

Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa"), en cumplimiento del artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, comunica la siguiente

## **INFORMACIÓN RELEVANTE**

Metrovacesa acaba de publicar los resultados correspondientes al periodo de tres meses que finaliza el 31 de marzo de 2018, con unos ingresos de 8,8 millones de euros, beneficio neto ajustado de 0,1 millones de euros.

Se adjunta presentación de resultados

**Metrovacesa, S.A.**



# T1 2018

# Resultados

11 de mayo de 2018

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 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

## Contenidos

1. Hechos Destacados
2. Evolución del Negocio
3. Situación Financiera
4. Consideraciones Finales
5. Anexos / Estudios de casos

## Ponentes



Jorge Pérez de Leza CEO



Borja Tejada CFO



Pablo Ortiz IR



# 1. Hechos destacados



# Foto del portfolio a 1T 2018

|            |   |  |  |  |  |
|------------|---|--|--|--|--|
| Negocio    |  | <b>2.959</b> unidades<br><b>62</b> promociones activas | <b>1.422</b> Unidades y<br><b>34</b> promociones en comercialización | <b>€294.000/ud</b><br>PMV <sup>(1)</sup>   | Cartera de ventas <sup>(2)</sup><br><b>593</b> <b>149 MM €</b><br>unidades |
|            |  | <b>1.003</b><br>unidades en construcción               | <b>24</b><br>promociones en construcción                             |  |  |
|            |  | <b>36</b><br>entregas                                  | <b>€ 245.000/ud</b><br>PMV <sup>(1)</sup>                            |  Negocio terciario<br>Llave en mano: Josefa Valcárcel<br><b>62%</b> avance<br>Ventas de suelo: Contratos acordados > 30 MM€ |  |
|            |  | <b>6,1 MM m<sup>2</sup></b><br>superficie edificable   | <b>c.37.500</b><br>viviendas a desarrollar <sup>(3)</sup>            | <b>76%</b> <sup>(4)</sup><br>suelo finalista   |  |
| Financiero |  | <b>2.606 MM €</b><br>total GAV                         | <b>2.403 MM €</b><br>fondos propios                                  | <b>1% LTV</b>  |  |

## Notas

(1) PMV: Precio Medio de Venta

(2) Reservas + contratos – entregas en el periodo

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

(4) Sobre el GAV a 31 de diciembre de 2017



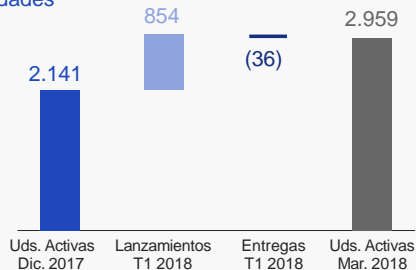
# 2. Evolución del Negocio



# Lanzamiento residencial y unidades activas: en línea con los objetivos marcados

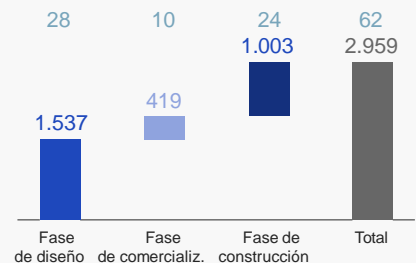
## Unidades activas

# unidades



## Unidades activas según fase de desarrollo

# unidades ● promociones



## 1T Lanzamientos – Distribución geográfica <sup>(1)</sup>



## 1T Unidades activas – Distribución geográfica <sup>(1)</sup>



## Aspectos clave

- **2.959 unidades activas**, que representan el 45% de las unidades activas brutas previstas para 2018, con PMV de € 294.000/ ud
- **14 nuevas promociones** equivalentes a **854 unidades** lanzadas en 1T 2018, con **margen bruto medio del 27%** <sup>(2)</sup>
- Se lanzarán **3.500 unidades adicionales** durante el resto del año 2018
- **62 promociones activas**, de las cuales **34 promociones en comercialización** (incluyendo **24 en construcción**)
- **41% de unidades en construcción** con un grado de avance de obra **≥ 75%**

### Notes

(1) Centro-Norte: Madrid, Navarra, Galicia, País Vasco, Castilla y León e Islas Canarias; Levante: Comunidad Valenciana e Ibiza; Cataluña: Cataluña y Mallorca; Andalucía Occidental: Córdoba, Sevilla, Huelva y Cádiz; Andalucía Oriental: Málaga (incluyendo Costa del Sol) y Almería

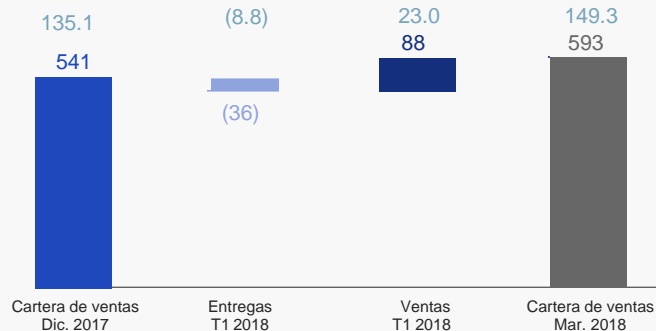
(2) Margen bruto de c.24% incluyendo gastos financieros capitalizados



# Residencial evolución de ventas. 88 unidades vendidas en 1T

88 unidades vendidas, 593 unidades en cartera <sup>(1)</sup>

# unidades ● MM € cartera de ventas



- Cartera de ventas: 593 unidades (149 MM €)
- 72% de las entregas-objetivo de 2018, ya vendidas

Situación comercial de entregas a marzo de 2018

| Entregas fecha                   | 2018 | 2019 | 2020  |
|----------------------------------|------|------|-------|
| Entregas objetivo (uds)          | 520  | 700  | 3,500 |
| Unidades vendidas <sup>(1)</sup> | 374  | 242  | 13    |
| % Ventas                         | 72%  | 35%  | 0%    |

(1) Ventas totales de entregas objetivo 2018-19 (616 uds.) – entregas 1T 2018 (36 uds.) + ventas de entregas objetivo 2020 (13 uds.) = 593 uds.

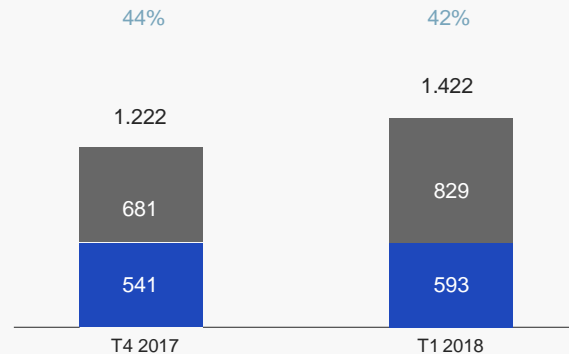
(2) Centro-Norte: Madrid, Navarra, Galicia, País Vasco, Castilla y León e Islas Canarias; Levante: Comunidad Valenciana e Ibiza; Cataluña: Cataluña y Mallorca; Andalucía Occidental: Córdoba, Sevilla, Huelva y Cádiz; Andalucía Oriental: Málaga (incluyendo Costa del Sol) y Almería

42% de unidades en comercialización vendidas

# unidades

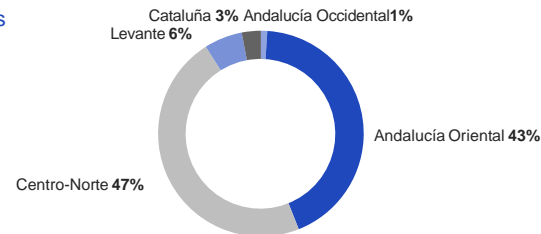
● Ventas sobre unidades en comercialización

— Ventas  
— Por vender



- Total de 1.422 unidades en comercialización a 31 de marzo de 2018
- 42% de uds. en comercialización vendidas (73% contratos / 27% preventas)

Cartera de ventas T1 2018. Distribución geográfica<sup>(2)</sup>



# Residencial: principales promociones en comercialización y en construcción

| Promoción   | Estado                         | Ubicación          | # Unidades | Fecha de entrega estimada | % Ventas                  | % Grado de avance  |
|---|--------------------------------|--------------------|------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| <br>Mundo Aguilon Feel Priv.        | En construcción/<br>En entrega | Andalucía Oriental | <b>197</b> | 2018-2019                 | <b>19%</b> <sup>(1)</sup> | 99% <sup>(2)</sup> |
| <br>Rosales Residencial             | En construcción                | Madrid             | <b>132</b> | 2018                      | <b>100%</b>               | 81%                |
| <br>Edificio Gregorio Marañón       | En construcción                | Andalucía Oriental | <b>114</b> | 2018-2019                 | <b>46%</b> <sup>(1)</sup> | 100%               |
| <br>Le Mirage I & II                | En construcción                | Costa del Sol      | <b>72</b>  | 2019                      | <b>99%</b>                | 26%                |
| <br>Le Mirage III (Develop. 1 of 2) | En construcción                | Costa del Sol      | <b>66</b>  | 2019                      | <b>92%</b>                | 1%                 |
| <br>Villas de Miramadrid            | En construcción                | Madrid             | <b>46</b>  | 2019                      | <b>100%</b>               | 17%                |
| <br>Lago de Arrosadía               | En construcción                | Navarra            | <b>41</b>  | 2018                      | <b>95%</b>                | 84%                |

## Notas

(1) Proyectos adquiridos con un alto grado de avance en construcción: "Mundo Aguilon" al 98% y "Gregorio Marañón" al 60%. Grado de avance de ventas del 19% y 46% llevado a cabo por Metrovacesa en un plazo de 5 meses

(2) Obras de actualización en viviendas terminadas

# Residencial: 36 entregas en T1 2018

Principales promociones residenciales entregadas

## Terrazas III (9 unidades)



|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Ubicación                             | Marbella, Málaga |
| Región                                | Costa del Sol    |
| Unidades                              | 13               |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 2.154            |
| Constructora                          | Teginser         |
| Comienzo de entrega                   | T4 2017          |
| Ventas (en entrega)                   | 100%             |
| Margen bruto                          | c.29%            |

## La Reserva de Sotorebolo (7 unidades)



|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Ubicación                             | Algeciras, Cádiz     |
| Región                                | Andalucía Occidental |
| Unidades                              | 8                    |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 960                  |
| Constructora                          | Jarquil              |
| Comienzo de entrega                   | T1 2018              |
| Ventas (en entrega)                   | 100%                 |
| Margen bruto                          | c.20%                |

## Mirador de San Blas I (19 unidades)



|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Ubicación                             | Alicante |
| Región                                | Levante  |
| Unidades                              | 32       |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 3.745    |
| Constructora                          | Avintia  |
| Comienzo de entrega                   | T4 2017  |
| Ventas (en entrega)                   | 88%      |
| Margen bruto                          | c.21%    |

Ingresos totales en promoción residencial de **8,8 MM €**

Margen bruto del **24,7%**

Precio medio de venta de **€245.000 /ud**



# Negocio comercial y gestión de suelo: objetivos 2018

|                               | Objetivo 2018   | Estado   | Información adicional  |
|-------------------------------|---|--|--|
| Ventas de suelo               | <b>&gt; 30 MM €</b>                                       | Contratos acordados<br>•Almogavers (Barcelona): 22 MM €<br>•Otros: 8 MM €<br>Negociaciones avanzadas (LOI) 14 MM € | Se estima el cierre de la venta de Almogavers durante el T2 2018. Precio de venta acordado en línea con GAV actual |
| Entregas llave en mano        | <b>0 MM €</b>   | •Josefa Valcárcel (Madrid): 9.081m <sup>2</sup> vendidos a Axiare Patrimonio (30 MM €)<br>•Grado de avance al 62%  | Entrega estimada en 4T (objetivo inicial en 1T 2019)<br>Transacción cerrada por encima de GAV actual               |
| Proyectos llave en mano y JVs | <b>Lanzamiento de &gt; 36.000 m<sup>2</sup></b>           | •En negociaciones avanzadas en múltiples proyectos que suman >36.000 m <sup>2</sup> en Madrid y Barcelona          |  |
| Gestión de suelo              | <b>83% de GAV finalista</b><br>(en 12-18 meses desde IPO) | •Actualmente el suelo finalista representa un 76% del GAV <sup>(1)</sup>   |  |

# 3. Situación financiera y Valoración



# Cuenta de pérdidas y ganancias: Resultado neto ajustado “breakeven”

## Resumen Cuenta de Resultados <sup>(1)</sup>

| (MM €)                                   | YTD Mar. 18 |
|--|-------------|
| Ingresos                                 | 8,8         |
| Coste de ventas                          | (6,8)       |
| <b>A</b> Margen bruto                    | 2,0         |
| Margen bruto (%)                         | 23%         |
| Sueldos y Salarios                       | (3,5)       |
| <b>B</b> Servicios exteriores            | (4,5)       |
| Var. de inversiones inmobiliarias        | -           |
| <b>EBITDA</b>                            | (6,0)       |
| <b>C</b> D&A / Variación de provisiones  | 3,8         |
| <b>EBIT</b>                              | (2,2)       |
| <b>D</b> Ingresos financieros / (gastos) | (0,6)       |
| <b>EBT</b>                               | (2,8)       |
| Impuesto de sociedades                   | -           |
| <b>Resultado neto del ejercicio</b>      | (2,8)       |
| Gastos no recurrentes <sup>(2)</sup>     | 3,0         |
| <b>Resultado neto ajustado</b>           | 0,1         |

### Notas

(1) Estados financieros no auditados

(2) Importes incluidos bajo la partida Servicios exteriores (1,9 MM €) y Sueldos y Salarios: MIP (1,1 MM €)

(3) Servicios de alquiler y otros

## Aspectos claves

### A

- 36 unidades entregadas (€245.000 / ud)
- 23% margen bruto en línea con los objetivos marcados para 2018
  - 24,7% promoción residencial
  - Otros servicios ligeramente por debajo del punto de equilibrio <sup>(3)</sup>
- La mayoría de promociones fueron lanzadas en 2015/2016 con un margen inferior al previsto para años futuros

### B

- **Servicios exteriores:** principalmente gastos comerciales (2 MM€) devengados por contratos de compraventa y **costes no recurrentes:** costes derivados del IPO (1,9 MM €)

### C

- Incluye **reversión de una provisión** a largo plazo contabilizada en 2016

### D

- Efecto neto de **gastos de financiación corporativos** (1,7 MM €) e **ingresos procedentes de la aportación de los accionistas previa a la salida a bolsa** (1,1 MM €) como se detalla en el folleto IPO



# Balance de situación

## Resumen del Balance de situación<sup>(1)</sup>

| (MM €)  | Dec. 2017      | Mar. 2018      |
|---|----------------|----------------|
| <b>A</b> Inversiones inmobiliarias <sup>(2)</sup> | 370,6          | 370,3          |
| Otros activos no corrientes                       | 177,3          | 176,9          |
| <b>Total activos no corrientes</b>                | <b>547,9</b>   | <b>547,2</b>   |
| <b>A</b> Existencias                              | 1.906,0        | 1.919,1        |
| <b>B</b> Efectivo y otros activos líquidos        | 50,3           | 63,2           |
| Administraciones Públicas Deudoras                | 10,8           | 4,2            |
| Otros activos corrientes                          | 32,0           | 39,1           |
| <b>Total activos corrientes</b>                   | <b>1.999,1</b> | <b>2.025,6</b> |
| <b>Total Activos</b>                              | <b>2.547,0</b> | <b>2.572,8</b> |
| <b>C</b> Provisiones <sup>(3)</sup>               | 16,6           | 7,9            |
| Deuda con entidades de crédito                    | -              | -              |
| Otros pasivos no corrientes                       | 12,0           | 11,9           |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                | <b>28,6</b>    | <b>19,8</b>    |
| Provisiones <sup>(3)</sup>                        | 13,5           | 13,5           |
| <b>D</b> Deuda con entidades de crédito           | 47,5           | 73,2           |
| Otros pasivos corrientes                          | 60,0           | 63,2           |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                   | <b>121,0</b>   | <b>149,9</b>   |
| <b>E</b> Patrimonio Neto                          | 2.397,4        | 2.403,1        |
| <b>Total Patrimonio neto y Pasivos</b>            | <b>2.547,0</b> | <b>2.572,8</b> |

### Notas

(1) Estados financieros no auditados

(2) Contabilizado a valor razonable (NIC)

(3) Provisiones para completar la construcción y otras provisiones (litigios judiciales, garantías etc)

(4) Entre otras, aportación de los accionistas previa a la salida a bolsa para el MIP e impuestos anticipados devengados en 2017

## Aspectos clave

### A

- **Valor contable (existencias + inversiones inmobiliarias): 2.288 MM €**  
Actualización de la valoración en junio de 2018

### B

- **Sólida posición de caja** para cubrir necesidades de liquidez a corto plazo

### C

- **Provisión:** reversión de una provisión. Quita acordada ya reflejada en Cuenta de Resultados (3,9 MM €)

### D

- **Deuda con entidades de crédito:** préstamo corporativo a largo plazo y préstamo promotor. Préstamo puente ya repagado en su totalidad en enero de 2018

### E

- **Aportación de los accionistas previa a la salida a bolsa** <sup>(4)</sup>

# Estado de Flujos de Caja

## Resumen de Estado de Flujos de Caja<sup>(1)</sup>

| (MM €)  | Dic. 2017     | Mar. 2018     |
|---|---------------|---------------|
| EBT   | (78,1)        | (2,8)         |
| Variación de provisiones                      | 65,8          | (7,5)         |
| Var. en valor de inversiones inmobiliarias    | (1,4)         | -             |
| Costes/ (ganancias) financieras               | -             | 1,4           |
| Otros ingresos / (gastos)                     |               | 1,1           |
| <b>Flujo de caja operativo</b>                | <b>(13,7)</b> | <b>(7,8)</b>  |
| Cambios en capital circulante                 | (12,9)        | (12,4)        |
| Existencias                                   | (22,1)        | (9,9)         |
| Deudores y otras cuentas a cobrar             | (7,0)         | (0,5)         |
| Acreedores y otras cuentas a pagar            | 16,2          | (2,0)         |
| Otros flujos de caja de act. de explotación   | -             | -             |
| <b>Flujos de caja de act. de explotación</b>  | <b>(26,6)</b> | <b>(20,2)</b> |
| Flujos de caja de actividades de inversión    | (2,7)         | (0,8)         |
| Flujos de caja de actividades de financiación | 47,2          | 33,9          |
| <b>Aumento/ (disminución) neta de caja</b>    | <b>17,9</b>   | <b>12,9</b>   |
| Caja al comienzo del periodo                  | 32,4          | 50,3          |
| Caja al final del periodo                     | 50,3          | 63,2          |

**A**

### Notas

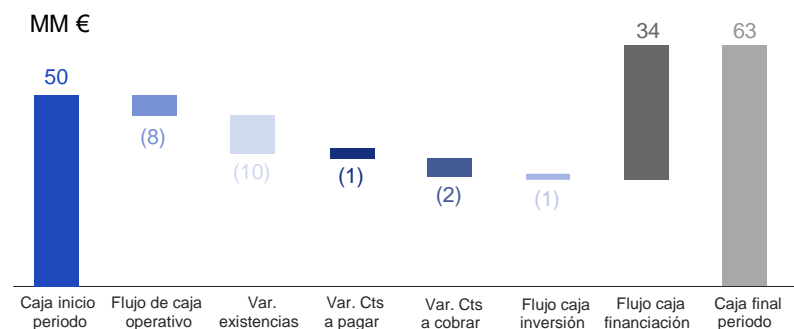
(1) Estados financieros no auditados

(2) Del cual 1,1 MM € ha sido registrado en Cuenta de Pérdidas y Ganancias bajo la partida "Ingresos financieros/ (gastos)"

## Aspectos clave

**A**

- **Aportación de los accionistas previa a la salida a bolsa** para el MIP e Impuesto de Sociedades anticipado<sup>(2)</sup> (10,2 MM €)
- Disposiciones del préstamo corporativo para financiar necesidades operativas:
  - Dispuesto: 65 MM €
  - Repago de préstamo puente: 40 MM €



# Plan de negocio totalmente financiado

## y apalancamiento en aceleración

Deuda Neta <sup>(1)</sup>

| (MM €)                         | Dic. 2017           | Mar. 2018 |
|--------------------------------|---------------------|-----------|
| Deuda Bruta ajustada           | 38,1 <sup>(2)</sup> | 73,2      |
| Deuda corporativa              |                     |           |
| No corriente                   | -                   | -         |
| Corriente                      | 30,5                | 65,0      |
| Préstamo Promotor              |                     |           |
| No corriente                   | -                   | -         |
| Corriente                      | 7,6                 | 8,2       |
| Otros pasivos                  |                     |           |
| Corrientes                     | -                   | -         |
| Caja disponible <sup>(3)</sup> | 38,3                | 49,2      |
| Deuda Neta                     | (0,3)               | 24,0      |

638 MM € de financiación disponible <sup>(4)</sup>

Notas

(1) Estados financieros no auditados

(2) Deuda bruta ajustada = Deuda bruta reflejada en balance (47,6 MM €, de los cuales 9,5 MM € corresponden a financiación del IVA) ajustada por el IVA recuperable (10 MM €) garantizado por la Hacienda Pública

(3) Adicionalmente, se dispone de 12 MM € y 14 MM €, de caja restringida (pagos anticipados de clientes) en diciembre 2017 y marzo 2018 respectivamente, a utilizar para cubrir gastos de construcción

(4) Préstamo corporativo disponible (275 MM €) + préstamo promotor comprometido (277 MM €) + préstamo promotor no dispuesto (86 MM €)

### Aspectos clave

- Estrategia conservadora de apalancamiento
- Deuda Neta según se informa en el folleto IPO
- Priorizando el uso de efectivo para minimizar gastos financieros
- LTV objetivo < 25%
- Sólida posición de efectivo y préstamo corporativo no dispuesto
  
- Préstamo promotor
  - Más de 277 MM € comprometidos, pendientes de firma
  - 94 MM € firmados y 8 MM € dispuestos
  - Riesgo bancario diversificado
  
- Préstamo corporativo firmado en diciembre de 2017
  - Importe: 275 MM € totalmente disponibles desde enero de 2018
  - Plazo: 5 años (60% principal al vencimiento)
  - Objetivo: urbanización, Opex, Capex, impuestos y gastos de construcción



# 4. Consideraciones finales



# Reafirmando objetivos 2018.



Residencial

**3.500 – 4.000 <sup>(1)</sup>  
unidades lanzadas**

(equivalente a 388.000-444.000 m<sup>2</sup>)

**520 unidades  
a entregar**



Comercial

**36.000 m<sup>2</sup> lanzados**  
(Proyectos llave en mano + JVs)



Gestión de suelo

**Ventas de suelo >  
30 MM €**

**83% de suelo finalista  
sobre GAV**

(en 12-18 meses desde IPO)



Apalancamiento

**LTV < 25%**

Nota

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

# Consideraciones finales

Fuertes fundamentales en el mercado residencial en los distintos submercados

---

Entregas 2018 - 2019 a buen ritmo

---

Ritmo de ventas de 2018 alineado con el fuerte aumento de proyectos  
en comercialización

---

Crecimiento del PMV absorbe la inflación en costes de construcción

---

Esfuerzo incesante de creación de valor en gestión de suelo

---

Creciente interés en suelo comercial y su desarrollo

---

La mejor plataforma del mercado ejecutando con éxito en distintos submercados



metrovacesa

Residencial Vivaldi (Sagunto, Valencia)

# 5. Anexos

## Estudios de Casos



# Residencial Novolárez (en fase de diseño)

## Datos Clave

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Localización                          | Pontevedra |
| Región                                | Galicia    |
| Unidades                              | 96         |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 12.425     |
| Constructora                          | n.a        |
| Grado de avance                       | n.a        |
| Grado de comercialización             | n.a        |
| Margen Bruto previsto                 | c.25%      |



## Hechos destacados

- Residencial Novolárez se encuentra en Pontevedra, Galicia
- Se desarrolla en 2 edificios paralelos, separados por una plaza pública, formados por 92 viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, distribuidas en 8 plantas
- Hay otras 2 plantas de sótano para 189 plazas de garaje y 92 trasteros
- Zonas comunes en la planta baja, con piscina climatizada y gimnasio
- 4 locales comerciales





# Residencial Vivaldi (en comercialización)

## Datos Clave

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Localización                          | Puerto de Sagunto, Valencia |
| Región                                | Levante                     |
| Unidades                              | 21                          |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 3.509                       |
| Constructora                          | Proceso de licitación       |
| Grado de avance                       | n.a                         |
| Grado de comercialización             | 38%                         |
| Margen Bruto previsto                 | c.21%                       |

## Hechos destacados

- Residencial Vivaldi se encuentra próximo a la playa de Sagunto y a áreas comerciales y de esparcimiento
- 21 adosados de 4 y 5 habitaciones con piscina comunitaria, distribuidos en 2 o 3 plantas



# Lago de Arrosadía (en construcción)

## Datos Clave

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Localización                          | Pamplona |
| Región                                | Navarra  |
| Unidades                              | 41       |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 6.411    |
| Constructora                          | Ortiz    |
| Grado de avance                       | 84%      |
| Grado de comercialización             | 95%      |
| Margen Bruto previsto                 | c.31%    |

## Hechos destacados

- Lago de Arrosadía está situado en la zona de expansión del sur de Pamplona, junto a las 3 universidades navarras
- 38 viviendas plurifamiliares (2 y 3 habitaciones), 4 de ellas en ático y otras 4 en semiático, todas con terrazas
- 61 plazas de garaje y 38 trasteros
- 3 locales comerciales



# La Reserva de Sotorebolo (entregada)

## Datos Clave

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Localización                          | Algeciras, Cádiz     |
| Región                                | Andalucía Occidental |
| Unidades                              | 8                    |
| Superficie en venta (m <sup>2</sup> ) | 960                  |
| Constructora                          | Jarquil              |
| Grado de avance                       | 100%                 |
| Grado de comercialización             | 100%                 |
| Margen Bruto obtenido                 | c.20%                |

## Hechos destacados

- Reserva de Sotorebolo se encuentra en la ciudad de Algeciras, en la provincia de Cádiz
- 8 villas (4 habitaciones) donde la calidad y el diseño están presentes en todos sus acabados





metrovacesa

Cancelada R4. Le Mirage III (Estepona, Málaga)

# Q&A

