

metroacesa

Edificio Betancuria (Las Palmas de Gran Canaria)

# Resultados 1T2023

26 de abril de 2023

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 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 basan 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  
Estrategia & IR



# 1. Hechos destacados

mvc.

# Hechos destacados

## Positivo arranque del año

- **La demanda de vivienda mantiene niveles saludables**
- **Buena evolución pre-ventas:**  
mejora en el 1T vs trimestres anteriores
- **Volumen de actividad elevado :**  
+2,000 uds. en los últimos 12M en inicios de construcción y lanzamientos comerciales

## Elevada visibilidad próximos años

- **Cartera preventas:**  
por encima de los 1.000 M€ por primera vez
- **Elevada cobertura de ventas:**  
85% para 2023 y 60% para 2024
- **Buena evolución construcción:**  
100% de 2024 y >35% de 2025 ya iniciadas

## Dividendo

- **Dividendo de 0,33 €/p.a. a pagar el 19 de mayo**  
Ex-date: 17 de mayo  
Aprobado ayer en JGA
- **Pay-out del 85%** sobre la generación de caja<sup>(1)</sup>  
FY2022

Notas:

(1) Incluyendo el dividendo a cuenta pagado en diciembre 2022 (componente ordinario)

## 2. Evolución de negocio



# Principales datos operativos

a 31 de marzo de 2023

Proyectos  
activos



Cartera de ventas<sup>(1)</sup>

**3.265** Uds. vendidas  
**1.040 M€**  
**319 k€/ud PMV**<sup>(2)</sup>

En comercialización

**6.504** Unidades  
**331 k€/ud PMV**<sup>(2)</sup>  
**120** promociones

Unidades activas

**7.824** Unidades  
**145** promociones  
activas

Construcción



**4.239** Unidades en  
construcción<sup>(3)</sup>

**89** Promociones en  
construcción<sup>(3)</sup>

Entregas /  
Ventas



**331** Unidades  
entregadas en el  
periodo  
**239k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

**425** Unidades  
prevendidas<sup>(4)</sup> en  
el periodo  
**302k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

Cartera de  
suelo



**2,9 M€**  
Venta suelo  
**0,3 M€** en ingreso P&G  
**+ 2,6 M€** en contrato privado

**~ 28.400**  
Uds. en cartera de  
suelo

**81%** Finalista

Financieros



**279,6 M€**  
Deuda neta

**11,5%**  
Ratio LTV

Notas:

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

(2) PMV: Precio medio de venta

(3) Incluye unidades con construcción finalizada

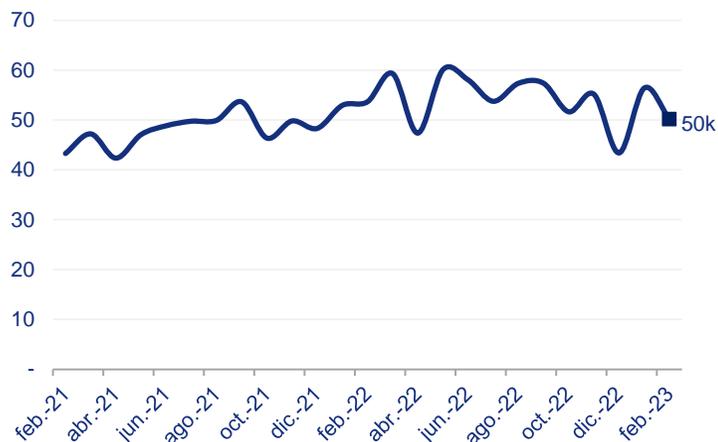
(4) Preventas en el periodo, netas de rescisiones

# Dinámicas del sector

Prometedor comienzo de año

## Transacciones de vivienda: niveles razonables

k uds./mes (fuente: INE)



## Demanda: sigue activa

- Los datos más recientes sugieren que la demanda se mantiene activa, con un **tono más positivo a principios de 2023** que a finales de 2022
- Las perspectivas para la vivienda nueva siguen siendo sólidas, con una dinámica favorable de la oferta y la demanda y una **subida moderada de precios**

## Oferta de vivienda: sigue siendo muy limitada

Viviendas terminadas e iniciadas al mes, k uds. (fuente: MITMA)



## Oferta: menos activa que la demanda

- La oferta **sigue siendo limitada**: las viviendas iniciadas se situaron en 97k y las terminadas en 80k unidades, en los últimos 12M
- **Estabilización** de los costes de construcción

## Macro favorable: creación positiva de empleo

Número total de trabajadores, millones (fuente: INE)



## La macro contribuye positivamente

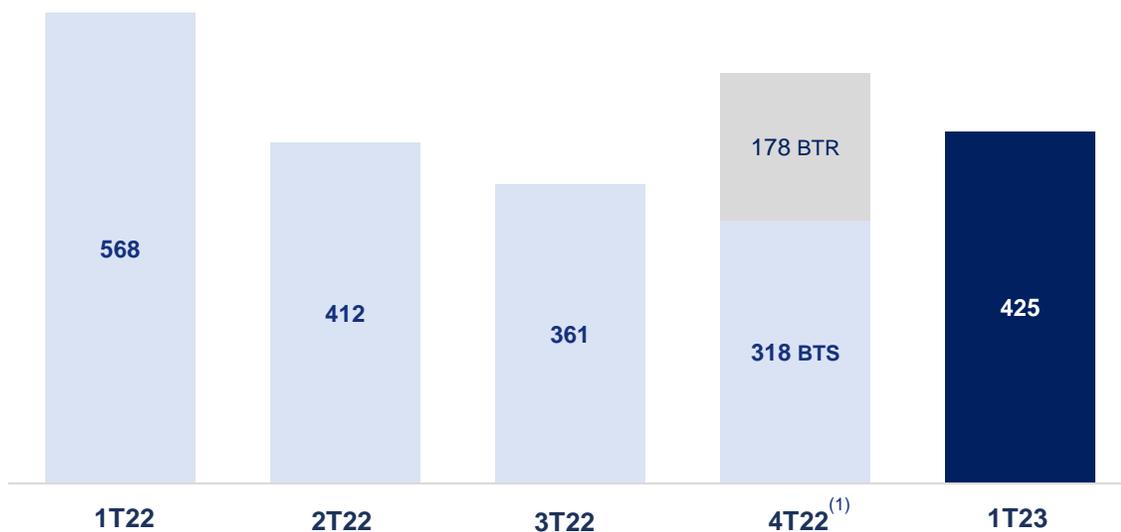
- Continúa la **creación positiva de empleo**
- Revisiones al alza del **PIB para 2023E**: +1,7% en España vs. 0,5% para la UE según la OCDE
- De media, los **hogares** se encuentran en una **situación financiera sólida**, con niveles de depósitos más efectivo elevados y un descenso de la deuda de las familias

# Preventas

Recuperación de la demanda frente a los trimestres anteriores

## 1T23 preventas netas: 425 uds

# uds



**Preventas BTS:**  
por encima de los tres trimestres anteriores

**PMV 1T23:**  
302 k€/unidad, +4% a/a

### Repunte de la demanda

- El número de visitas aumenta en los primeros meses del año

### Visitas de clientes

Media móvil de 3 meses



Notes:

(1) BTR: Build to Rent (Viviendas para alquiler); BTS: Build to Sell (Viviendas para venta)

# Actividad operativa

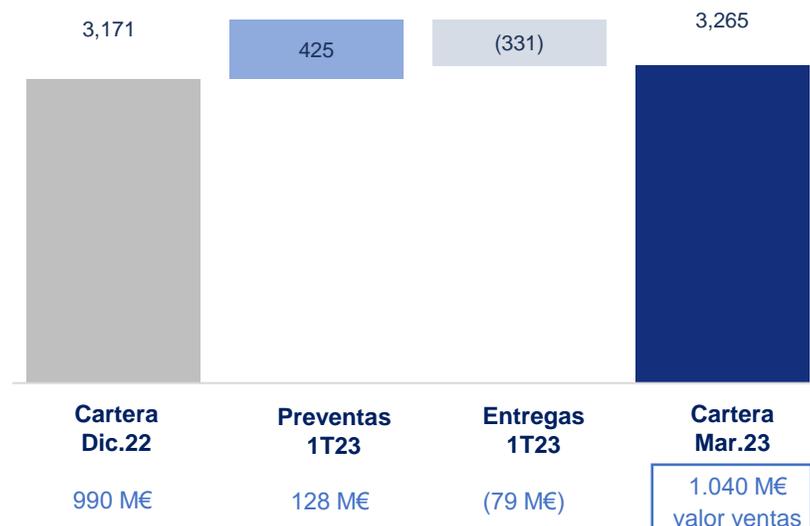
Cartera preventas por encima de 1.000 M€; hacia una actividad de +2.000 viviendas anuales

**Cartera de preventa**  
**3.265 unidades**

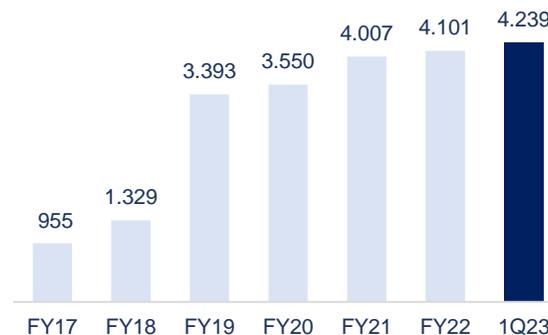
- Precio medio de venta (PMV): 319 k€
- 80% contratos, 20% reservas
- 82% clientes minoristas, 18% institucional

## Evolución cartera: >1.000 M€ preventas por 1ª vez

# uds.

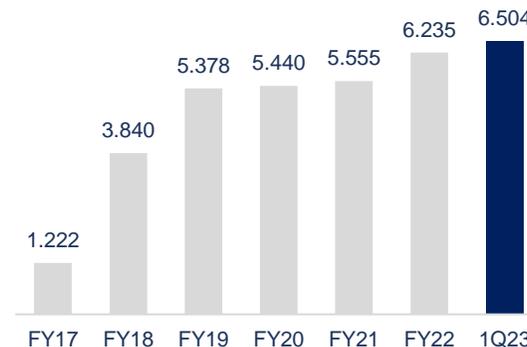


## Uds. en construcción (1)



- **Inicios de construcción:**  
468 unidades en el 1T23 y 2.006 unidades en los últimos 12M
- **Alta cobertura:**  
100% de entregas 2024 y >35% de 2025 ya han comenzado la construcción
- **Costes de construcción:**  
Normalización y ejecución sin problemas

## Uds. en comercialización



- **Lanzamientos comerciales:**  
599 unidades en el 1T23 y 2.092 unidades en los últimos 12M
- **Productos atractivos:**  
precio medio de venta (PMV) de 331 k€ (+7,5% a/a) y 50% ya pre-vendido
- **Unidades activas:**  
un total de 7.824 unidades, incluyendo 1.300 unidades en fase de diseño, para su comercialización a corto plazo

Nota:

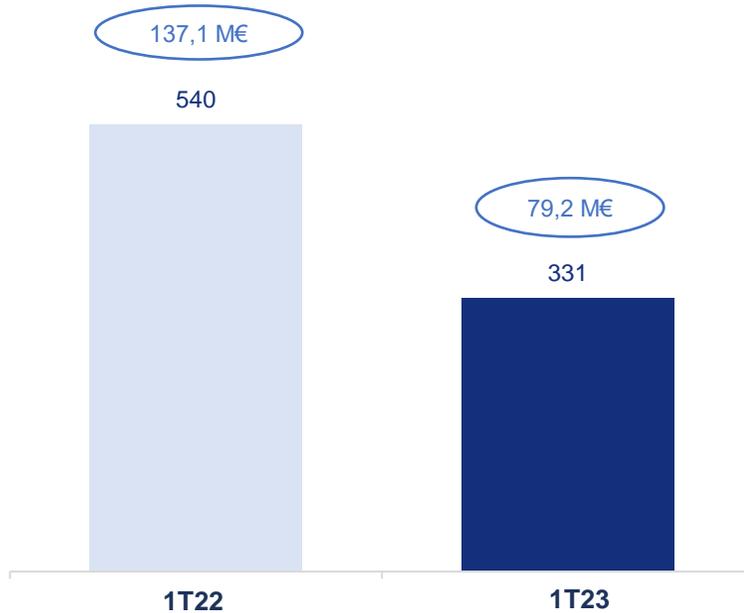
(1) Incluye unidades con construcción finalizada

# Entregas promoción residencial

1T23 en línea con previsiones

## Entregas del 1T23

# uds, M€



**Volumen:**  
331 unidades

134 BTS y 197 BTR  
Un proyecto BTR en Valencia y otro en Madrid

**Precio medio:**  
239 k€/unidad

BTS uds.: 283 k€  
BTR uds.: 208 k€

**Margen bruto:**  
21,5%  
en 1T23

Según el plan previsto y en camino de cumplir los objetivos para el año completo

- Esperando **mayor volumen** y **mayor PMV** en entregas de 2ºS que en 1ºS
- **Cobertura de ventas de >85%** para entregas del ejercicio 2023

# Actividad de suelo

## Progresos en la ordenación de los suelos

### Tres Ximeneies (Barcelona): aprobación definitiva del plan director

- ✓ Una ubicación estratégica en primera línea de costa, justo al norte de la ciudad de Barcelona, con una fuerte demanda potencial
- ✓ En marzo, este ámbito obtuvo la aprobación final del plan director (*Plan Director Urbanístico*)
  - Tamaño: **~1.800 unidades residenciales** (40% social) más **~100.000 m<sup>2</sup> para usos terciarios** (principalmente oficinas)
  - El plan de urbanización y el plan de reparcelación se redactarán entre 2023 y 2024
- ✓ La sociedad FMB, controlada por **MVC 38,6%** y Endesa 61,4%, es propietaria de la mayoría del suelo en el ámbito (el 71%)
- ✓ Según una distribución proporcional, MVC tendría suelos para más de 400 viviendas y c. 24,000 metros cuadrados para usos comerciales. La distribución final dependerá del plan de reparcelación



### Venta de suelos

- ✓ **Actividad comercial en el 1T23:**
  - 0,3 M€ ingresos contables
  - Más 2,6 M€ de nuevas preventas (contrato vinculante)
- ✓ **Pipeline de ventas:**
  - 21 M€ cartera de ventas: en contratos vinculantes con prepagado parcial
  - Más > 20 M€ en negociaciones avanzadas (en proceso de due diligence)
  - El mercado de suelo se está volviendo más activo que el año pasado, especialmente para usos terciarios alternativos



# 3. Situación financiera

INVC.

# Cuenta de Resultados

## Resumen

 M€	1T 2022	1T 2023
<b>Ingresos</b>	<b>141,1</b>	<b>79,5</b>
Promoción residencial	137,1	79,2
Venta de suelo	4,0	0,3
<b>Margen Bruto</b>	<b>27,9</b>	<b>16,9</b>
Promoción residencial	27,8	17,0
% margen bruto	20,2%	21,5%
Venta de suelo	0,1	(0,1)
<b>Margen Neto</b>	<b>22,4</b>	<b>11,2</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15,6</b>	<b>4,4</b>
Rdo. financiero neto	(3,8)	(5,2)
Provisiones y otros	0,0	(1,2)
<b>Rdos.antes de impuestos</b>	<b>11,8</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>10,7</b>	<b>(3,6)</b>
Rdo recurrente antes de impuestos <sup>(1)</sup>	11,6	(1,8)

Ingresos promoción  
residencial:  
79,2 M€

Margen bruto  
promoción  
residencial  
21,5%

EBITDA: 4,4 M€

Notas:

(1) Rdo. recurrente antes de impuestos: excluyendo aportación de ventas de suelo e impacto por variaciones en la valoración de los activos

# Deuda neta

Fuerte estructura financiera

## Detalle deuda neta

M€	Dic. 2022	Mar. 2023
Préstamo promotor	35,2	49,9
Deuda corporativa	315,7	342,3
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>350,9</b>	<b>392,1</b>
Caja no restringida	124,1	112,6
Inversiones a cp	0,0	0,0
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>226,8</b>	<b>279,6</b>
Caja restringida <sup>(1)</sup>	77,9	84,9
% LTV	9,4%	11,5%

Una estructura de capital sólida



- Incremento del LTV hasta el 11,5%, un ratio confortable y por debajo de nuestra referencia de 15%-20%
- Tras el reparto del dividendo de mayo de 50 M€, el LTV proforma subiría al 13,6%
- Deuda corporativa: vencimiento en 2026 y cubierta o a tipo fijo en un 90%

## Evolución deuda neta y ratio LTV



Notas:

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



## 4. Comentarios finales

**Mercado alentador  
al comienzo de 2023**

- ✓ **Demanda** de vivienda **sigue activa**
- ✓ **Mayor interés** por los activos de **suelo**
- ✓ **Flexibilidad para adaptarnos** a cambios del mercado, ya que los riesgos no han desaparecido

**Reiteramos previsiones**

- ✓ **100 M€-150 M€** generación de flujo de caja en 2023
- ✓ Inicios de obras y lanzamientos comerciales en línea con el objetivo de superar 2.000 viviendas/año

mvc.

metrovacesa

Aire 9 (Sabadell, Barcelona)

Anexos

metrovacesa

# Cuenta de resultados

(M€)	1T 2022	1T 2023	a/a
<b>Ingresos totales</b>	<b>141,1</b>	<b>79,5</b>	<b>-43,6%</b>
Promoción residencial	137,1	79,2	
Ventas de suelo	4,0	0,3	
<b>Total coste de ventas</b>	<b>(113,2)</b>	<b>(62,6)</b>	
Promoción residencial	(109,3)	(62,2)	
Ventas de suelo	(3,9)	(0,4)	
<b>Margen bruto</b>	<b>27,9</b>	<b>16,9</b>	<b>-40,2%</b>
Margen bruto promoción	27,8	17,0	
% margen bruto promoción	20,2%	21,5%	+13 bp
Margen bruto ventas de suelo	0,1	(0,1)	
Gastos comerciales y otros costes operativos	(5,5)	(5,7)	
<b>Margen neto</b>	<b>22,4</b>	<b>11,2</b>	<b>-50,0%</b>
Sueldos y salarios	(4,4)	(4,8)	
Otros gastos generales	(2,4)	(2,0)	
<b>EBITDA</b>	<b>15,6</b>	<b>4,4</b>	<b>-71,6%</b>
Resultado financiero neto	(3,7)	(5,2)	
Puesta en equivalencia	(0,2)	(0,3)	
Provisiones y otros	0,0	(0,9)	
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>11,8</b>	<b>(1,9)</b>	
Impuesto de sociedades	(1,1)	(1,7)	
<b>Resultado neto</b>	<b>10,7</b>	<b>(3,6)</b>	
<b>Rdo. recurrente antes de impuestos <sup>(1)</sup></b>	<b>11,6</b>	<b>(1,8)</b>	



Notas:

(1) Rdo. recurrente antes de impuestos: excluye la contribución de la venta de suelo y el impacto por variación en el valor de los activos

# Balance de situación

(M€)	Dic.22	Mar.23
Inversiones inmobiliarias	240,4	240,4
Otros activos no corrientes	167,1	166,4
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>407,5</b>	<b>406,9</b>
Existencias	1.842,9	1.889,0
<i>Suelos</i>	883,6	896,6
<i>WIP &amp; producto terminado</i>	959,3	992,2
Caja	202,0	197,4
Otros activos corrientes	61,5	49,2
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2.106,4</b>	<b>2.135,6</b>
<b>Total activos</b>	<b>2.513,9</b>	<b>2.542,5</b>
Provisiones	12,7	13,3
Deuda con entidades de crédito	273,1	264,0
Otros pasivos no corrientes	40,4	40,3
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>326,2</b>	<b>317,6</b>
Provisiones	26,5	25,5
Deuda con entidades de crédito	74,4	125,4
Otros pasivos corrientes	281,2	271,9
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>382,1</b>	<b>422,8</b>
Patrimonio neto	1.805,6	1.802,1
<b>Total pasivos</b>	<b>2.513,9</b>	<b>2.542,5</b>





Q & A

mvc.