

Confirmación de unos fundamentales de sector sólidos

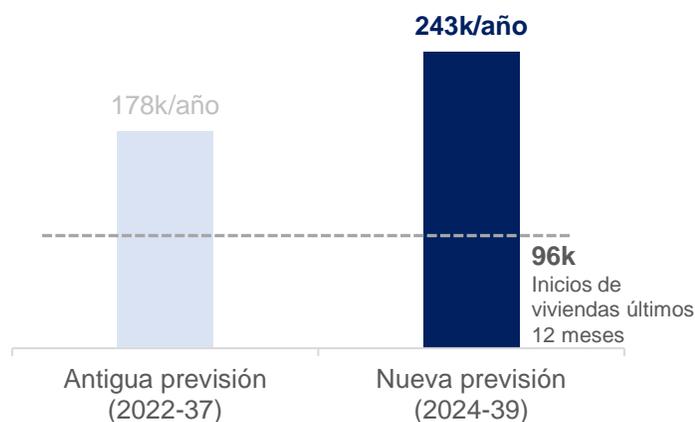
Mejora de las previsiones económicas:

Nueva revisión al alza del PIB esperado para 2024
(Crecimiento anual esperado del PIB a jun.-24; fuente: BdE)



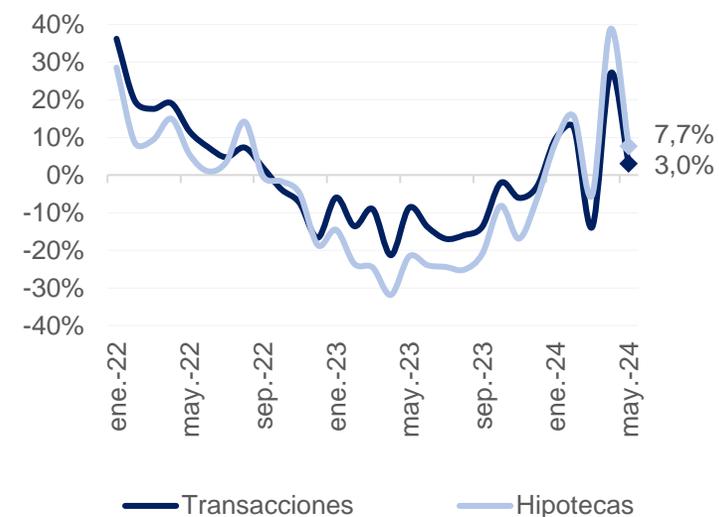
Desequilibrio entre oferta y demanda:

Mayor creación de hogares
(Creación media anual de hogares; fuente: INE, Mítma)



Recuperación en transacciones e hipotecas:

Después de caídas en 2023
(% var. anual en datos mensuales; fuente: Notarios)



- Un sólido crecimiento del PIB en 1T24 (2,5%) ha impulsado una nueva mejora de las previsiones de para final de año (+70 pb en 6 meses)
- La economía española continúa superando a la media de la UE (+1,0% para 2024E)

- El INE ha revisado al alza su estimación de creación de hogares apoyado en el crecimiento actual de la población
- Sin embargo, la producción de vivienda nueva se mantiene limitada, estresando el desequilibrio entre oferta y demanda

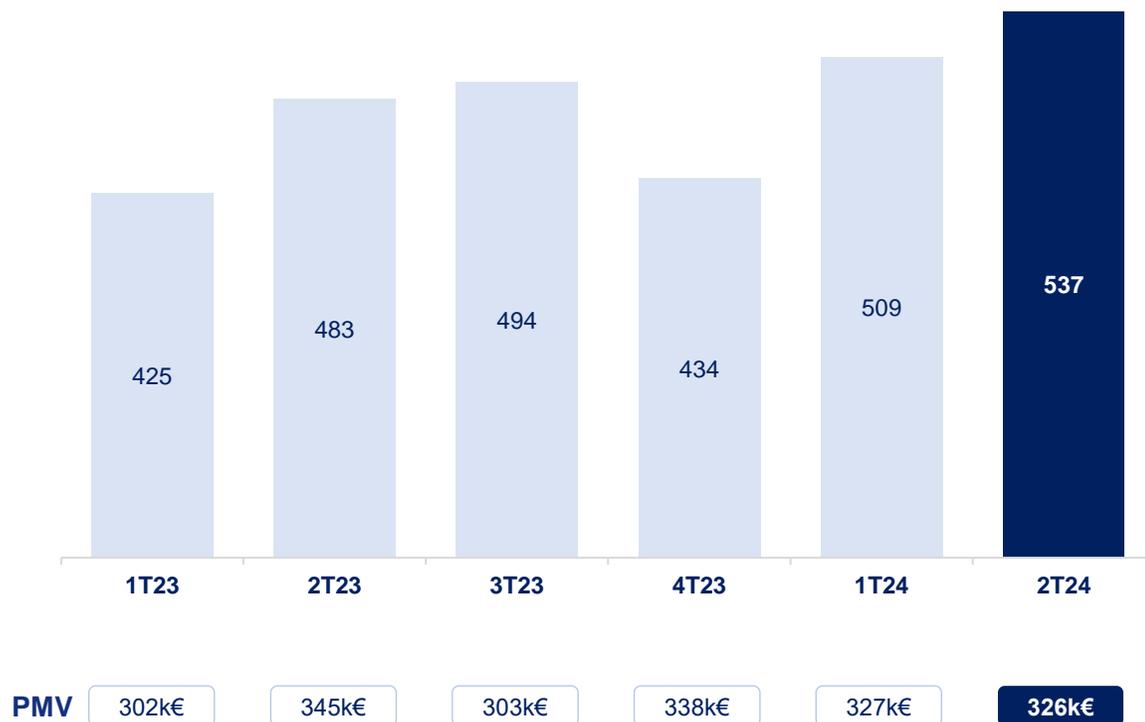
- Mejora de las dinámicas de mercado en el primer semestre
- Nuevas rebajas de tipos del BCE podrían suponer un soporte para la demanda

Preventas

Demanda creciente en 1S24

Preventas netas por trimestre

Nº unidades

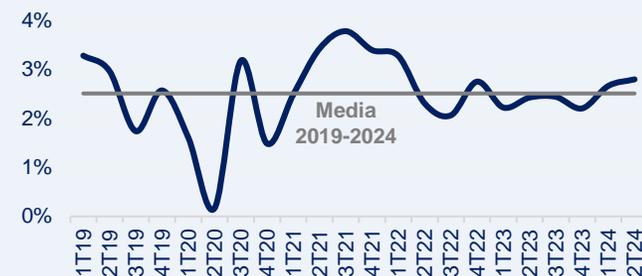


Demanda creciente en 2024:

- 1.046 preventas en 1S24 (+15% a/a)
- Más de 500 preventas tanto en 1T como 2T
- El mejor semestre en preventas BTS

Crecimiento del ratio de absorción⁽¹⁾

Por encima de la media histórica de 2,5%



2,8% en 2T24

Perfil de cliente:
diversificado y solvente

 **Motivación de compra**
54%
Primera residencia

 **Nacionalidad**
21%
Extranjeros

 **Solvencia⁽²⁾**
4,7 años
Ratio accesibilidad

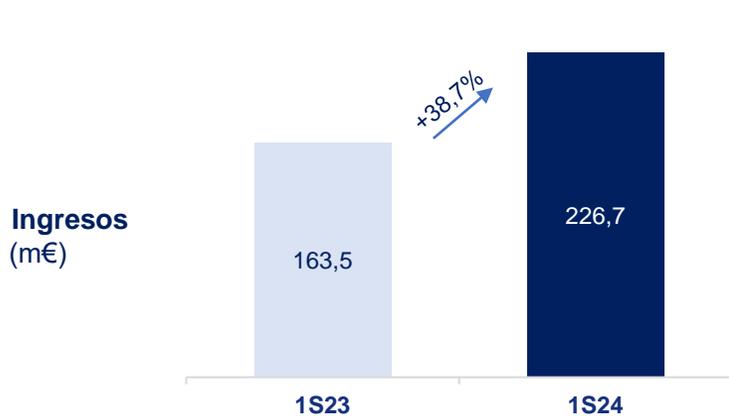
Notas:

(1) Calculado como preventas netas mensuales divididas por el número promedio de unidades en comercialización, incluidas las unidades vendidas y no vendidas. Calculado sobre unidades no vendidas sería 6,4% / (2)
Calculado como el precio de compra dividido por la renta bruta disponible por hogar (mediana) de los clientes de MVC, no del mercado

Entregas promoción residencial

Con crecimiento en ingresos y márgenes

Ingresos por entregas de viviendas



Nº unidades



PMV



Margen bruto

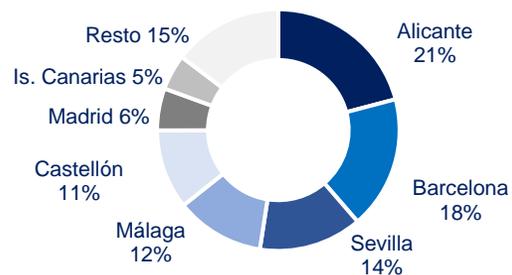


24,2% Margen bruto
+200pb a pesar del incremento en costes de construcción y financieros

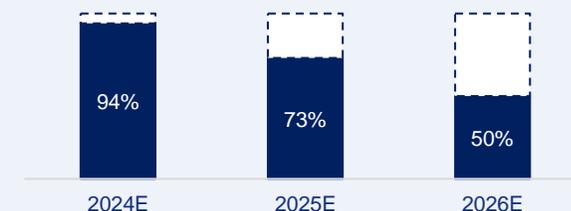
Entregas 2T24
311 unidades, todas BTS

En línea con el objetivo para FY24
con mayor concentración de entregas en 2S24

Distribución de entregas en 1S24:



Cobertura de preventas 2024E-2026E (% de entregas esperadas)



- Un alto ratio de cobertura (preventas sobre entregas esperadas) proporciona buena visibilidad sobre el Flujo de Caja de MVC para los próximos años

Financiación de clientes:



Financiación
27%
sin hipoteca



LTV⁽¹⁾ promedio
71%
del precio de compra

Notas:

(1) Para los compradores/clientes de MVC que se financian con una hipoteca

Actividad operativa

Ingresos y flujos de caja con buena visibilidad

Cartera de preventas 3.703 unidades

- 1.199m€ de futuros ingresos (+1% vs. dic.-23)
- Precio medio de venta (PMV): 324k€
- Alto nivel de compromiso del cliente, con un 79% formalizadas en contratos con anticipos



En construcción 4.354 unidades

- 512 inicios de construcción en 1S24
- 466 unidades vendidas y con la construcción terminada a junio de 2024

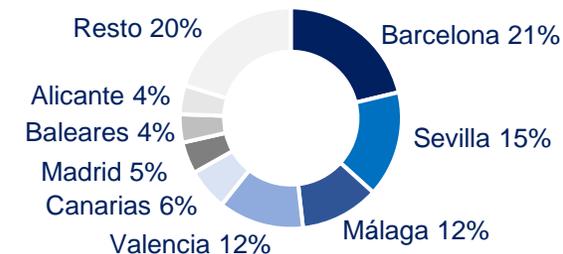


En comercialización 6.442 unidades

- De las cuales el 57% ya están prevendidas
- 798 unidades lanzadas al mercado en 1S24
- 2.222m€ en ingresos potenciales (PMV de 345k€/ud)
- Más 1,3k unidades activas en fase de diseño, para iniciar comercialización próximamente



Mix de comercialización (% unidades)



Actividad de suelo

Avance en ventas de suelo e inversiones en 1S24

Ventas de suelo:

Ingresos
PyG

8,3m€

1,3m€ en 1S23

- Seis suelos residenciales vendidos, ubicados en Almería, Murcia, Barcelona, Madrid y Córdoba

Contratos
privados⁽¹⁾

58m€

a 30 de junio

- A escriturar entre 2024 y 2025
- La cartera continúa creciendo (vs. 41m€ a dic.-23)

Inversión en suelo:

Compras de
suelo

23,4m€⁽²⁾

476 uds. en 1S24

- De los cuales sólo 9,7m€ se han pagado en 1S24, el resto se difiere a 2S24 y 2025
- Adicionalmente, 39,5m€ de compras pendientes de formalizar en Valdecarros (Madrid) y Cruzcampo (Sevilla) con pagos diferidos

Capex de
urbanización

21,9m€

pagos en 1S24

- En suelos clave como Los Cerros (Madrid) y Palmas Altas (Sevilla)

Trayectoria creciente en compras de suelo

- 160m€ invertidos en 2023–2024 hasta la fecha ⁽²⁾
- Focalizadas en mercados clave, con márgenes y TIRs atractivos
- Operaciones ágiles: 10 proyectos (690 uds.) ya activos de nuevas compras



Compras recientes

Valdecarros, Madrid (104 uds.)



Cruzcampo, Sevilla (196 uds.)



Notas:

(1) Cartera de ventas firmadas en contrato privado a junio 2024, con pagos parciales ya cobrados. No incluye la venta de suelo acordada con VITA para Oria Pulse (Living) / (2) Incluye ventas bajo contrato privado pendientes de formalizar

Novedades de proyectos clave

Hitos importantes



Palmas Altas: próximo inicio de entregas

- **Entrega de 6 promociones** (+350 uds.) estimada para 2S24
- Un total de 20 promociones activas en la zona, con **>1.200 unidades en comercialización, de las cuales >50% están vendidas**
- **Suelo para 9 promociones adicionales** (>500 uds.) para futuros lanzamientos



Oria: progreso en los acuerdos llave en mano de VITA

Llave en mano para dos edificios: 42.100 m² y +1.100 habitaciones

- **Oria Neo (residencia de estudiantes): construcción iniciada en dic.-23,** con finalización esperada en 2026
- **Oria Pulse (living): finalizando los detalles para el inicio de construcción** y formalización de la JV con VITA en septiembre



Residencia de estudiantes – 585 hab.



Living – 519 hab.



ESG

Fomentamos la vivienda sostenible a partir de un modelo de negocio responsable



AMBIENTAL

Iniciativas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente

-  **100%** Lanzamientos 1S24 con Certificado de **Eficiencia Energética objetivo AA** y demanda de energía primaria, al menos, un 10% inferior al umbral establecido en relación con los requisitos relativos a los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (ECCN)
-  **100%** Lanzamientos 1S24 en tramitación para la obtención de **certificados de sostenibilidad**
-  **100%** Lanzamientos 1S24 con evaluación de impacto ambiental y Potencial de Calentamiento Global (PCG), mediante **Análisis Ciclo de Vida (ACV)**

Refuerzo de la **monitorización de la gestión de residuos** generados en obras y **fomento** del uso de **materiales de construcción circulares**



SOCIAL

Contribuimos al desarrollo económico y bienestar social

-  **Debida diligencia y grupos de interés**
Implantación de **proceso de debida diligencia en materia de derechos humanos** y elaboración de **Política de relación con grupos de interés**
-  **Referente en desarrollo urbanístico sostenible**
Metrovacesa es empresa líder en la iniciativa **Ciudades Sostenibles 2030**, de Forética, con el objetivo de potenciar la contribución al desarrollo de ciudades sostenibles en España.
-  **Gestión del mejor talento y diversidad generacional**
Lanzamiento de la **VIII Edición del Programa de Talento Joven**



GOBERNANZA

Comprometidos con la transparencia y el Código de Buen Gobierno

-  **Actualización del mapa de riesgos** corporativo considerando los riesgos ESG identificados en el **análisis de doble materialidad** realizado por la compañía
-  Adhesión al **Manifiesto de Inteligencia Artificial Responsable**, presentado por Forética, que promueve el uso ético y sostenible de la IA
-  MVC mantiene su **adhesión al Pacto Mundial** de Naciones Unidas

3. Situación financiera

mvc.

Cuenta de Resultados

Resumen

 m €	1S 2023	1S 2024	% a/a
Ingresos	165,1	235,0	+42%
Promoción residencial	163,5	226,7	
Ventas de suelo & otros ingresos	1,6	8,3	
Margen Bruto	35,9	58,2	+62%
Promoción residencial	36,3	54,8	
% margen bruto promoción	22,2%	24,2%	
Ventas de suelo & otros ingresos	(0,5)	3,2	
Margen Neto	24,9	45,6	+83%
% margen neto	15,1%	19,4%	
EBITDA	9,7	31,3	+223%
% margen EBITDA	5,9%	13,3%	
Var. valor activos & deterioros ⁽¹⁾	(34,4)	(17,0)	
Rdo. financiero & pta. equivalencia	(10,2)	(9,0)	
Rdos. antes de impuestos	(35,0)	5,4	
Resultado Neto	(35,3)	3,8	
Rdo. recurrente antes de impuestos⁽²⁾	(0,6)	22,4	

Ingresos totales
235,0m€ (+42%)

Margen bruto de
promoción
24,2% (+2 p.p.)

EBITDA
31,3m€ (+223%)

Rdo. recurrente
antes de impuestos
22,4m€

Notas:

(1) Deterioro por disminución del valor de activos, principalmente relacionados con los activos del segmento terciario / (2) Beneficio recurrente antes de impuestos: excluyendo las variaciones en el valor de los activos (incluidos los de puesta en equivalencia)

Cashflow operativo

Resumen

m€	1S 2023	1S 2024
+ EBITDA	9,7	31,3
- Gastos financieros netos pagados	(9,5)	(8,5)
- Impuestos pagados	0,0	0,5
+ Monetización del suelo:		
<i>Suelo en entregas residenciales (1)</i>	39,4	41,6
<i>Caja de ventas de suelo (2)</i>	12,0	10,5
- Compras de suelo	(25,0)	(9,3)
= Cashflow operativo bruto (A)	26,5	66,2
- Capex de urbanización	(14,5)	(21,9)
- Capex de obra en curso	(173,4)	(163,7)
+ COGS de entregas (ex suelo)	87,7	130,3
+/- Otro capital circulante y resto	47,8	32,6
= Cashflow relativo a promociones en curso (B)	(51,3)	(22,7)
= Cashflow total (A) + (B)	(24,8)	43,4
- Dividendo abonado	(50,0)	(54,6)
= Variación de deuda neta	(74,8)	(11,1)

Cash Flow Operativo

66,2m€

+150% a/a

En línea con

100-125m€

objetivo de FY24E

Notas:

(1) Componente de suelo en COGS, que supone generación de flujo de caja bruto / (2) Valor en libros de los suelos vendidos, ajustado por las diferencias temporales en el cobro

Deuda neta

Estructura financiera sólida

Detalle deuda neta

m€	dic.-23	jun.-24
Préstamo promotor	119,7	144,9
Deuda corporativa	320,7	291,5
Deuda financiera bruta	440,5	436,4
Caja no restringida	108,2	93,0
Inversiones a cp	0,0	0,0
Deuda financiera neta	332,2	343,4
Caja restringida ⁽¹⁾	124,0	70,1
% LTV	13,8%	13,8%

Caja total
163,1m€

93,0m€ Caja no restringida

70,1m€ Caja de clientes restringida

Evolución de la deuda neta y LTV



☐ LTV de 13,8%, estable

- Se mantiene por debajo de la media del sector, e inferior a nuestra referencia a L/P de 15%-20%
- Deuda corporativa: vencimiento a mediados de 2026

☐ Buen acceso a financiación

- 118m€ en nuevos préstamos para promociones y 43m€ en pagarés en 1S2024
- >500m€ disponibles sin retirar en los préstamos promotor a junio

Notes:

(1) Caja restringida incluye anticipos de clientes, no empleada para el cálculo de la deuda neta o del ratio LTV

Valoración de activos

NAV de 13,34€ por acción, LFL +2,8%

GAV total
2.489m€

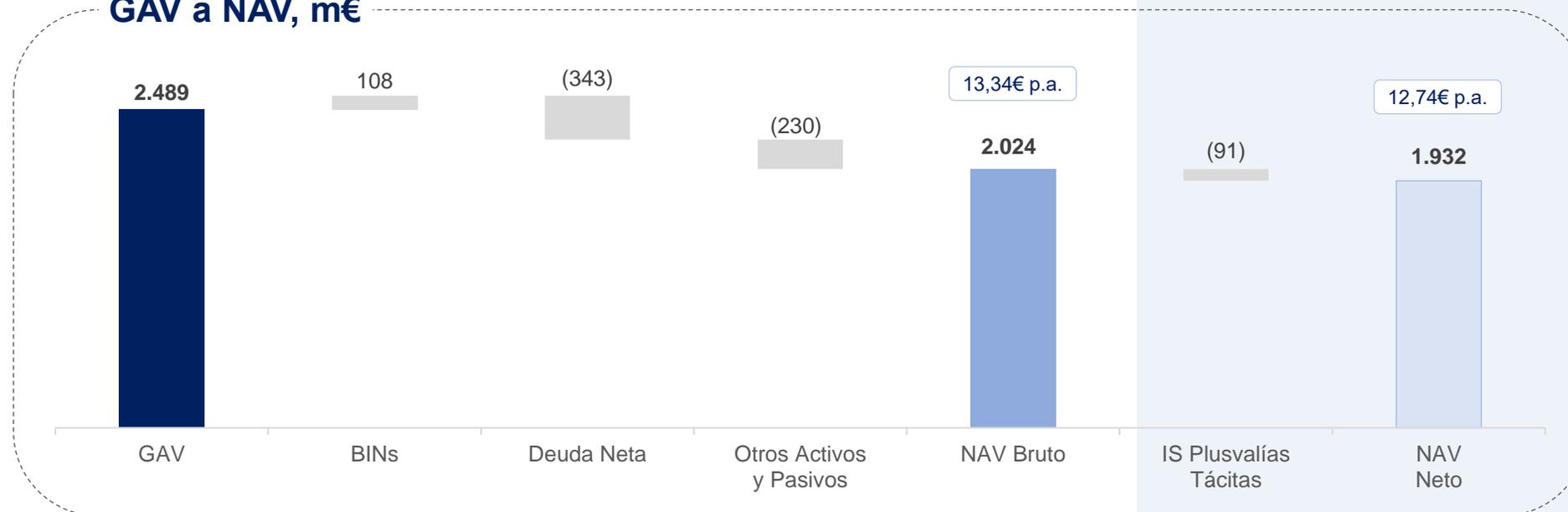
Var. LFL vs. dic.-23

- +4,4% residencial
- -6,7% terciario
- +2,4% total

NAV p.a.
13,34€

- +2.8 vs Dec-23
incl. dividendo de 0,36€/acc.

GAV a NAV, m€



4. Comentarios finales



Comentarios finales

Tendencias de mercado sólidas

- **Buen inicio** de año
- Perspectivas favorables en el corto plazo

Mejora en las operaciones

- **Incremento de la cartera de ventas**, tanto en promoción de vivienda como en ventas de suelo
- Una plataforma eficiente con **márgenes estables** a pesar de mayores costes de construcción y financieros

Reiterando previsión

- **La generación de caja** se mantiene sólida
- Reiteramos la previsión de **cashflow de entre 100m€ y 125m€** para 2024



Anexos

mvc



Cuenta de resultados

m€	1S 2023	1S 2024
A Ingresos totales	165,1	235,0
Promoción residencial	163,5	226,7
Ventas de suelo & otros ingresos	1,6	8,3
Total coste de ventas	(129,2)	(177,0)
Promoción residencial	(127,2)	(171,9)
Ventas de suelo & otros ingresos	(2,0)	(5,1)
B Margen bruto	35,9	58,0
Margen bruto promoción	36,3	54,8
% <i>margen bruto promoción</i>	22,2%	24,2%
<i>Margen bruto ventas de suelo</i>	(0,5)	3,2
Gastos comerciales y otros costes operativos	(11,0)	(12,4)
C Margen neto	24,9	45,6
Sueldos y salarios	(9,7)	(9,7)
Otros gastos generales	(5,5)	(4,6)
D EBITDA	9,7	31,3
E Var. valor activos y deterioros	(34,4)	(17,0)
Resultado financiero neto	(9,9)	(8,3)
Puesta en equivalencia	(0,3)	(0,6)
Resultado antes de impuestos	(35,0)	5,4
Impuesto de sociedades	(0,3)	(1,6)
F Resultado neto	(35,3)	3,8
Rdo. Recurrente antes de impuestos ⁽¹⁾	(0,6)	22,4



Comentarios

A - Ingresos totales de 235,0m€ (+42% a/a)

- Ingresos promoción residencial de 226,7m€
- Ventas de suelo de 8,3m€

B - Margen bruto de 58,0m€

- 24,2% margen en promoción residencial

C - Margen neto de 45,6m€, tras gastos directos

D - EBITDA de 31,3m€ (+223% a/a)

E - Deterioros de (€17.0m) debido al descenso de valor tras la valoración de activos de jun.-24, principalmente en el segmento terciario

F - Resultado neto de 3,8m€

Notas:

(1) Beneficio recurrente antes de impuestos: excluyendo las variaciones en el valor de los activos (incluidos los de puesta en equivalencia)

Balance de situación

m€	dic.-23	jun.-24
Inversiones inmobiliarias	238,9	248,1
Otros activos no corrientes	156,7	157,1
Total activos no corrientes	395,6	405,3
Existencias	1.826,0	1.854,1
<i>Suelo</i>	822,3	796,8
<i>WIP & producto terminado</i>	1.003,6	1.057,3
Caja	196,3	163,1
Otros activos corrientes	114,8	86,4
Total activos corrientes	2.137,1	2.103,6
Total activos	2.532,7	2.508,9
Provisiones	14,5	13,7
Deuda con entidades de crédito	233,6	213,8
Otros pasivos no corrientes	43,8	48,9
Total pasivos no corrientes	292,0	276,4
Provisiones	31,1	25,4
Deuda con entidades de crédito	204,8	221,2
Otros pasivos corrientes	319,5	351,7
Total pasivos corrientes	555,4	598,4
Patrimonio neto	1.685,3	1.634,2
Total pasivos	2.532,7	2.508,9



Valoración de cartera & NAV

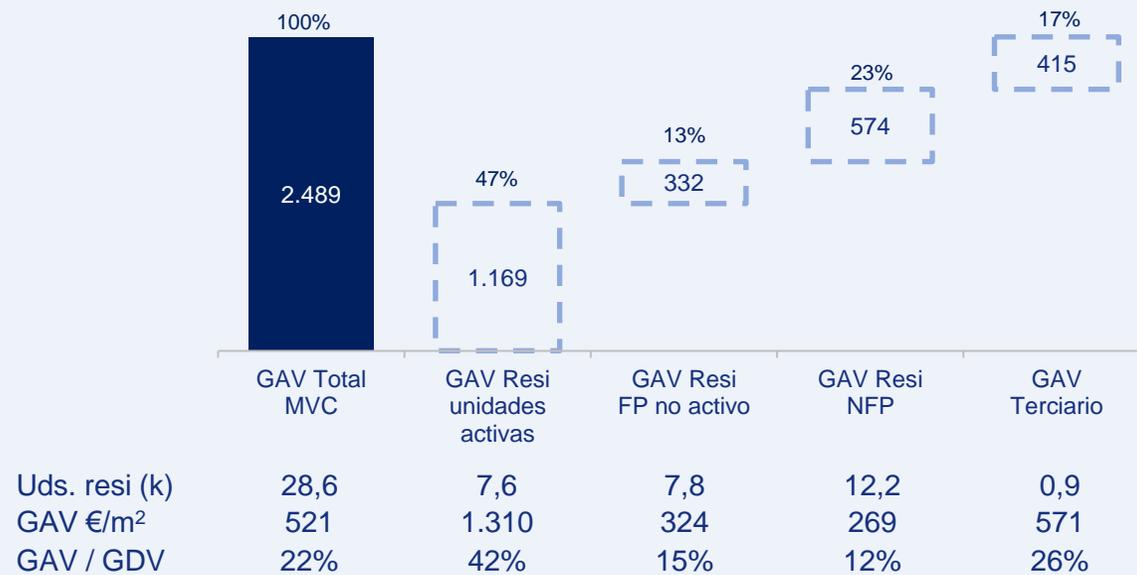
Cálculos en detalle

Cálculo del NAV (Net Asset Value), €/acc.

m€	dic.-23	jun.-24
Fondos propios	1.685,3	1.634,2
+/- Plusvalías implícitas	280,2	321,1
+/- otros ajustes	56,5	68,3
= NAV bruto	2.022,0	2.023,5
+/- Impuestos s/ ganancias	(70,0)	(80,3)
+/- Otros ajustes	(8,3)	(11,2)
= NAV neto	1.943,7	1.932,1
Número de acciones (m)	151,7	151,7
NAV por acción (€)	13,33	13,34
NNAV por acción (€)	12,81	12,74

→ +2,8% incl. dividendo

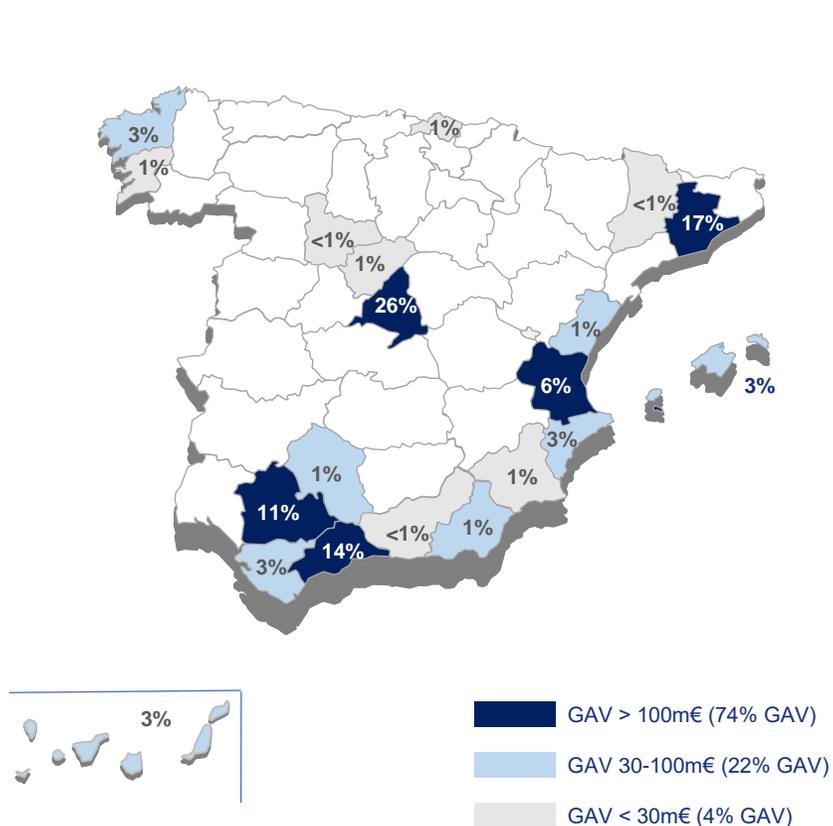
Desglose de la cartera, GAV en m€



Cartera de suelo

Detalles de la cartera

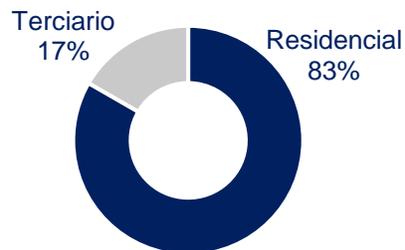
Presencia geográfica⁽¹⁾:



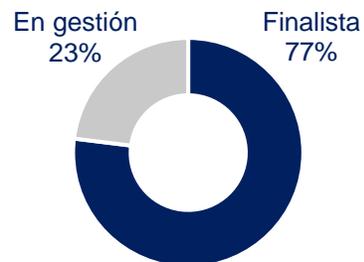
2.489m€
GAV

28,6k
Viviendas

GAV por uso



GAV por estado



□ 74% del valor ubicado en Top-5 mercados:
Madrid, Barcelona, Málaga, Sevilla y Valencia

Distribución del GAV por provincia:

Localización	% Total GAV	% Residencial GAV	% Terciario GAV
Madrid	26%	21%	46%
Barcelona	17%	13%	36%
Malaga	14%	17%	-
Sevilla	11%	13%	-
Valencia	6%	8%	-
Canarias	3%	4%	1%
A Coruña	3%	4%	-
Cádiz	3%	3%	2%
Alicante	3%	3%	1%
Baleares	3%	1%	8%
Resto	12%	14%	5%
Total	100%	100%	100%

Notas:

(1) Distribución como % del GAV junio 2024. Excluye las provincias con exposición reducida (valor por debajo 10m€)

Datos operativos

Evolución de los principales datos operativos

# Unidades	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1T24	2T24	1S24
Preventas en el periodo (uds)	888	1.511	1.037	2.093	1.837	1.836	509	537	1.046
Cartera de preventas (uds)	909	2.131	2.568	3.033	3.171	3.332	3.477	3.703	3.703
Cartera de preventas (m€)	271	597	744	850	990	1.084	1.114	1.199	1.199
Promociones activas (# promociones)	102	136	125	138	150	141	115	113	113
Unidades activas totales	5.565	7.962	7.382	7.561	7.947	8.009	7.654	7.719	7.719
Unidades en comercialización	3.840	5.378	5.440	5.555	6.235	6.385	6.344	6.442	6.442
Unidades en construcción	1.329	3.383	3.550	4.007	4.101	4.517	4.451	4.354	4.354
Entregas en el periodo	520	289	601	1.627	1.699	1.675	364	311	675

Nota / Definiciones: Preventas: número de reservas y contratos firmados en un periodo de tiempo, neto de cancelaciones; Cartera de ventas: saldo de preventas acumuladas, menos entregas a una fecha determinada; Unidades en comercialización: número total de unidades de las promociones en comercialización, incluyendo ventas y pendientes de venta; Unidades activas: unidades de promociones lanzadas internamente, incluyendo algunas ya en comercialización, y otros en fase de diseño (previo a la comercialización)



Q&A