

Resultados 3T 2018

14 Noviembre 2018

metrovacesa

Lago de Arrosadía (Pamplona)

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 a la consecución de sus objetivos particulares, habiendo tomado en consideración lo indicado en el presente aviso y la información pública disponible y habiendo recibido todo el asesoramiento profesional, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o meramente conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente en la información contenida en la Presentación. La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Metrovacesa para comprar, vender u operar con acciones de Metrovacesa o con cualquier otro valor. Los analistas, agentes de valores e inversores deben tener en cuenta que las estimaciones, proyecciones y previsiones no garantizan el rendimiento, desempeño, resultado, precio, márgenes, tipos de cambio y otros hechos relacionados con Metrovacesa que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Metrovacesa, de tal forma que los resultados futuros y el desempeño real podría ser materialmente diferente al previsto, proyectado y estimado. La información incluida en esta Presentación, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente y no será objeto de actualización. La información de la Presentación, incluidas las proyecciones futuras, se refiere a la fecha de este documento y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros. Metrovacesa renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir cualquier actualización o revisión de la información, incluyendo datos financieros y proyecciones futuras. En este sentido, Metrovacesa no distribuirá públicamente ninguna revisión que pueda afectar a la información contenida en la Presentación que se derive de cambios en las expectativas, hechos, condiciones o circunstancias en los que se basen las proyecciones futuras o de cualquier otro cambio ocurrido en la fecha de la Presentación o tras la misma. Los datos relativos a la industria, al mercado y a la posición competitiva de Metrovacesa contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Metrovacesa y no han sido verificados de forma independiente. Además, la Presentación puede incluir información relativa a otras sociedades que operan en el mismo sector e industria. Esta información proviene de fuentes públicas y Metrovacesa no otorga ninguna manifestación o garantía, expresa o implícitamente, ni asume responsabilidad alguna por la exactitud, la integridad o la verificación de los referidos datos. Determinada información financiera y estadística contenida en la Presentación está sujeta a ajustes de redondeo. Por consiguiente, cualquier discrepancia entre el total y la suma de los importes reflejados se debe al referido redondeo. Algunos de los indicadores de gestión financiera y operativa incluidos en esta Presentación no han sido sometidos a auditoría financiera o a verificación por parte de un tercero independiente. Además, determinadas cifras de la Presentación, que tampoco han sido objeto de auditoría financiera, son cifras proforma. Metrovacesa y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no asumen ninguna responsabilidad (por culpa o negligencia, directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de esta Presentación o de su contenido o que, en cualquier caso, se encuentren relacionados con esta Presentación. La información incluida en esta Presentación no constituye asesoramiento legal, contable, regulatorio, fiscal, financiero o de cualquier otra categoría. La referida información no ha sido elaborada tomando en consideración las necesidades o situaciones particulares ni los objetivos de inversión, legales, contables, regulatorios, fiscales o financieros de los receptores de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de formar su propio criterio y de alcanzar sus propias opiniones y conclusiones con respecto a estas materias y al mercado, así como de llevar a cabo una valoración independiente de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la información contenida en la Presentación y con cualquier actuación realizada con base en la referida información. Ninguna persona asume responsabilidad alguna por la referida información o por las acciones realizadas por algún receptor o alguno de sus consejeros, directivos, empleados, agentes o asociados con base en la referida información. Ni esta presentación ni ninguna parte de la misma tienen naturaleza contractual, y no podrán ser utilizadas para formar parte o constituir un acuerdo de ningún tipo. Al recibir o al asistir a la Presentación, el receptor declara su conformidad y, por tanto, su sujeción a las restricciones indicadas en los párrafos anteriores.

Agenda

Contenidos

1. **Evolución del Negocio** a 31 de Octubre
2. **Situación Financiera** a 30 de Septiembre
3. **Consideraciones Finales**
4. **Anexos / Proyectos**

Ponentes



Jorge Pérez de Leza CEO



Borja Tejada CFO



Pablo Ortiz IR

1. Evolución del Negocio



Foto del portfolio a Octubre 2018

Negocio		4.862 unidades 92 promociones activas	€296.000/ud PMV ⁽¹⁾	3.755 unidades y 69 promociones en comercialización	Cartera de ventas ⁽²⁾ 931 unidades €250m €269.000/ud PMV ⁽¹⁾
		1.237 unidades en construcción	30 Promociones en construcción		
		234 unidades entregadas	€224.000/ud PMV ⁽¹⁾	 Negocio terciario Llave en mano: Josefa Valcárcel -> Entregado Ventas de suelo: 36 MM €. Objetivo 2018 logrado	
		6,1 MM m² Superficie edificable	c.38.000 viviendas a desarrollar ⁽³⁾	77% ⁽⁴⁾ Suelo finalista	
		2.577 MM € Total Activos	2.393 MM € Patrimonio Neto	c. 1% LTV	
Financiero					

Notas

(1) PMV: Precio medio de venta actual, no incluye posibles HPA futuros

(2) Reservas + Contratos – Entregas en el periodo

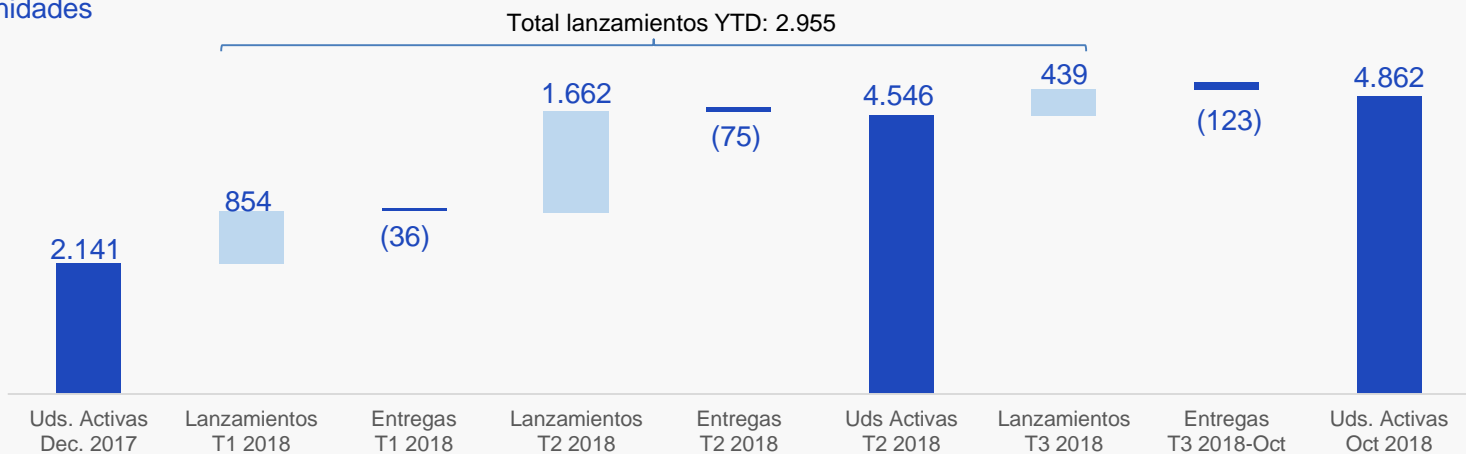
(3) Número estimado de unidades, que puede variar en el tiempo según el tipo de proyecto y la superficie máxima edificable

(4) Sobre el GAV a 30 de junio de 2018

Unidades activas en línea con los objetivos del 2018

Unidades activas

unidades



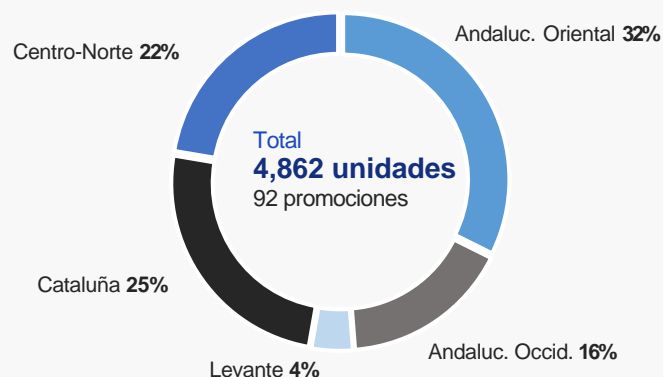
Unidades activas según fase de desarrollo

unidades

● promociones



T3 Unidades activas – Distribución geográfica (1)



Aspectos clave

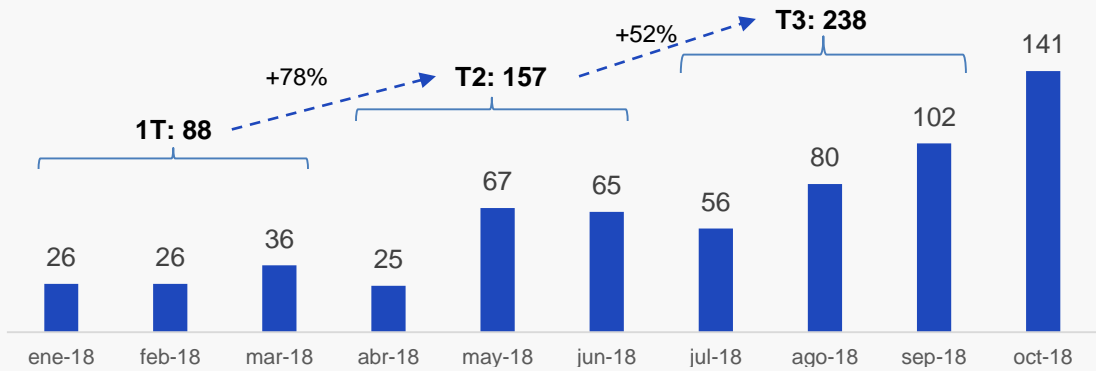
- 4.862 unidades activas, que representan el 75% de las unidades activas brutas previstas para 2018, con PMV de €296.000/ ud
- 92 promociones activas, de las cuales 69 promociones en comercialización (incluyendo 30 en construcción)
- 2.955 unidades lanzadas hasta T3
 - 10 nuevas promociones equivalentes a 439 unidades lanzadas en T3
 - Por regiones, Centro-Norte acaparó un mayor número de lanzamientos (46%), seguido de Andalucía Occidental (34%)
 - Hasta la fecha se ha lanzado el 85% del total de lanzamientos del 2018

Nota:

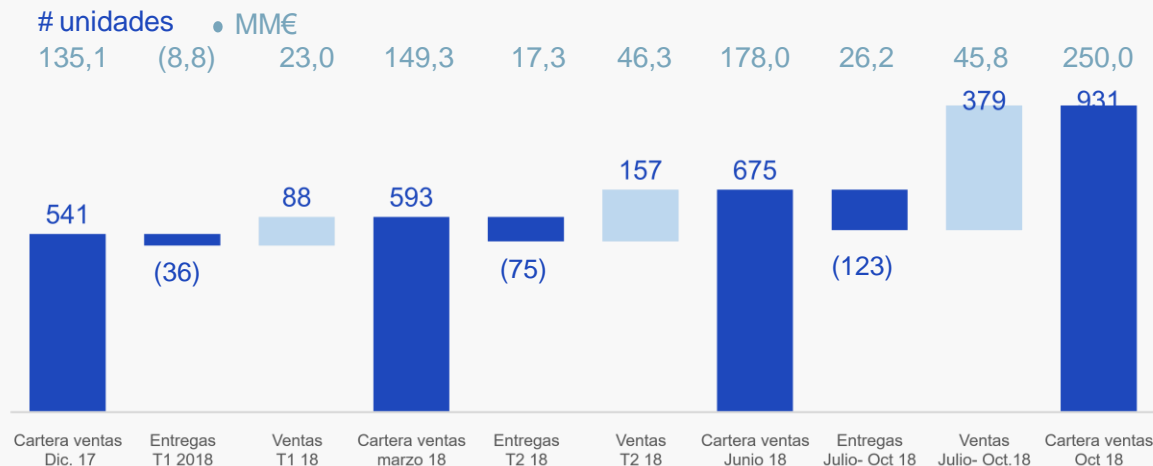
(1) Centro-Norte: Madrid, Navarra, Galicia, País Vasco, Castilla y León e Islas Canarias; Levante: Comunidad Valenciana e Ibiza; Cataluña: Cataluña y Mallorca; Andalucía Occidental: Córdoba, Sevilla, Huelva y Cádiz; Andalucía Oriental: Málaga (incluyendo Costa del Sol) y Almería

Residencial ritmo ascendente de ventas

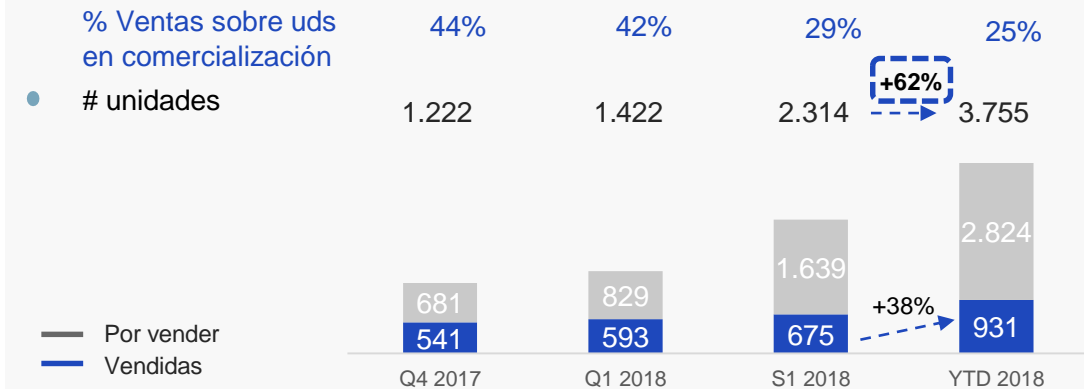
Ventas mensuales acelerándose



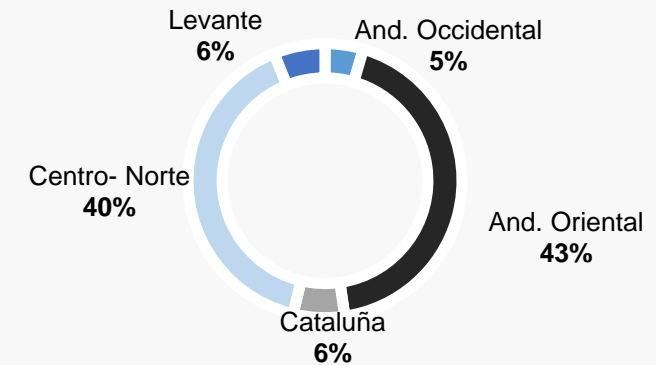
624 unidades vendidas hasta octubre, 931 unidades en cartera



3.755 unidades en comercialización a octubre, 25% vendidas



Distribución geográfica cartera de ventas



Entregas 2018: 45% de entregas ejecutadas y 96% vendidas ⁽¹⁾



Mundo Aguilón (Pulpí, Almería)



Gaztelondo Berría Fase I (Bilbao)



Gregorio Marañón (Almería)



Lago de Arrosadía (Pamplona)

Proyecto	Región	Objetivo Entregas (uds)	PMV ⁽²⁾	% ventas	Progreso de entregas a 9 nov. 2018		
					CFO ⁽³⁾	LPO ⁽³⁾	Entregadas
Rosales Residencial	Centro-Norte	132	196.478	100%	✓	Inminente	-
Resid. San Cosme	Centro-Norte	43	204.084	100%	✓	Inminente	-
Lago de Arrosadía	Centro-Norte	41	234.943	100%	✓	✓	19
Gaztelondo Berría	Centro-Norte	17	406.170	94%	✓	✓	-
Hacienda V + VI	Centro-Norte	15	75.282	100%	✓	✓	14
Cándida Peña	Centro-Norte	7	142.857	100%	✓	✓	7
Gregorio Marañón	And. Oriental	105	248.733	88%	✓	✓	82
Mundo Aguilón Feel Priviledge	And. Oriental	62	167.878	90%	✓	✓	37
Villas Bahía Rocas	And. Oriental	13	470.793	100%	✓	✓	12
Terrazas III	And. Oriental	10	441.106	100%	✓	✓	10
Mirador San Blas	Levante	23	177.204	100%	✓	✓	22
Vedat Siete	Levante	16	249.500	100%	✓	✓	15
Vedat Ocho	Levante	9	253.667	100%	✓	Inminente	-
Vedat Cuatro + Seis	Levante	9	255.556	100%	✓	✓	9
Puerta del Mediterráneo	Levante	7	97.684	100%	✓	Inminente	-
Reserva Sotorebolo + Loc.	And. Occidental	11	222.136	82%	✓	✓	9
Total		520	218.248	96%	100%	63%	236 (45%)

Notas:

(1) Datos a 9 de noviembre de 2018

(2) PMV: Precio Medio de Venta

(3) CFO: Certificado Fin de Obra y LPO: Licencia Primera Ocupación

Residencial: Status Entregas por años ⁽¹⁾

Año de entrega	Target de Entregas (unidades)	PMV Forecast (€ '000) ⁽³⁾	Margen Bruto Forecast ⁽³⁾	Lanzadas	% Uds vendidas	Licencias de obra		WIP	Progreso de entregas		
						Solicitadas	Obtenidas		CFO	LPO	Entregadas
2018	520	218	27%	100%	96%	100%	100%	100%	100%	63%	45%
2019	700	242	23% ⁽⁴⁾	100%	47%	100%	100%	100%	26%	15%	0%
2020	c 2.600 ⁽²⁾	295	+24%	100%	12%	98%	27%	10%	2%	2%	0%
2021	c 4.000 ⁽²⁾	310	+26%	31%	1%	20%	2%	0%	0%	0%	0%

Notas:

- (1) Datos 9 de noviembre de 2018
- (2) Unidades mayores a las inicialmente estimadas. Equivalentes a 2.900 y 4.500 unidades, de 110 m2e cada una, respectivamente
- (3) Estimaciones de precio medio de venta (PMV) y Margen Bruto asumiendo un HPA del 3,4% anual (como indicado en el folleto IPO) para las entregas de 2020 y 2021 y un ICC del 4% para las entregas de 2021. Cada incremento porcentual de un 1% en HPA se traduce en un aumento en márgenes brutos de aproximadamente el 1,5%. El Margen Bruto incluye gastos financieros capitalizados
- (4) Margen bruto ajustado, sin considerar efecto de reversión acumulada de provision por deterioro de proyectos

Residencial: Visibilidad creciente de entregas de 2020 y 2021⁽¹⁾

Año de entrega	Target de entregas (unidades)	Marzo 2018			Junio 2018			Noviembre 2018		
		% Uds vendidas	Licencias de obra		% Uds vendidas	Licencias de obra		% Uds vendidas	Licencias de obra	
			Solicitadas	Obtenidas		Solicitadas	Obtenidas		Solicitadas	Obtenidas
2018	520	73%	98%	98%	86%	100%	100%	96%	100%	100%
2019	700	33%	99%	99%	38%	99%	99%	47%	100%	100%
2020	c 2.600 ⁽²⁾	1%	33%	7%	2%	50%	16%	12%	98%	27%
2021	c 4.000 ⁽²⁾	0%	1%	1%	0%	7%	2%	1%	20%	2%

Notas:

(1) Datos a 9 de noviembre de 2018

(2) Unidades mayores a las inicialmente estimadas. Equivalentes a 2.900 y 4.500 unidades, de 110 m²e cada una, respectivamente

Residencial: Ingresos previstos en línea con el plan del IPO

Año de entrega	IPO Business Plan			Previsión Actual		
	Target de entregas (unidades)	PMV previsto (€ '000) ⁽²⁾	Total Ingresos (€ m)	Target de entregas (unidades)	PMV previsto (€ '000) ⁽²⁾	Total Ingresos (€ m)
2018	520	218	113	520	218	113
2019	700	224	157	700	242	169
2020	3.500	247	865	c 2.600 ⁽¹⁾	295	767
2021	4.500	250	1.125	c 4.000 ⁽¹⁾	310	1.240
2018-2021			2.260			2.290
				+ 30 MM€ (1,3%) ⁽³⁾		

Menos unidades pero más grandes
Con un PMV superior (gracias a HPA y tamaño)



Sin impacto en ingresos acumulados en el período 2018-2021

Notas:

- (1) Unidades mayores a las inicialmente estimadas. Equivalentes a 2.900 y 4.500 unidades, de 110 m²e cada una, respectivamente
 (2) Estimaciones de precio medio de venta (PMV) asumiendo un HPA del 3,4% anual (como indicado en el folleto IPO) para las entregas de 2020 y 2021
 (3) Sensibilidad al HPA: 3,4% se traduce en 30 MM€ de diferencia (1,3%); 4% en 49 MM€ (2,2%); 5% en 69 MM€ (3,0%)

Negocio terciario: Proyectos llave en mano y JVs

Objetivo 2018

Estado

Entregas Llave en mano

0 MM€

30 MM€

Josefa Valcárcel



Localización	Madrid
Uso principal	Oficinas
Superficie en venta (m ²)	9.081
Precio de venta	30 MM € ⁽¹⁾
Fecha de entrega	Septiembre 18 (inicialmente previsto en T1 19)
Comprador	Colonial
Margen bruto	17%

Proyectos llave en mano y JVs

Lanzamiento de
> 36.000 m²

Lanzamiento de
56.652 m²

- JV con Tishman Speyer firmado en T3 2018 (56.652 m²). Fase I en proceso de diseño
- En negociaciones avanzadas en múltiples proyectos por > 20.000 m² en Madrid y Barcelona



Nota:

(1) Precio de venta antes de garantía de rentas

Venta de suelo: Objetivo 2018 cumplido

Objetivo 2018

> €30 MM€

Ventas de suelo por encima del objetivo, impulsadas por una fuerte demanda y márgenes atractivos

Estado

Suelos vendidos	Uso	Superficie edificable (m ² e)	Precio venta (MM €)	GAV IPO (MM €)	Margen
Almogavers (Barcelona)	Terciario	16.733	22	20	10%
Sector Levante (P.Mallorca)	Terciario	18.500	14	10	27%
PPO-3 Córdoba	Residencial	214	0,1	0,1	10%
TOTAL vendidos		35.447	36	30	16%

Objetivo de ventas para 2018 superado, centradas en suelo terciario, con un margen medio sobre ventas del 16%

En proceso de venta	Uso	Superficie edificable (m ² e)	Precio venta (MM €)	GAV IPO (MM €)	Margen
Suelo 1	Terciario	9.477	14	12	13%
Suelo 2	Terciario	3.000	5	4	26%
Suelo 3	Residencial	1.559	2	1	38%
Suelo 4	Residencial	3.570	2	1	26%
Suelo 5	Residencial	658	0,4	0,3	25%
TOTAL en proceso		18.264	24	19	19%

Ventas de suelo adicionales en proceso durante el 4T, por importe superior a 25 MM€ y margen medio sobre ventas del 19%

Se mantiene el foco en la venta de suelo terciario

TOTAL estimado cierre 2018		53.711	c. 60	50	>15%
-----------------------------------	--	---------------	--------------	-----------	----------------

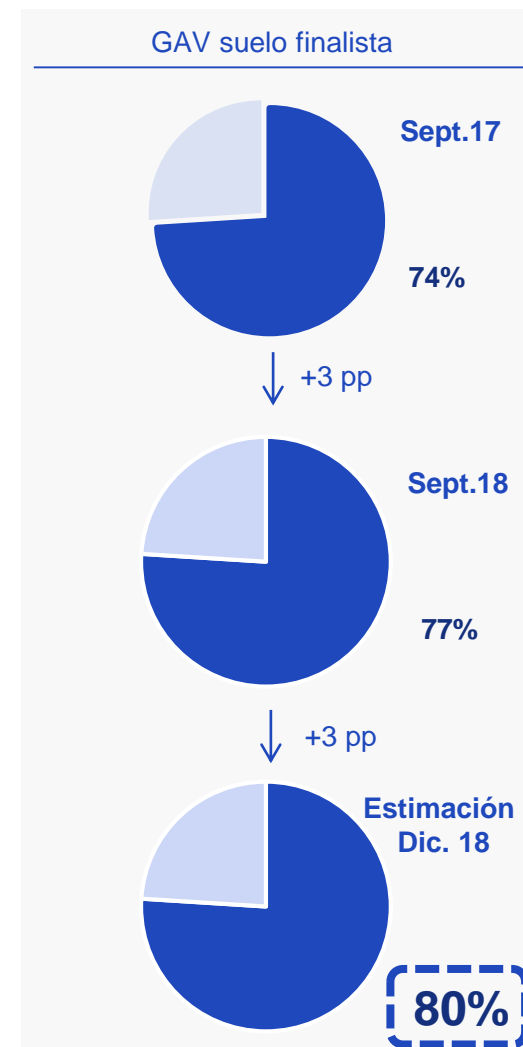
LPA ⁽¹⁾ implícito en estas transacciones: 20%

Nota

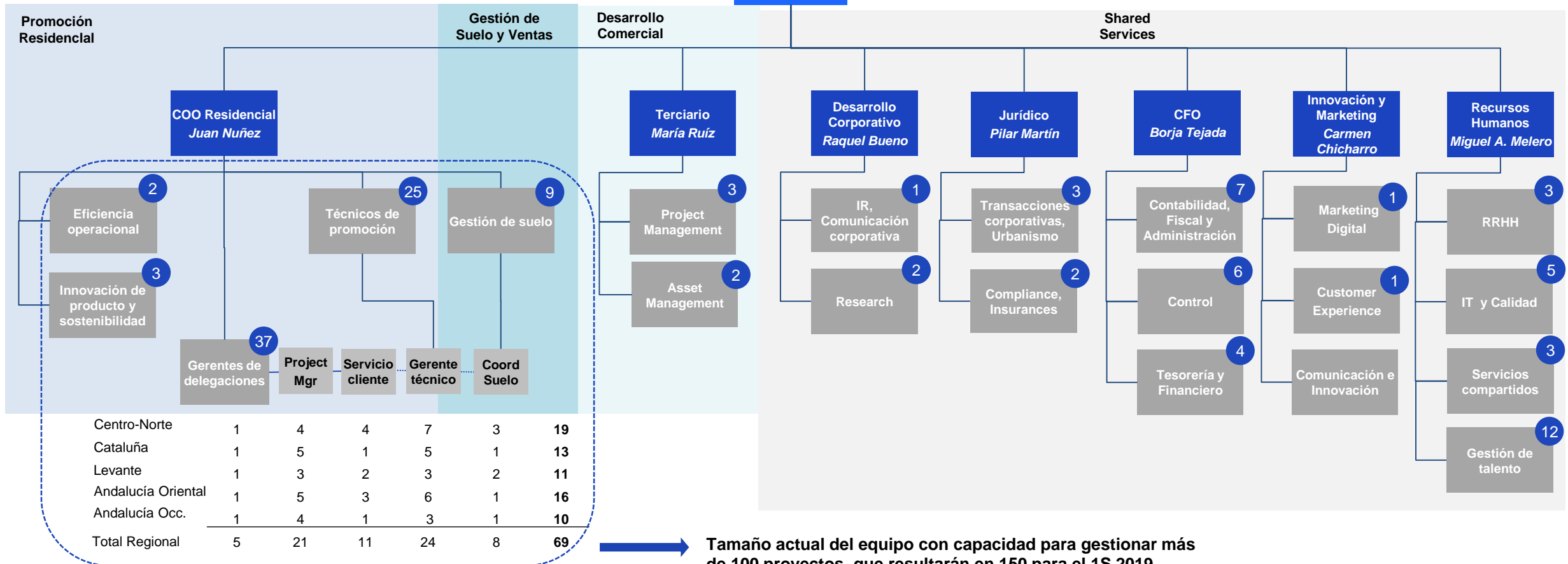
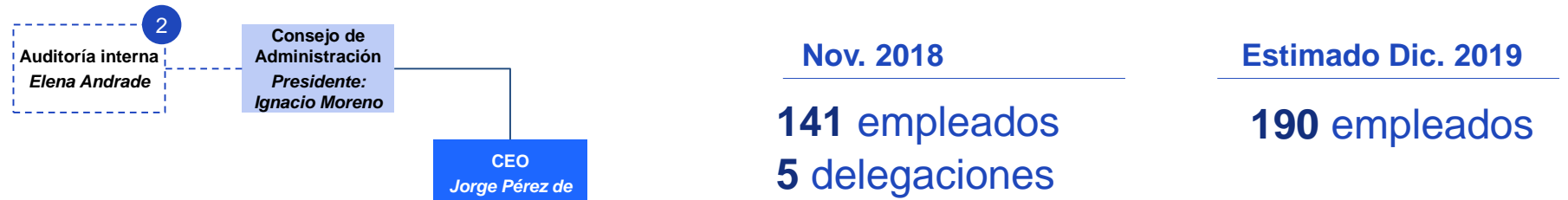
(1) LPA: Land Price Appreciation (del inglés Apreciación del Precio del Suelo)

Gestión de suelo: Progreso continuo en la gestión urbanística de la cartera

Suelo	Municipio	Región	Fase desarrollo	Fecha	Hito
1 Pere IV (Loinsa)	Barcelona	Cataluña	Ordenado	Julio	Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación
2 Crec.Resid.Norte Albacerrado	Tarifa, Cádiz	And. Occidental	No urbanizable	Julio	Ratificación Aprobación Provisional de la Mod PGOU
3 Coto San José	Chiclana, Cádiz	And. Occidental	Clasificado	Julio	Aprobación inicial del Plan Parcial
4 Alcoholera	Manresa, Barcelona	Cataluña	Clasificado	Julio	Aprobación inicial del Plan de Mejora Urbana
5 Avda. de las Ollerías	Córdoba	And. Occidental	Clasificado	Julio	Aprobación innovación ficha del PGOU y del PEICH
6 Sector Llevant	Viladecans, Barcelona	Cataluña	Ordenado → Finalista	Septiembre	Aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación
7 Distrito Norte	Alcorcón, Madrid	Centro-Norte	No urbanizable	Septiembre	Acuerdo de Junta de Gobierno Local. Aprobación del documento de Pre-diagnóstico del nuevo Plan General
8 Torre del Río	Málaga	And. Oriental	Ordenado	Septiembre	Aprobación en Asamblea en JC del Proyecto de Reparcelación
9 Sotogrande	San Roque, Cádiz	And. Occidental	Ordenado	Septiembre	Aprobación Inicial del Estudio de Detalle
10 Avda. de las Ollerías	Córdoba	And. Occidental	Clasificado	Septiembre	Ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba de la Aprobación. Innovación ficha del PGOU y del PEICH
11 Molí d'Animeta	Quart de Poblet, Valencia	Levante	Ordenado → Finalista	Septiembre	Aprob. Definitiva del Proyecto de Reparcelación.



Plataforma de primer nivel Organizada por negocio y geografía



2. Situación financiera



Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Resumen Cuenta de Resultados ⁽¹⁾

(MM €)	YTD Mar-18	YTD Jun- 18	YTD Sept-18
A Ingresos	8,8	48,6	93,4
Coste de ventas	(6,8)	(42,3)	(79,7)
B Margen bruto	2,0	6,4	13,7
% <i>margen bruto</i>	23%	13%	15%
Sueldos y salarios	(3,5)	(6,0)	(8,8)
C Servicios exteriores	(4,5)	(8,2)	(10,9)
Otros ingresos((gastos)	-	(1,4)	(1,4)
EBITDA	(6,0)	(9,2)	(7,4)
D Variación provisiones	3,8	3,7	3,7
D Variación de valor inv. Inmobiliaria	-	1,7	1,7
EBIT	(2,2)	(3,8)	(2,0)
E Ingreso/(gasto) financiero	(0,6)	(3,4)	(4,8)
Resultado antes de impuestos	(2,8)	(7,2)	(6,8)
E Impuesto de sociedades	-	(1,1)	(2,6)
Resultado neto ejercicio	(2,8)	(8,3)	(9,3)
Gastos no recurrentes	3,0	4,1	4,5
Resultado neto ajustado	0,2	(4,1)	(4,9)

Aspectos clave

A

- Residencial: 43 MM€ (184 unidades entregadas- €235.000/unidad)
- Terciario: 28 MM€. Josefa Valcarcel inicialmente previsto T12019
- Ventas de suelo de 36 MM€ ⁽²⁾, de los cuales 14 MM€ registrados como venta de activo (margen bruto)

B

- 15% margen bruto
 - ✓ 26% promoción residencial
 - ✓ 17% desarrollo commercial ⁽³⁾
 - ✓ Suelo terciario vendido por encima de IPO GAV ⁽²⁾

C

- Servicios exteriores: principalmente gastos comerciales (3,5 MM€), asesoría legal y fiscal (1,1 MM€) y **costes no recurrentes**: derivados de la IPO (4,5 MM€)

D

- Valor de mercado revisado por expertos independientes en junio.

E

- Gasto financiero neto asociado, principalmente, a la financiación corporativa

F

- Impuesto de sociedades devengado por resultados positivos en EEFF individuales

Notas:

(1) Marzo y septiembre 2018: Estados financieros no auditados; Junio 2018: revisión limitada realizada por PwC

(2) De acuerdo a principios contables, la venta de inversiones inmobiliarias se contabiliza como la diferencia entre el valor de venta y el valor contable

(3) 12% margen bruto incluye garantía de rentas

Balance de situación

Resumen Balance de situación ⁽¹⁾

(MM €)	Dic-17	Sept-18
A Inversiones inmobiliarias ⁽²⁾	370,6	332,8
Otros activos no corrientes	177,3	179,2
Total activos no corrientes	547,9	512,0
Existencias	1.906,0	1.935,0
B Efectivo y otros activos líquidos	50,3	115,2
Administraciones Públicas Deudoras	10,8	2,2
Otros activos corrientes	32,0	12,7
Total activos corrientes	1.999,1	2.065,0
Total activo	2.547,0	2.577,0
Provisiones	16,6	7,7
C Deuda con entidades de crédito	0,1	75,4
Otros pasivos no corrientes	11,8	13,3
Total pasivos no corrientes	28,4	96,4
Provisiones	13,5	11,9
Deuda con entidades de crédito	47,5	20,8
Otros pasivos corrientes	60,2	55,4
Total pasivos corrientes	121,3	88,1
Patrimonio Neto	2.397,4	2.392,5
Total Patrimonio neto y Pasivos	2.547,0	2.577,0

Aspectos clave

A

- **Valor contable (existencias + inversiones inmobiliarias):** 2.268 MM €
- Actualización de la valoración por expertos independientes a 30 de junio de 2018 (GAV/ Book Value: 1,16x)

B

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

C

- **Préstamo corporativo:** disposiciones netas de 75 MM€
- **Préstamo promotor:** nuevos préstamos de 14 MM€ y repago de 41 MM€, mayoritariamente debido a entregas

Notas:

(1) Dic. 2017: Estados financieros auditados; Sept. 2018: Estados financieros no auditados

(2) Contabilizado a valor razonable (NIC 13)

Estado de flujos de caja

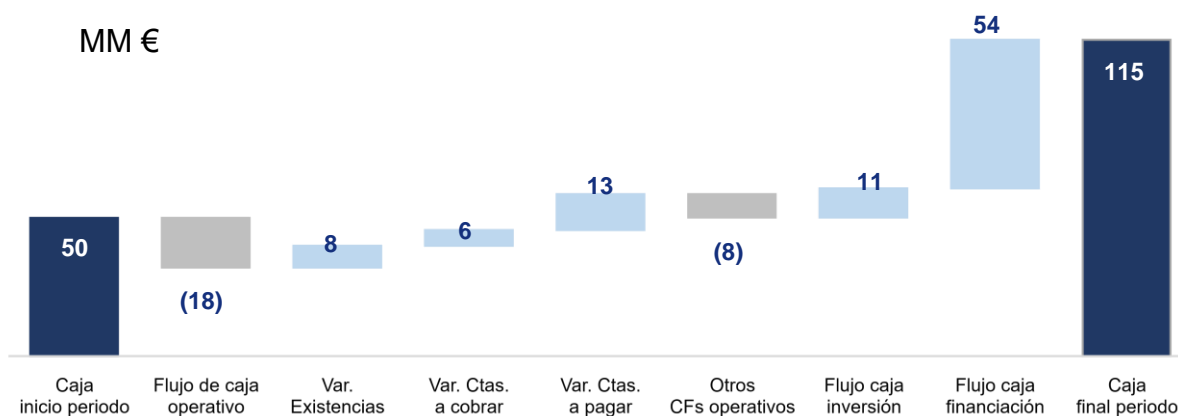
Resumen de Estado de flujos de caja ⁽¹⁾

(MM €)	Dic-2017	Sept-2018
BAI	(78,1)	(6,8)
Variación de provisiones	65,8	(6,6)
Var. en valor de inversiones inmobiliarias	(1,4)	(1,7)
Costes/(ganancias) financieras	-	4,8
Otros ingresos/(gastos)	-	(7,8)
Flujo de caja operativo	(13,7)	(18,1)
Cambios en capital circulante	(12,9)	26,8
Existencias	(22,1)	8,0
Deudores y otras cuentas a cobrar	(7,0)	5,7
Acreedores y otras cuentas a pagar	16,2	13,1
Otros flujos de caja operativos	-	(8,5)
Flujos de caja de act. de explotación	(26,6)	0,2
Flujos de caja de actividades de inversión	(2,7)	10,5
Flujos de caja de actividades de financiación	47,2	54,1
Aumento/(disminución) neta de caja	17,9	64,8
Caja al comienzo del periodo	32,4	50,3
Caja al final del periodo	50,3	115,2

Aspectos clave

- Aumento de caja en 65 MM€ durante el periodo
- Flujo de caja de explotación positivo gracias a un descenso del capital circulante por importe de 26,8 MM€
- Incremento del flujo de financiación a 54,1 MM€ como consecuencia del aumento de disposiciones del crédito corporativo
- 55 MM€ generación de caja de explotación, representando un 51% sobre ventas (55/107 MM€ (2)). Caja procedente de venta de suelo (26 MM€); promoción residencial (23 MM€); desarrollo comercial (24 MM€), menos gastos operativos (18 MM€)

Evolución flujo de caja



Notas:

(1) Dic. 2017: Estados financieros auditados; Sept. 2018: Estados financieros no auditados

(2) Flujo de caja de 107 MM€ contabilizado como: 93,4 MM€ de ingresos provenientes de existencias y 14 MM€ de inversiones inmobiliarias

Business plan plenamente financiado: €755m financiación disponible

Deuda Neta ⁽¹⁾

(MM €)	Mar-2018	Jun-2018	Sept-2018
Deuda bruta ajustada	73,2	72,1	101,8
Financiación corporativa	65,0	56,7	81,1
No corriente	65,0	56,1	81,1
Corriente	-	0,6	0,0
Préstamos promotor	8,2	15,4	20,8
No corriente	-	-	-
Corriente	8,2	15,4	20,8
Otras deudas	-	-	-
Corriente	-	-	-
Tesorería disponible ⁽²⁾	49,2	62,5	95,4
Deuda neta	24,0	9,6	6,4

Aspectos clave

- Estrategia de apalancamiento en aceleración
- Sólida posición de efectivo y préstamo corporativo no dispuesto
 - ✓ Deuda neta según se informa en folleto IPO
 - ✓ Priorizando el uso de efectivo para minimizar gastos financieros
 - ✓ LTV objetivo < 25%. LTV actual < 1%
- Préstamo promotor: 570 MM €
 - ✓ Más de 468 MM € comprometidos, firma en 6 meses aprox.
 - ✓ 102 MM € firmados, de los cuales 21 MM € dispuestos
 - ✓ Riesgo bancario diversificado (financiación con las principales entidades financieras)
- Préstamo corporativo: 185 MM € totalmente disponibles
 - ✓ Firmado en diciembre 2017
 - ✓ Importe: hasta 275 MM € desde enero 2018
 - ✓ Plazo: 5 años (60% principal al vencimiento)
 - ✓ Objetivo: urbanización, Opex, Capex, impuestos y gastos de construcción

Notas:

(1) Marzo y septiembre 2018: Estados financieros no auditados; Junio 2018: revisión limitada realizada por PwC

(2) Las cifras no incluyen el importe por los anticipos entregados por clientes

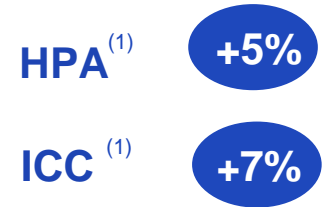
3. Consideraciones finales



Costes de construcción vs. HPA Márgenes no afectados

El incremento de los costes de construcción, ya anticipado por Metrovacesa a lo largo del año, se ha convertido en una preocupación generalizada en el sector:

- La escasez de mano de obra sigue siendo la principal fuente de inflación, aunque la capacidad se está incrementando gradualmente ⁽²⁾
- Hemos observado un incremento medio del 7% ⁽¹⁾ en los nueve meses del ejercicio 2018, con variaciones según la región
- Anticipamos que esta inflación continuará en 2019, aunque a menor ritmo



Factores mitigantes del riesgo:

- Escala para negociar mejores precios
- Equipos técnicos experimentados involucrados en el diseño, licitación y seguimiento de proyectos
- Amplio grupo de contratistas contrastados para hacer frente a la producción de MVC

HPA suficiente para compensar el incremento del coste de construcción

- El HPA anualizado del 5% ⁽¹⁾ observado en nuestros proyectos en 2018 compensa el incremento experimentado en los costes de construcción, por lo que no hay contracción de márgenes

Los costes de construcción (“hard cost”) representan el 45-50% de la facturación prevista de un proyecto, lo que implica que deben incrementarse hasta en 2.1x más que el HPA para erosionar el margen bruto, lo cual no está ocurriendo en este momento



HPA	ICC max sin reducir margen bruto
2%	4,20%
3%	6,20%
4%	8,20%
5%	10,50%
6%	12,60%

Situación en 2018

Notas:

(1) HPA e Inflación de Costes de Construcción (ICC) a 9 de noviembre, anualizados

(2) 100.000 nuevos empleos en el sector de la construcción en 2018, según información oficial del equipo de Research de Metrovacesa

Buena visibilidad de cumplimiento objetivos 2018

	Residencial	Comercial	Venta de suelo	Gestión de suelo	Apalancamiento
Objetivo	<p>3.500 – 4.000 ⁽¹⁾ unidades lanzadas</p> <p>520 unidades a entregar</p>	<p>36.000 m² lanzados (Proyectos llave en mano + JVs)</p>	<p>> 30 MM €</p>	<p>83% de suelo finalista sobre GAV (en Julio 2019)</p>	<p>LTV < 25%</p>
Previsión fin de año	<p>85% de unidades ya lanzadas, resto en proceso</p> <p>45% ya entregadas, resto en proceso</p>	<p>JV con Tishman Speyer (57.000 m²)</p> <p>Edificio Josefa Valcárcel 40 entregado (9.000 m²)</p>	<p>36 MM€ firmados, y con operaciones en proceso para llegar a c. 60 MM €</p>	<p>77% de suelo finalista hoy, previsión de 80% en diciembre</p>	<p>LTV < 1%</p>
<p>+55 MM € de flujo de caja libre generados hasta septiembre con vistas a alcanzar +100 MM€ a final de año (54% sobre ventas)</p>					

Nota:
 (1) Número estimado de unidades con una superficie de 110 m² de media, que puede variar en el tiempo según el tipo de proyecto y la superficie máxima edificable

Consideraciones finales

Dinámica del mercado residencial

- Fundamentales de mercado sólidos con espacio para seguir creciendo, y actividad en fase de expansión cada vez más generalizada, más allá de zonas Tier 1
- Incremento de costes de construcción superior al inicialmente estimado, pero márgenes no erosionados gracias a un HPA sostenido en el tiempo
- Transacciones de suelo no finalista más generalizadas

Objetivos 2018

- Metrovacesa planea alcanzar o superar sus objetivos para 2018

Entregas de unidades residenciales 2019-2021

- Entregas de 2019 según lo previsto
- Mayor visibilidad sobre los nuevos objetivos para 2020 y acelerando los lanzamientos para 2021

La generación de caja por parte de MVC comienza a ser una realidad

metrovacesa

Residencial San Cosme (Valdemoro, Madrid)

4. Anexos



Anexo

Tabla de contenidos

Proyectos

Torres del Cel (fase de diseño)

Edificio Tamadaba Fase I (en comercialización)

Le Mirage I & II (en construcción)

Lago de Arrosadía (entrega)

Torres del Cel (fase de diseño)

Datos clave	
Localización	Lleida
Región	Cataluña
Unidades	100
Superficie en venta (m2)	15.539
Constructora	n.a
Avance de obra	n.a
Ventas hasta la fecha	n.a
Margen bruto objetivo	c.19% ⁽¹⁾

Hechos destacados

- 2 torres de 20 plantas cada una, con 98 viviendas por torre, y 2 locales comerciales cada una en planta baja
- La primera fase cuenta con 107 plazas de garage y 54 trasteros
- En total ambas fases dispondrán de 210 plazas de garage y 113 trasteros



Nota:

(1) Margen Bruto incluye gastos financieros capitalizados

Edificio Tamadaba, Fase I (en comercialización)

Datos clave	
Localización	Las Palmas de Gran Canaria
Región	Islas Canarias
Unidades	103
Superficie en venta (m2)	10.252
Constructora	En licitación
Avance de obra	0%
Ventas hasta la fecha	26%
Margen bruto objetivo	c.24% ⁽¹⁾

Hechos destacados

- Situado en la parte oeste de Las Palmas, cercana a la zona comercial de Las Ramblas y del Hospital universitario
- La primera fase cuenta con 103 viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios. Posteriormente se desarrollará una segunda fase con 47 viviendas
- Ambas fases contarán con un total de 147 plazas de garaje y 145 trasteros



Nota:

(1) Margen Bruto incluye gastos financieros capitalizados

Le Mirage I & II (en construcción)

Datos clave	
Localización	Estepona (Málaga)
Región	And. Oriental
Unidades	72
Superficie en venta (m2)	7.481
Constructora	Dragados
Avance de obra	67%
Ventas hasta la fecha	100%
Margen bruto objetivo	c.26% ⁽¹⁾



Hechos destacados

- Le Mirage fases 1 & 2 está en la localidad de Cancelada, municipalidad de Estepona, a escasa distancia de una variedad de locales comerciales
- Cercano a las playas de Marbella y multitud de campos de golf
- 72 viviendas multifamiliares (2, 3 y 4 dormitorios), cada una con su propia plaza de garage en planta baja, y piscina comunitaria



Nota:

(1) Margen Bruto incluye gastos financieros capitalizados

Lago de Arrosadía (entregada)

Datos clave	
Localización	Pamplona
Región	Navarra
Unidades	41
Superficie en venta (m2)	6.199
Constructora	Ortiz
Avance de obra	100%
Ventas hasta la fecha	100%
Margen bruto	c.33% ⁽¹⁾

Hechos destacados

- Situado en la zona de expansión al sur de la ciudad de Pamplona, muy cerca de las 3 universidades navarras y el hospital universitario
- 38 viviendas multifamiliares (2 y 3 dormitorios), 4 de ellas en ático y otras 4 en semiático
- 61 plazas de garage y 38 trasteros
- 3 locales comerciales en planta baja



Nota:

(1) Margen Bruto incluye gastos financieros capitalizados

metroacesa

Q&A

Pórtico Simón Verde (Sevilla)

