

Resultados FY2020

23 de febrero de 2021

metrovacesa



Disclaimer

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 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 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. Resumen del año
 2. Evolución del negocio
 3. Situación financiera
 4. Comentarios finales
- Anexos



Ponentes



Jorge Pérez de Leza
CEO



Borja Tejada
CFO



Juan Carlos Calvo
Estrategia & IR

1. Resumen del año

An aerial photograph of a modern apartment complex in Valencia, Spain, during sunset. The building is a multi-story structure with a white facade and dark horizontal bands. In the background, a construction crane stands tall, and the Valencia Velódromo is visible. The sky is a mix of orange and blue, and the city lights are beginning to glow.

Resumen del 2020

Promoción residencial:
Buen avance operativo,
sentando las bases para crecer
en 2021, a pesar de la pandemia

Gestión de suelo:
Varios hitos relevantes para
asegurar futuros lanzamientos en
buenas ubicaciones

Ventas de suelo:
Mejora en 4T, después de un año
con pocas transacciones

Resultados financieros:
Cuenta de resultados afectada
por valoración de activos, pero
con generación de caja positiva

Retomando dividendo en 2T21:
en base al flujo de caja
generado en 2019 y 2020

2. Evolución del negocio



Foto del portfolio a 31 de diciembre 2020

Proyectos activos	Construcción	Entregas / Ventas	Cartera de suelo	Financieros
 Cartera de ventas ⁽¹⁾ 2.568 744MM€ Uds. vendidas 290.000 €/ud PMV ⁽²⁾ 5.440 unidades y 90 promociones en comercialización 303.000 €/ud PMV ⁽²⁾ 7.382 unidades activas 125 promociones activas	 3.550 unidades en construcción o terminadas 61 promociones en construcción o terminadas	 601 unidades entregadas 1.037 unidades pre-vendidas ⁽³⁾	 15,8MM€ Ventas de suelo c.34.900 viviendas a desarrollar ⁽⁴⁾ 83% ⁽⁵⁾ finalista	 2.679MM€ GAV Dic 2020 16,48€ p.a. NAV Dic 2020 8,5% ratio LTV

Notas:

(1) Reservas + Contratos – Entregas en el periodo

(2) PMV: Precio medio de venta

(3) Preventas del periodo, neto de cancelaciones

(4) Número estimado de unidades, que puede variar en el tiempo según el tipo de proyecto y la superficie máxima edificable

(5) Sobre el GAV a 31 de diciembre de 2020

Dinámicas de mercado residencial español

2020

2020: un año con dos mitades claramente diferenciadas

- 1S: confinamiento de 3 meses, impacto negativo en preventas y cancelaciones
- 2S: vuelta a ritmos de ventas pre-Covid en primera residencia
- **Precios de vivienda estables**, con oferta-demanda equilibrada
- Nuevos **inicios de construcción han caído un 30%**: mayor cautela por parte de bancos y promotoras
- **Demanda de suelo**: débil durante gran parte del año, mejorando en el 4T

2021: Año de recuperación progresiva

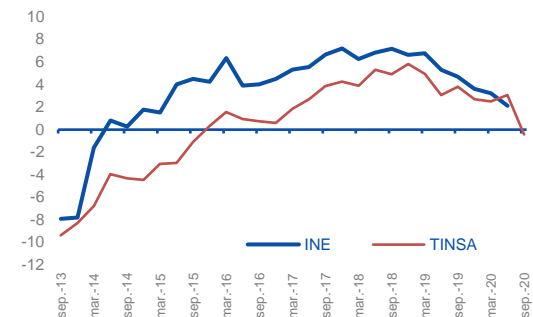
- **La actividad del año debería mejorar frente a 2020** (preventas, lanzamientos, ventas de suelo, etc.) pero todavía por debajo de un año normal
 - Inicio de año con tendencias similares al 2S20
 - Mejora de la confianza más adelante con la vacunación, viajes transfronterizos, etc.
- **Menor presión sobre los costes de construcción** debido a los menores inicios de obra

Los fundamentales de la vivienda siguen siendo sólidos

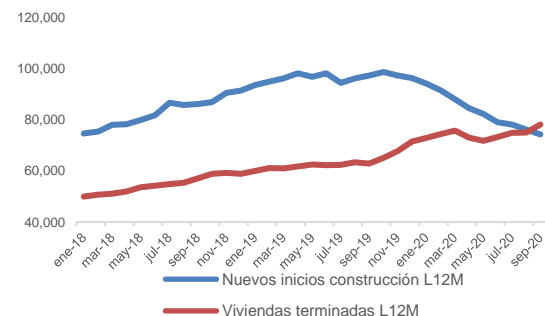
- **Efecto demográfico positivo**, particularmente donde MVC está presente
- Ratios de accesibilidad estables, con **tipos de hipotecas históricamente bajos**
- **Segmento del alquiler**: creciente interés de inversores institucionales
- Menores inicios de obra en 2020/21 → **escasez de oferta en 2022/23**
- **Oportunidad para los promotores grandes**: disponibilidad de suelo y acceso a financiación para ganar cuota de mercado y beneficiarse de menores costes

Medio plazo

Evolución precio vivienda: precios estables en 2020 (% a/a)



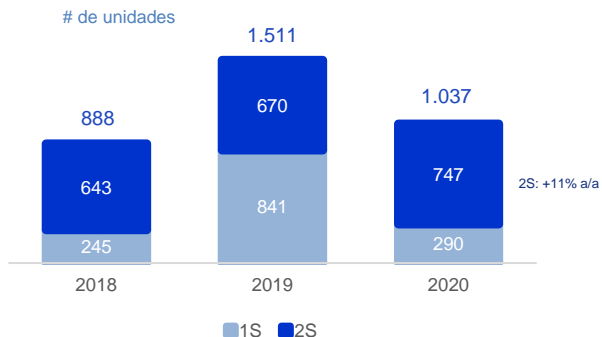
Inicios de obra: descenso del 30% en 2020



Fuente: INE

Actividad operativa en 2020

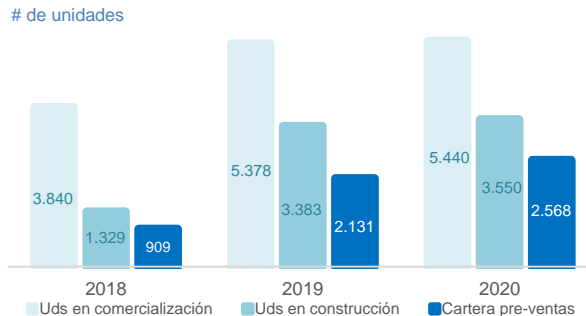
Preventas (netas)



Preventas: año con dos mitades

- **Preventas netas de 1.037 unidades** en 2020, con 242 unidades en 4T
- 1S20: impacto por los confinamientos y más cancelaciones de lo normal
- 2S20: vuelta a un mercado normalizado. Volumen de ventas similar a niveles pre-Covid, excluyendo Costa del Sol y BTR
- **Preventas brutas de 1.357 unidades**
- **Cartera de ventas sube un 21%** hasta las 2.568 unidades

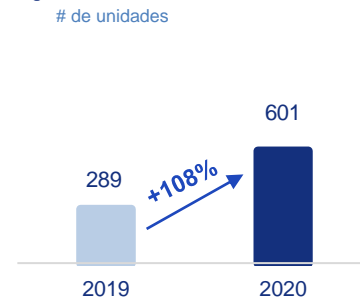
Incremento de actividad



Ramp-up operativo

- **En comercialización:** 90 promociones con 5.440 unidades
 - 47% ya está prevenido
 - Nuevos lanzamientos comerciales en 2020: 1.000 unidades
 - Más de 1.942 activas en fase de diseño
- **En construcción:** 3.550 unidades en obra o terminadas
 - Nuevos inicios en 2020: 1.056 unidades
 - Terminadas en 2020: 949 unidades
 - Licencias de obra obtenidas: 1.196 unidades

Entregas



Entregas

- **601 unidades entregadas en 2020**, +108% vs 2019, en línea con el rango de *guidance* anunciado
- 4T20: 312 unidades entregadas
- Ingresos totales de 131MM€ (+111% a/a)

Confianza en el crecimiento de las futuras entregas

Cartera de ventas: + 21%

unidades

• Ingreso de ventas



80%
de entregas 2021
ya pre-vendido

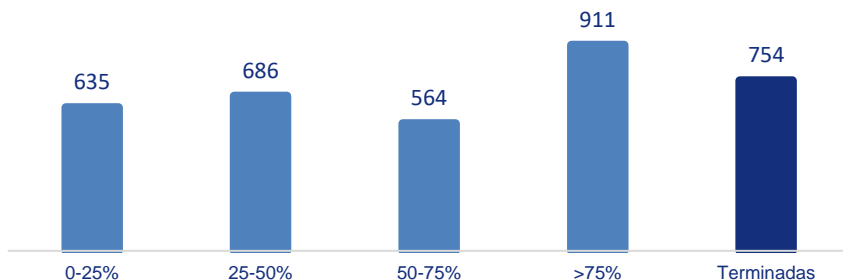
290.000 €
Precio medio de
venta por vivienda

86%
en contratos
y 14% en reservas
vs 70%/30% en 2019

Avance de obras

Total: 3.550 unidades, distribución en % según grado de avance

unidades



754
unidades
terminadas y 524
con LPO⁽¹⁾

c.2.000 uds
finalizarán obra
en 2021

100%
de entregas
2021-22 ya en obra

1.106 uds
con licencia de obra,
pendientes de iniciar
obras

Notas:

(1) LPO = Licencia de primera ocupación, para comenzar las entregas

Build to Rent: creciente interés de inversores

Una cartera importante ya en marcha

5 proyectos BtR: 486 unidades ⁽¹⁾

Proyecto	Ubicación	Unidades	Comprador	Entrega
Balcón de Europa	Arganda del Rey, Madrid	120	Ares	En entrega
Jardines de Tetuán	Madrid	65	Ares	2022
Pau Concordia	Manresa, Barcelona	98	Sanitas	2022
Sol de Llevant	Palma de Mallorca	115	AEW	2023
Terrasses de Llevant	Palma de Mallorca	88	AEW	2023
		486		



Terrasses de Llevant (Palma de Mallorca)



Pau Concordia Sanitas (Manresa, Barcelona)

Apetito creciente

- Vemos mayor interés de inversores institucionales en los proyectos BtR en los últimos meses
- Más abiertos a ubicaciones fuera de Madrid y Barcelona

Enfoque MVC

- Acuerdos de compra futura o llave en mano, estudiando caso a caso, es el método preferido para maximizar retornos
 - Acuerdos grandes suelen conllevar descuentos en precio
 - Operar como propietario en alquiler es un modelo de negocio distinto, que retrasa la monetización de los activos, y con retornos adicionales por debajo de nuestro CoE

c.550+ unidades adicionales iniciarán obras en 2021

- c.550+ unidades seleccionadas para futuras transacciones BtR, para comenzarán obras en 2021
- Dirigidas a inversores BtR antes de su terminación
- Ubicaciones: Valencia, Sevilla y Alicante
- Además: más unidades identificadas para próximos años

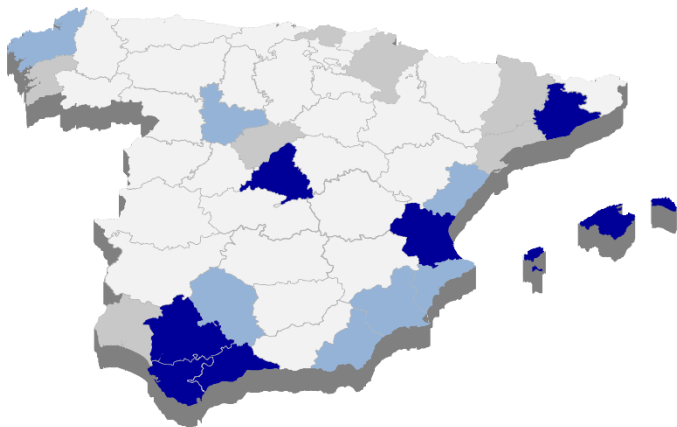
Notas:

(1) Unidades totales del proyecto, incluye algunas unidades a vender a clientes particulares (Build-to-Sell)

Gestión de suelo: ubicaciones privilegiadas para futuros lanzamientos

Cartera de suelo: presencia en ubicaciones dinámicas ⁽¹⁾

Presencia geográfica según peso en GAV



Suelo es **83%** finalista

- 307 unidades transformadas en finalistas en 2020
- Ahora 83% finalista vs 74% en IPO
- Otros hitos importantes logrados para asegurar suelo disponible en ubicaciones atractivas:
 - ✓ Madrid: Arpo, Clesa
 - ✓ Barcelona: 3 Chimeneas, Seda-Papelera
 - ✓ Sevilla: Palmas Altas
 - ✓ Otros: A Coruña (Percebeiras), Tarifa, etc.

Preparados en ubicaciones *prime*

- En marcha para transformar suelos importantes en FP para futuros lanzamientos del 2022/23:
 - ✓ +6k unidades a convertir antes de fin 2023
 - ✓ En ubicaciones prime como Madrid, Barcelona y Valencia
 - ✓ Capex: c.60MM€ en 2021 en urbanización de suelo
- Clara ventaja competitiva: sigue siendo un reto encontrar suelos de alta calidad en buenas ubicaciones

Madrid: algunos suelos clave



Arpo / Pozuelo
256 unidades
Finalista

1%
GAV



Los Cerros / Madrid
1.645 unidades
En gestión

1%
GAV



La Estación / Getafe
433 unidades
En gestión

1%
GAV



Mesena / Madrid
160 unidades
Finalista

2%
GAV



Distrito Norte / Alcorcón
c.2.000 unidades
En gestión

4%
GAV

Barcelona



3 Chimeneas /Barcelona
477 unidades + uso mixto
En gestión

2%
GAV



Seda-Papelera / El Prat
1.558 unidades
En gestión

2%
GAV

Valencia



Vinival / Valencia
486 unidades
En gestión

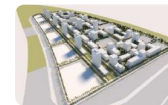
1%
GAV



Benimaclet / Valencia
472 unidades
En gestión

1%
GAV

Sevilla



Palmas Altas / Sevilla
2.177 unidades
Finalista

5%
GAV

Notas:

(1) Mapa excluye algunas provincias con muy poca presencia, por debajo de 10MM € en GAV

(3) Finalista definido como suelos con planes de reparcelación y urbanización aprobados

Ventas de suelo

Ventas de suelo en 2020: 16 MM€ de ingresos

Nombre	Ubicación	Uso	Unidades Resi #	Edificabilidad m ²
Valdelacasa	Madrid	Industrial		6.219
Palmas Altas (vivienda protegida)	Sevilla	Residencial	276	27.600
El Puntal (UA 2)	Murcia	Residencial	117	12.922
Unipapel Logroño	La Rioja	Residencial	44	3.769
Otros	Málaga	Residencial	2	534
TOTAL			439	51.044



Palmas Altas (Sevilla)

Mejorando la demanda desde el 4T20

- Aumento de interés desde el 4T20, más evidente para uso residencial que para uso terciario
- **Ventas en 2020:**
 - Ingresos de 16MM€, la mayoría en 4T20
 - Confirmación del *pipeline* anunciado en resultados 9M
 - Precio de venta en línea con valor en libros y con tasación de activos
- **Venta de suelo de Valdebebas:** excluido de los estados financieros, tomando un criterio conservador. Después de firmar la venta en 1T20⁽¹⁾, el comprador no ha cumplido con sus obligaciones contractuales.
- **Entrada de caja de 45MM€** procedentes de ventas de suelo en el año: incluye 29MM€ ingresados de ventas realizadas en 2019

Perspectivas para ventas de suelo

- *Pipeline* actual: > 15MM€
- Esperamos que la liquidez del mercado de suelo mejore gradualmente durante 2021, especialmente para suelos terciarios

Notas:

(1) Suelo con edificabilidad de 34.800 m² para uso de oficinas en Madrid. Incluido en las cuentas trimestrales 1T20 por 48MM€ de ingresos, y un impacto muy reducido en Ebitda y beneficio neto, al ser el precio similar al valor en libros

Negocio terciario: proyectos en activo

Proyectos en desarrollo

Nombre	Ubicación	M ² edif.	% avance ⁽¹⁾	Finalización	Comentarios
Puerto Somport proyecto oficinas (fase I)	Madrid Las Tablas	18.955	66%	3T 2021	MVC 24% / Tishman 76%
Monteburgos II Catalana Occidente	Madrid Las Tablas	11.250	1%	2S 2022	Llave en mano para Catalana Occidente



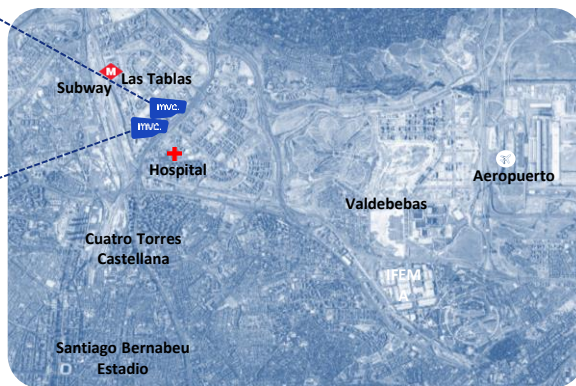
Monteburgos II
(llave en mano)

[Google Maps](#)

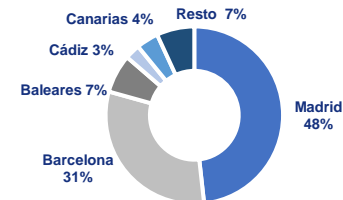


Puerto Somport
oficinas

[Google Maps](#)

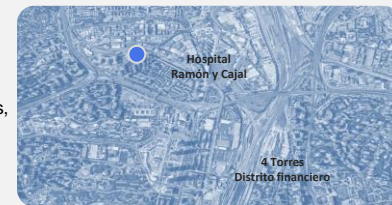


79 % del GAV terciario en Madrid y Barcelona



Clesa (Madrid)

- Aprobación final del cambio de uso en el Plan General
- 88.700 m² de uso mixto (oficinas, coliving, residencia de estudiantes, retail)
- Obras a comenzar en 2021





3. Situación financiera

Cuentas financieras: datos destacados FY20



Novolérez (Pontevedra)



Nereidas (Torremolinos, Málaga)



Cuenta de resultados

Total ingresos: **146,1 MM€**

Entregas vivienda:
130,3 MM€

- 601 unidades
- Margen bruto: 18%

Ventas suelo:
15,8 MM€

- Precio en línea con valor en libros

EBITDA: -9,0 MM€

Resultado neto: -163,5 MM€

Incluye 137MM€ impacto negativo por descenso en la valoración de activos



Situación financiera

Ratio LTV: **8,5%**

Deuda neta: **228,4 MM€**

Caja: **334,0 MM€**



Valoración activos

GAV: 2.679 MM€

Dic 2020

NAV: 16,48 €/acc.

Dic 2020

Deuda neta a Diciembre 2020



Altum Lezkairu (Pamplona)



Metropol Parc (Barcelona)

Deuda neta

MM €	Dic. 2019	Jun.2020	Dic. 2020
Préstamos promotor	48,8	110,9	178,8
Deuda corporativa	103,6	247,3	257,1
Deuda financiera bruta	152,4	358,1	435,9
Caja no restringida e inversiones c/p	74,8	217,0	207,4
Deuda financiera neta	77,6	141,1	228,4
Caja restringida ⁽¹⁾	67,4	87,2	130,1
% LTV	2,9%	5,4%	8,5%

Ratio LTV
8,5%

Caja total
334 MM€

Buen acceso a financiación

- 299MM€ en nuevos préstamos bancarios firmados en 2020: préstamos promotor por importe de 282MM€ y corporativo por 17MM€
- Programa de pagarés registrado en octubre de hasta 100MM€. Saldo de 16MM€ a final de año
- Más de 300MM€ de nuevas líneas de crédito para inicios de construcción

Fortaleza financiera

- Aumento en deuda neta refleja el avance en la actividad operativa, con ratio LTV bajo control
- Caja total de 334MM€, superior a lo habitual debido a una política conservadora en el actual contexto
- 367MM€ en préstamos promotores sin disponer
- No hay vencimientos de deuda significativos en el corto plazo. Préstamo corporativo vence en Dic. 2022

Flujo de caja para accionistas

Análisis del Cash Flow

MM€	FY 2020
+ EBITDA	(9,0)
+ Valor contable del suelo vendido ⁽¹⁾	9,0
+ Valor contable del suelo de entregas de vivienda ⁽²⁾	31,0
- Gastos financieros netos abonados	(7,7)
- Impuesto de sociedades abonado	0,0
- Repago de deuda corporativa ⁽³⁾	(14,0)
- Otras variaciones del capital circulante ⁽⁴⁾	18,5
= Free Cash Flow to Equity ajustado	27,8
- Capex de obra en curso	(280,2)
- Capex en suelo	(19,3)
- Cambio en anticipos de clientes (+/-)	81,0
- Otros (+/-)	55,4
= Variación de deuda neta: reducción / (incremento)	(135,4)

Generación FCF positivo: 27,8 MM€

- Derivado de monetizar activos con la entrega de viviendas y la venta de suelo
- Capex en construcción en curso y en suelo financiados a través de un aumento de préstamos promotores y los anticipos de clientes



Residencial Aria (El Ejido, Almería)

Notas:

(1) Caja procedente de ventas de suelo, no incluida en el EBITDA; (2) Componente del suelo en COGS, que supone generación de flujo de caja asumiendo que no hay necesidad de reponer la cartera de suelo; (3) según el acuerdo de deuda corporativa, el 15% de los ingresos por ventas de suelo van destinados al repago del préstamo corporativo; (4) Incluye el cobro diferido de las ventas contabilizadas en otros periodos

Valoración de activos: NAV de 16,48 € por acción

Cálculo del valor neto de mercado de los activos

MM€	Dic.2019	Jun.2020	Dic.2020	2S %	YoY %
Fondos propios	2.340,8	2.264,8	2.179,8	-3,8%	-6,8%
+/- Plusvalías implícitas	363,4	299,1	265,4		
+/- Otros ajustes	9,5	25,6	54,2		
= NAV bruto	2.713,6	2.589,4	2.499,4	-3,4%	-7,9%
+/- Impuestos s/ ganancias	(90,8)	(74,8)	(66,4)		
+/- Otros ajustes	(9,5)	(8,0)	(6,5)		
= NAV neto	2.613,3	2.506,7	2.426,6	-3,2%	-7,1%
Número de acciones (MM)	151,7	151,7	151,7		
NAV por acción (€)	17,89	17,07	16,48	-3,4%	-7,9%
NNAV por acción (€)	17,23	16,53	16,00	-3,2%	-7,1%

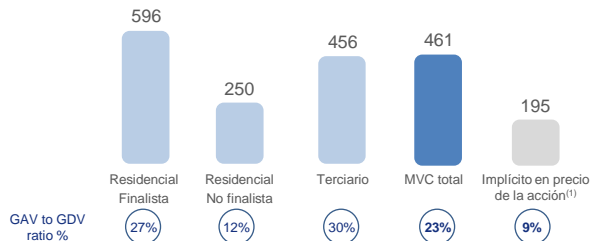
GAV
2.679 MM€

NAV
16,48 €/acc

Comentarios

- Reducción homogénea (LFL) del -7,5% vs Dic.2019 y del -3,4% vs Jun.2020
- Impacto de 214 MM€ en NAV y 137 MM€ en la cuenta de resultados, debido a que los valores de tasación son cercanos al valor en libros (ratio GAV a BV de 1,1x)
- El GAV y NAV proporcionan un *upside* considerable a los precios de mercado actuales

Valoración del suelo en €/m²



Desglose cartera (GAV) en MM€

	Residencial	Terciario	Total	
Finalista	1.652	564	2.216	83%
En gestión	432	31	463	17%
GAV Total	2.084	595	2.679	100%
	78%	22%	100%	

4. Conclusiones finales

Remuneración a los accionistas

Dividendos

Confirmando política de distribución de caja

- Política de distribuir 80% del FCF
- El dividendo a repartir en 2T21 se decidirá a finales de marzo, para proponer a la JGA
- Cashflow de 2019+2020: 71 MME
→ *El pago será superior a los 0,26€/acc mencionado en octubre*

Recompra de acciones

Ejecución hasta ahora

- 15,4MM€ invertidos hasta la fecha⁽¹⁾, 1,67% del capital
- Compras mediante financiación externa, vía *equity swap*
- Programa: hasta 50MM€ u 8 millones de acciones

Perspectivas para 2021

Promoción residencial

1.300 – 1.700
Entrega de viviendas en 2021

KPIs a Dic 2020:

- 80% preventidas
- 48% construcción terminada

Ventas suelo

>50 MM€
Ventas suelo en 2021

Cashflow

>100 MM€
Flujo de caja libre en 2021

Prioridades estratégicas

Prioridades clave

Mejora en la rentabilidad

Consolidando el *ramp-up* operativo en promoción residencial

Creando valor mediante la gestión de suelo

Optimizando el tamaño de la cartera

Enfoque en generación de caja y distribución al accionista

Perspectivas a medio plazo

7.382 unidades activas

a dic.2020, para entregas en 2021-2024

Acelerando ventas de suelo
y optimizando el portfolio

FCF
en 2021-2024

>

Capitaliz. bursátil
actual

metrovacesa

Balcón de Europa (Arganda del Rey, Madrid)

Anexos

Cuenta de resultados

(MM€)	FY 2019	FY 2020
A Ingresos	170,1	146,1
Promoción residencial	63,2	130,3
Ventas de suelo	106,9	15,8
Coste de ventas	(146,1)	(123,0)
COGs promoción residencial	(51,5)	(107,5)
COGs ventas de suelo	(94,9)	(15,9)
Otros	0,3	0,3
B Margen bruto	24,0	23,1
% <i>margen bruto</i>	14%	16%
Costes comerciales	(11,3)	(10,9)
C Sueldos y salarios	(15,0)	(14,7)
Gastos generales	(8,0)	(6,5)
EBITDA	(10,3)	(9,0)
D (Deterioro)/revalorización/amortización	12,9	(135,0)
Resultado antes de impuestos	2,6	(144,0)
Resultados financieros netos	(4,8)	(7,1)
Otros	(0,2)	(6,3)
Beneficio antes de impuestos	(2,4)	(157,4)
E Impuesto de sociedades	(2,1)	(6,1)
Resultado neto del ejercicio	(4,5)	(163,5)



Aspectos clave

A – Ingresos totales de 146,1 MM€

- Ingresos promoción residencial de 130,3 MM€
- Ventas de suelo de 15,8 MM€

B – Margen bruto de 23,1 MM€

- 18% margen en promoción residencial
- 0% en ventas de suelo: precio en línea con valor en libros

C – Gastos generales y de personal de 21,2 MM€

- 8% decremento yoy
- Gastos relacionados con proyectos activos, más que con entregas actuales

D – Deterioro de activos de 137 MM€

- Impacto derivado de la última valoración de activos en diciembre

E - Impuesto de sociedades de 6,1 MM€

- Reducción de activos por impuestos diferidos asociados a entregas y valoraciones

Balance de Situación

(MM€)	Dic. 2019	Dic. 2020
A		
Inversiones inmobiliarias	334,1	321,3
Otros activos no corrientes	254,0	154,0
Total activos no corrientes	588,1	475,3
A		
Existencias	1.902,3	1.982,6
<i>Suelo</i>	1.215,5	1.097,7
<i>WIP & producto terminado</i>	686,8	884,9
B		
Caja	139,7	334,0
Otros activos corrientes	48,2	133,7
Total activos corrientes	2.090,2	2.450,3
Total activos	2.678,4	2.925,6
Provisiones	10,1	14,6
C		
Deuda con entidades de crédito	95,0	217,4
Otros pasivos no corrientes	23,4	30,4
Total pasivos no corrientes	128,4	262,4
Provisiones	19,0	26,6
C		
Deuda con entidades de crédito	53,5	215,9
Otros pasivos corrientes	136,6	241,0
Total pasivos corrientes	209,1	483,5
D		
Patrimonio neto	2.340,8	2.179,8
Total patrimonio neto y pasivos	2.678,4	2.925,6



Aspectos clave

A – Valor en libros de activos (existencias + inversiones inmobiliarias + otros): 2.260 MM€

- Ratio GAV sobre valor en libros se reduce a 1,1x desde 1,16x
- Mayor proporción de obra en curso y producto terminado: 45% de existencias ahora vs 36% el año anterior

B – Tesorería total 334,0 MM€

- Aumento de 194,3 MM€ en el año
- Incluye 130,1 MM€ de anticipos de clientes y 203,9 MM€ de caja disponible

C – Deuda financiera

- Aumento debido al mayor volumen de obra en curso

D – Patrimonio neto

- Decremento debido al deterioro en la valoración de activos, en base a la última actualización

Datos operativos: evolución de datos clave

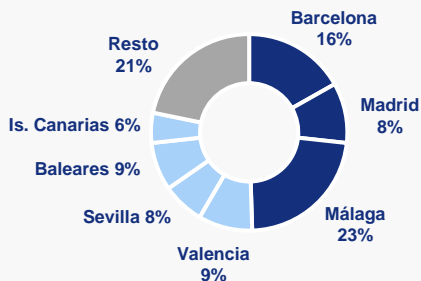
# Unidades	2017	2018	2019	2020	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Preventas del periodo	512	888	1.511	1.037	88	157	238	405	417	424	263	407	263	27	505	242
Cartera de ventas (unidades)	541	909	2.131	2.568	593	675	840	909	1.312	1.718	1.882	2.131	2248	2.195	2.637	2.568
Cartera de ventas(MM€)	135	271	597	744	149	178	250	271	377	487	533	597	630	619	747	744
Promociones activas	48	102	136	125	62	86	92	102	105	121	121	136	134	133	125	125
Unidades activas	2.141	5.565	7.962	7.382	2.959	4.546	4.912	5.565	5.834	7.436	7.340	7.962	8.054	7.893	7.429	7.382
Unidades en comercialización	1.222	3.840	5.378	5.440	1.422	2.314	3.137	3.840	4.625	4.899	5.168	5.378	5.501	5.084	5.406	5.440
Unidades en construcción	955	1.329	3.383	3.550	1.003	1.192	1.200	1.329	1.902	2.803	3.388	3.383	3.747	3.463	3.639	3.550
Entregas en el periodo	110	520	289	601	36	75	73	336	14	18	99	158	146	80	63	312

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 vendidas 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)

MVC clientes y proyectos: perfil por ubicación, precio, edad y motivación

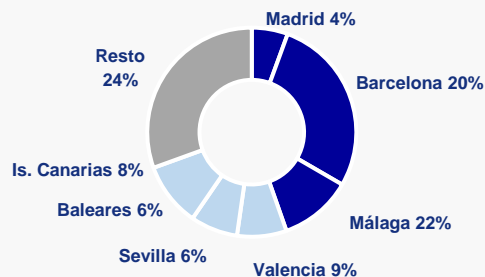
Cartera ventas por provincia

% unidades



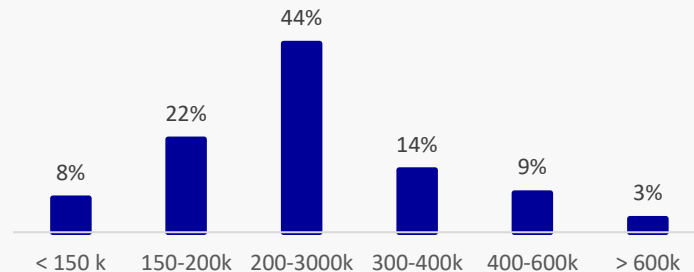
Uds. en comercialización por provincia

% unidades



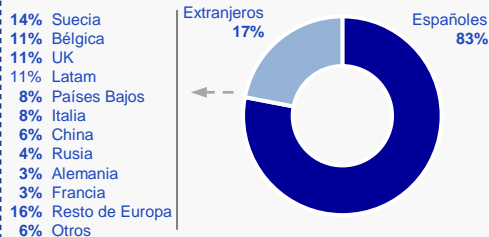
Rango precios de venta: k€ por vivienda

Objetivo variado de rangos de precio, con **PMV de 303.000 €/ud** en comercialización



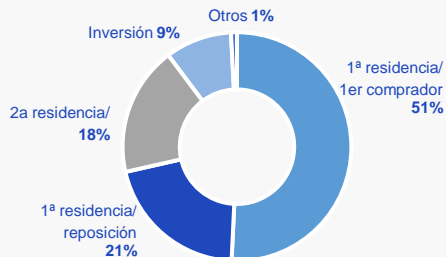
MVC perfil cliente por nacionalidad⁽¹⁾

Mayoría de clientes nacionales; demanda extranjera muy heterogénea



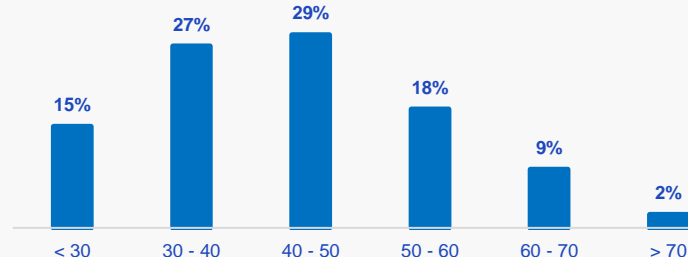
MVC perfil cliente: motivo de compra⁽¹⁾

Mayoría de 1ª residencia



MVC perfil cliente por edades⁽¹⁾

Rango diverso de edades



Notes

(1) Calculated as percentage of units in the sales backlog, excluding build-to-rent sales

Gestión de suelo: hitos recientes

Conversión de suelo

- Algunos hitos importantes logrados para asegurar suelo disponible en ubicaciones atractivas:
 - ✓ Madrid: Arpo, Clesa
 - ✓ Barcelona: 3 Chimeneas, Seda-Papelera
 - ✓ Sevilla: Palmas Altas
 - ✓ Otros: A Coruña (Percebeiras), Tarifa, etc.

Gestión de suelo: hitos recientes



Palmas Altas (Sevilla)

- Plan de urbanización aprobado en enero, y 207 unidades (3 promociones) se lanzarán comercialmente en 1T21
- Obras urbanización empiezan pronto, a terminar en 1T23



Tres Chimeneas (Barcelona)

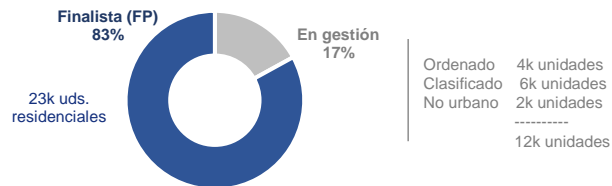
- Aprobación inicial de Modificación del Plan General en 3Q20
- Conversión en finalista y obras urbanización en 2022



Seda-Papelera (Barcelona)

- Aprobación inicial de Modificación del Plan General en 1S20; aprobación final en 4T21
- Obras urbanización a comenzar en 1T23

Cartera de suelo: 83% finalista



Tarifa (Cádiz)

- Convertido en clasificado en 1S20
- Aprobación final del PGOU
- Obras urbanización a empezar en 2023



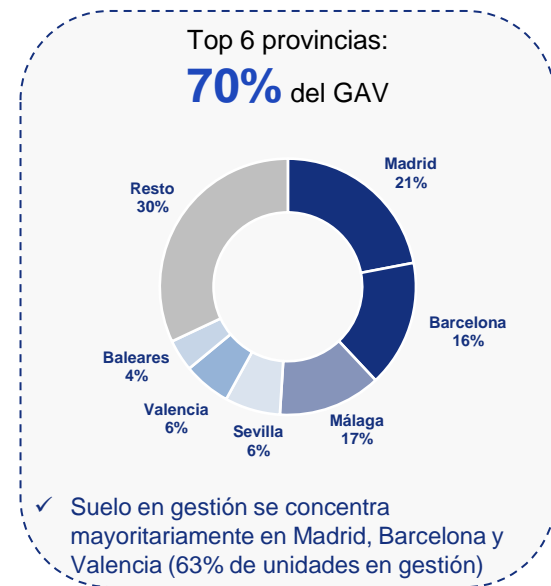
Percebeiras (A Coruña)

- Emisión de certificado medioambiental (tras aprobación Plan General)
- Conversión en finalista en 2023

Portfolio por provincias: fuerte presencia en ubicaciones clave

Detalle cartera por provincia, según % de GAV

Ubicación	GAV (%)			Número de uds. residenciales		
	Total	Resid.	Terciario	Total	Finalista	En gestión
Madrid	21%	14%	48%	4,8k	0,9k	3,9k
Barcelona	16%	12%	31%	4,2k	1,9k	2,3k
Málaga	17%	22%	0%	2,6k	2,3k	0,3k
Sevilla	6%	8%	0%	2,5k	2,5k	-
Valencia	6%	8%	0%	3,4k	2,1k	1,3k
Cádiz	5%	5%	3%	1,6k	1,1k	0,5k
Baleares	4%	3%	7%	0,6k	0,6k	-
Alicante	3%	4%	0%	1,6k	1,2k	0,4k
A Coruña	3%	4%	0%	2,0k	0,9k	1,1k
Islas Canarias	2%	3%	4%	2,2k	2,0k	0,2k
Resto de España	17%	19%	6%	9,4k	7,3k	2,1k
Total MVC	100%	100%	100%	34,9k	22,8k	12,1k
GAV (MM€)	2.679	2.084	595			



Gran calidad y ubicación del portfolio

Corporativo & ESG: iniciativas y reconocimientos

ISO certificados de calidad

ISO 9001:2015

- Metrovacesa obtuvo en Nov. 2020 el certificado de calidad ISO 9001-2015, auditado por AENOR
- Iniciativas de sostenibilidad se traducirán en la obtención de la ISO 14001 en 2021



Entre las 100 mejores compañías para trabajar en España



- Metrovacesa se encuentra entre las 100 mejores compañías de España para trabajar, impartiendo formación a sus empleados mediante nuevas técnicas y planes específicos como un grado de master en gestión de real estate



Certificado de Igualdad



- En junio 2020 obtuvo el distintivo de "Igualdad en la compañía" por su plan de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, evitando los riesgos de discriminación en base al sexo y definiendo protocolos para prevenir situaciones críticas



ASPRIMA - SIMA premio



- El Proyecto de Metrovacesa DE CONFIANZA obtuvo el premio ASPRIMA-SIMA a la mejor Iniciativa de Innovación, reconociendo su innovación en tecnología blockchain en el sector



European Green acuerdo



- Metrovacesa participa en un proyecto liderado por la Universidad Noruega de Ciencia y Tecnología acerca del cambio climático, en Palma de Mallorca



MVC- PROPTech TikTok



Metrovacesa y PropTech han unido fuerzas para desarrollar una plataforma que adapta sus canales a la demanda de mercado actual, siguiendo el modelo TikTok, interactuando con videos cortos de música que muestran los detalles de los proyectos, para retener y atraer nuevos clientes



Metrovacesa apoya emprendedores

Advisory gratuito especializado en activos real estate a aquellos emprendedores que busquen comprar/alquilar una propiedad
Colaboración con Alastria, Conector Startup Accelerator e Inviertis

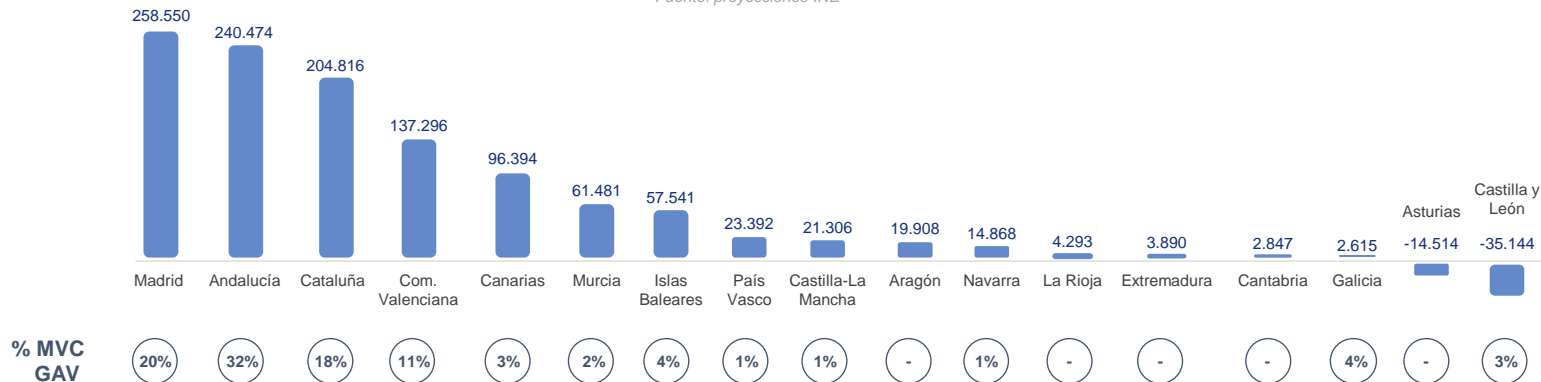


Metrovacesa participa en la 4a edición del Inspiring Women Leaders in Digital Era, el mayor evento de talent online a nivel mundial
Tecnologías modernas (Blockchain, AI, DeepLearning, AR, VR, Nanotech, Robótica) que ayudan a activar la economía, con nuevos modelos de negocio

Demanda de vivienda y demografía

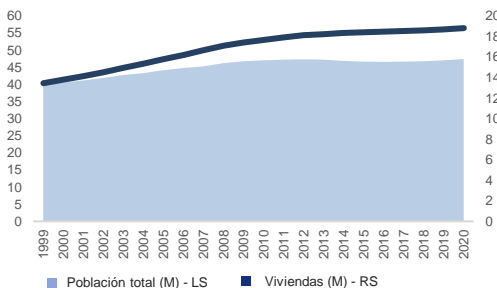
Demografía: creación de viviendas estimadas por provincia 2020-2035

Fuente: proyecciones INE

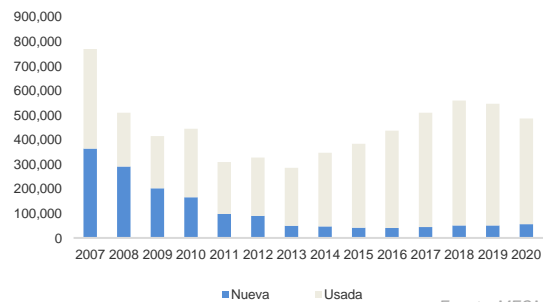


Demografía:

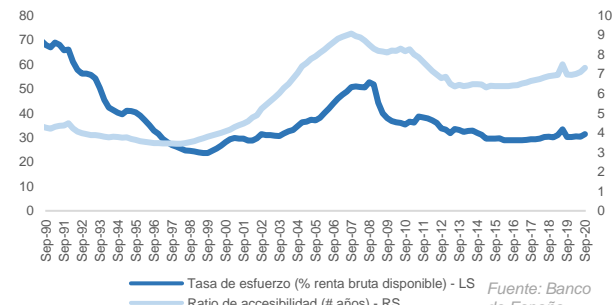
población total y creación de viviendas (millones)



Transacciones vivienda (unidades)



Accesibilidad y ratios de esfuerzo



MVC ejemplo promociones I

Novoléz (Pontevedra)

[Link a la web de la promoción](#)



Mirador de la Albaida (Córdoba)

[Link a la web de la promoción](#)



Luz Lezkairu (Pamplona)

[Link a la web de la promoción](#)



RIVA (Marbella)

[Link a la web de la promoción](#)



MVC ejemplo promociones II

Gaztelondo (Bilbao)



Jarales (Algeciras)

[Link a la web de la promoción](#)



Metropol Parc (Barcelona)

[Link a la web de la promoción](#)



Oceana Views (Estepona, Málaga)

[Link a la web de la promoción](#)





Q & A