

Resultados 1T2021

6 de mayo de 2021

metrovacesa

Residencial Hespérides (Sevilla)



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 trimestre
 2. Evolución del negocio
 3. Situación financiera
 4. Conclusiones finales
- Anexos



Ponentes



Jorge Pérez de Leza
CEO



Borja Tejada
CFO



Juan Carlos Calvo
Estrategia & IR

1. Resumen del trimestre

Resumen del trimestre

Mejora notable del mercado residencial

Aceleración en la demanda, con precios estables

En línea para cumplir los objetivos del 2021

Mejora de la visibilidad en entregas, ventas de suelo y flujo de caja

Dividendo de 0,40€/acc el 20 de mayo

5,1% de rentabilidad a los precios de mercado actuales

2. Evolución del negocio

Foto del portfolio a marzo 2021

Promociones activas	Construcción	Entregas / Ventas	Cartera de suelo	Financieros
 <u>Cartera de ventas</u> ⁽¹⁾ 2.678 unidades vendidas 798MM€ 298.000 €/ud PMV ⁽²⁾ 5.100 unidades y 91 promociones en comercialización 306.000 €/ud PMV ⁽²⁾ 7.276 unidades activas 130 promociones activas	 3.481 Unidades en construcción o terminadas 64 promociones en construcción o terminadas	 296 unidades entregadas 229.000 €/ud PMV ⁽²⁾ 407 unidades pre-ventas ⁽³⁾ 300.000 €/ud PMV ⁽²⁾	 10,1 MM€ ventas de suelo c.34.400 en cartera de suelo ⁽⁴⁾ 83% ⁽⁵⁾ finalista	 311 MM€ Caja total 217 MM€. Deuda neta 8% ratio LTV 0,4 €/acc dividendo

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) En base al GAV de diciembre 2020

Dinámicas del mercado residencial español

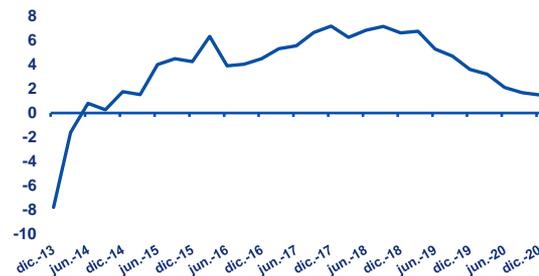
Compraventas de vivienda en España (nº uds mensual)



- Recuperación en volumen de transacciones
- Más clara en vivienda nueva, que sigue por debajo de niveles históricos
- Compradores con preferencia por viviendas de mayor tamaño, con servicios y en la periferia de grandes ciudades

Fuente: Notarios

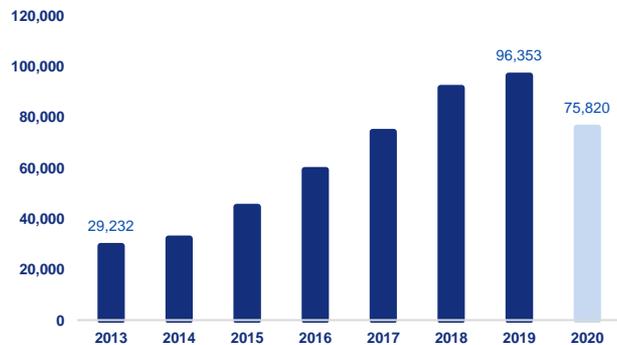
Precios de vivienda: variación anual %



- Precios de vivienda estables tras la pandemia
- Mejor comportamiento en vivienda nueva que usada
- Oferta-demanda equilibrada que resulta en precios estables

Fuente: INE

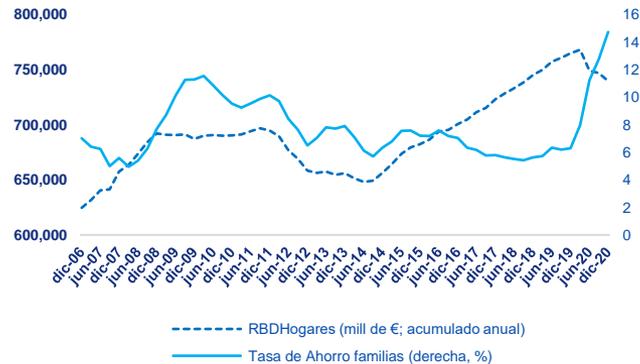
Nuevos inicios de obra (nº unidades)



- Descenso del 21% en inicios de obra el año pasado
- Menor presión en costes de construcción
- Volúmenes de oferta limitados en comparación con la demanda anual

Fuente: MITMA

Tasa de ahorro de familias y renta bruta disponible



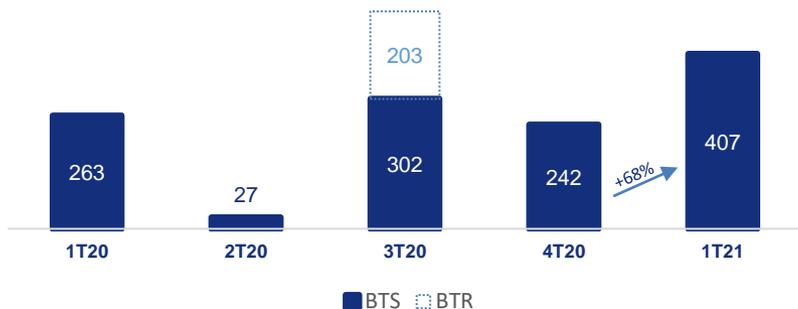
- Las familias españolas disponen de más ahorros
- Las condiciones de hipoteca siguen siendo atractivas para los compradores

Fuente: INE

Preventas residenciales: incremento de actividad

Preventas del periodo

nº unidades



407
preventas netas en
1T2021

- Aceleración en ventas: 407 unidades en 1T21, cifra récord sin BTR
- El ratio de absorción es 2,5% mensual vs 1,5% en 4T20

Promoción destacada



Palmas Altas / Isla Natura (Sevilla)

- Proyecto Isla Natura, con >2.000 unidades
- 3 promociones lanzadas comercialmente en febrero (207 unidades)
- 28% prevendido en 2 meses
- En paralelo se está desarrollando la urbanización del suelo

Cartera de ventas

nº unidades

● Importe de ventas



2.678 unidades
cartera ventas a
marzo 2021

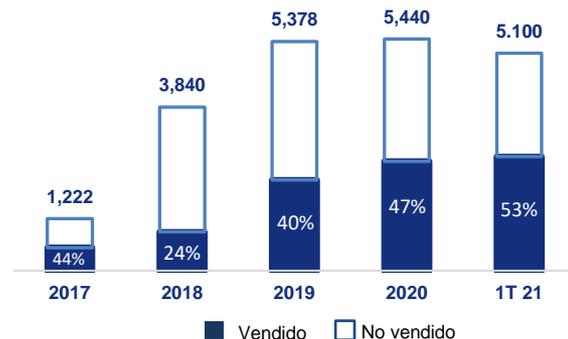
>85%
de entregas de 2021
están prevendidas

- Cartera de ventas aumenta 4% en unidades y 7% en euros hasta los 798MM€, vs Dic 2020
- PMV de 298.000€/ud
- 84% formalizado en contrato, vs 16% en reservas

Actividad operativa: unidades en comercialización y construcción

Unidades en comercialización:

5.100 unidades (PMV de 306k), 53% ya prevendido

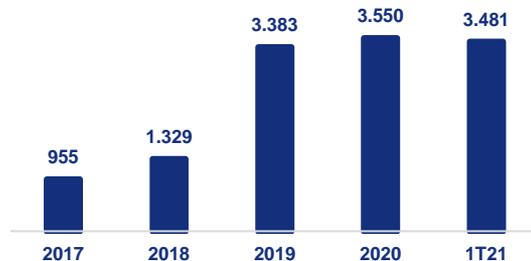


5.100 unidades
en comercialización

- 91 proyectos en comercialización
- 53% de las unidades ya prevendidas
- Nuevos lanzamientos comerciales: 404 unidades en 1T

Unidades en construcción (work in progress)

3.481 unidades, incluyendo 852 ya terminadas



3.481 unidades
en construcción

- 64 promociones en construcción
- Entregas 2021: 55% de unidades terminadas en marzo y 100% a terminar antes de agosto
- Nuevos inicios de obra: 226 unidades en 1T
- Nuevas licencias de obra: 634 unidades en 1T
- Fin de obra: 469 unidades en 1T

Promociones destacadas



Malaga Towers (Málaga)

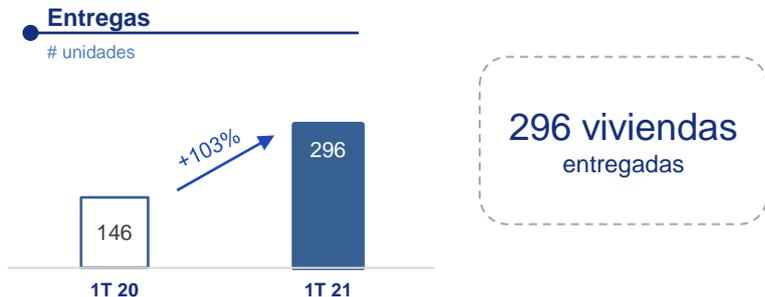
- Inicio de obra en 1T: la primera torre de este icónico proyecto en Málaga ciudad (74 unidades)
- PMV > 1MM€/ud; >50% prevendido



Nieremberg 14 (Madrid)

- Inicio de obra en 1T: promoción en el centro de Madrid (68 unidades)
- PMV > 700.000€/ud; >60% prevendido

Entregas: en línea para cumplir los objetivos del año



Entregas 1T 2021:

- 296 unidades entregadas: +103% vs 1T20 y 23% del objetivo anual 2021 ⁽¹⁾
- Ingresos de entregas de 67,8MM€, con un PMV ⁽²⁾ de 229.000€/ud
- Ubicaciones principales: Madrid (72 uds), Málaga (63), Cádiz (68), Sevilla (53)

En línea para cumplir el rango de 1.300-1.700 entregas en 2021

- Riesgo comercial limitado (>85% prevenido a marzo) o de plazos de obra
- En próximos trimestres, el PMV irá creciendo gradualmente, así como el margen bruto, hasta alcanzar c.20% en 2021

Aspectos clave



Balcón de Europa (Arganda, Madrid)

- Primera promoción *Build-to-Rent* entregada
- 120 unidades entre 4T20 y 1T21



Pórtico Simón Verde (Sevilla)

- 53 unidades entregadas en 1T21

Notas:

- (1) Rango bajo
(2) PMV = Precio Medio de Venta

Gestión de suelo y negocio terciario

Suelo

10,1 MM€

ventas de suelo
en 1T

+

más 6 MM€

en contratos
privados

=

32%

del objetivo
anual 2021

- **Ventas de suelo de 10,1MM€ contabilizadas en 1T21**
 - Plusvalía del 4% sobre valor en libros
 - Algunas parcelas de pequeño tamaño, de uso residencial, equivalentes en total a 186 unidades
 - Ubicaciones: Isla Cristina (Huelva), San Juan (Alicante), Tarrassa (Barcelona), Jerez (Cádiz) y Málaga ciudad
- **Más: 6MM€ acordados en contrato privado**, con cobros parciales ya efectuados, a formalizar antes de fin de año
- **En línea para alcanzar el objetivo de >50MM€**, con un segundo semestre más fuerte

115 unidades

transformadas en finalistas

- Conversión a finalista de dos suelos en Sabadell (Barcelona) y Mijas (Málaga) con 115 unidades residenciales

Negocio terciario

- Recuperación paulatina del interés inversor en el negocio terciario, sobre todo en usos alternativos
- Además, mayor interés de potenciales inquilinos en el proyecto de oficinas de Puerto Somport, cuyas obras finalizan en junio de 2021



Proyecto de oficinas
Puerto Somport (Madrid)



3. Situación financiera

Resultados financieros: 1T21



P&G

MM€	1T 2020 ⁽¹⁾	1T 2021
Ingresos totales	33,7	77,9
Promoción residencial	32,6	67,8
Ventas de suelo	1,1	10,1
Margen bruto	5,1	9,5
Promoción residencial	5,1	9,2
Ventas de suelo	(0,1)	0,3
EBITDA	(2,5)	0,4
Beneficio neto	(6,0)	(2,2)



Financieros

a marzo 2021

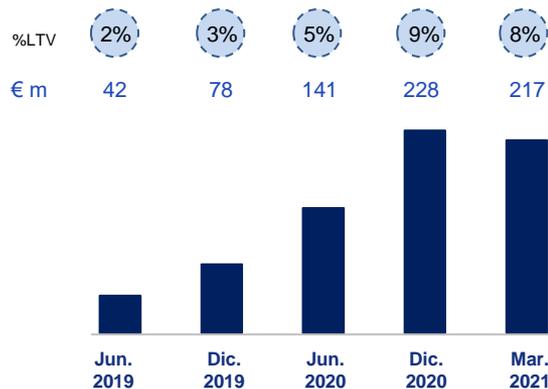
Ratio LTV	8,1%
Deuda neta	217 MM€
Caja total	311 MM€
Recursos propios	2.178 MM€

Notas

(1) Proforma en 1T 2020, excluyendo la venta de una parcela como anunciado en resultados 4T 2020

Deuda neta en marzo 2021

Net debt evolution



Citrea (Málaga)

Detalles deuda neta

MM €	Dic. 2020	Mar. 2021
Préstamo promotor	178,8	149,9
Deuda corporativa	257,1	261,2
Deuda financiera bruta	435,9	411,1
Caja disponible	203,9	192,5
Inversiones a c/p	3,5	1,1
Deuda financiera neta	228,4	217,5
Caja restringida ⁽¹⁾	130,1	118,4
% LTV	8,5%	8,1%

Ratio LTV
8,1%

Caja total
311 MM€

Buen acceso a financiación

- 127MM€ de nuevos préstamos firmados en YTD: promotor 121MM€ y corporativa 6MM€
- Programa de pagarés: Saldo vivo de 35 MM€ a marzo
- Más de 217MM€ de préstamos preacordados para nuevos inicios de obra

Notas:

(1) Caja restringida incluye anticipos de clientes, que no se considera para calcular la deuda neta o el ratio LTV

4. Conclusiones finales

Conclusiones finales



En línea para cumplir los objetivos del año 2021

Entregas residenciales:
1.300 – 1.700 unidades

- 23% entregado en 1T
- >85% prevendido a marzo
- 100% de obras terminadas antes de agosto

Ventas de suelo:
>50 MM€

- 32% objetivo alcanzado, incluyendo contratos privados

Flujo de caja libre:
> 100 MM€

- >25% alcanzado en 1T



Remuneración al accionista

Dividendo de 0,4 €/acc
el 20 de mayo

- 60,7MM€ o 85% de FCF en 2019+2020
- 5,1% rentabilidad a precio de mercado actual ⁽¹⁾
- Fecha pago: 20 de mayo
- Cotización ex-dividendo: 18 de mayo

+80% distribución del
FCF

- Expectativas de incremento del dividendo el próximo año
- En base al FCF de 2021 y nuestra política de distribuir +80% FCF

Programa recompra
acciones ^{(1) (2)}

- 18,6MM€ invertidos hasta la fecha
- 1,98% de las acciones a un precio medio de 6,2€/acc
- Equity swap se ha ampliado a junio de 2023

Notas

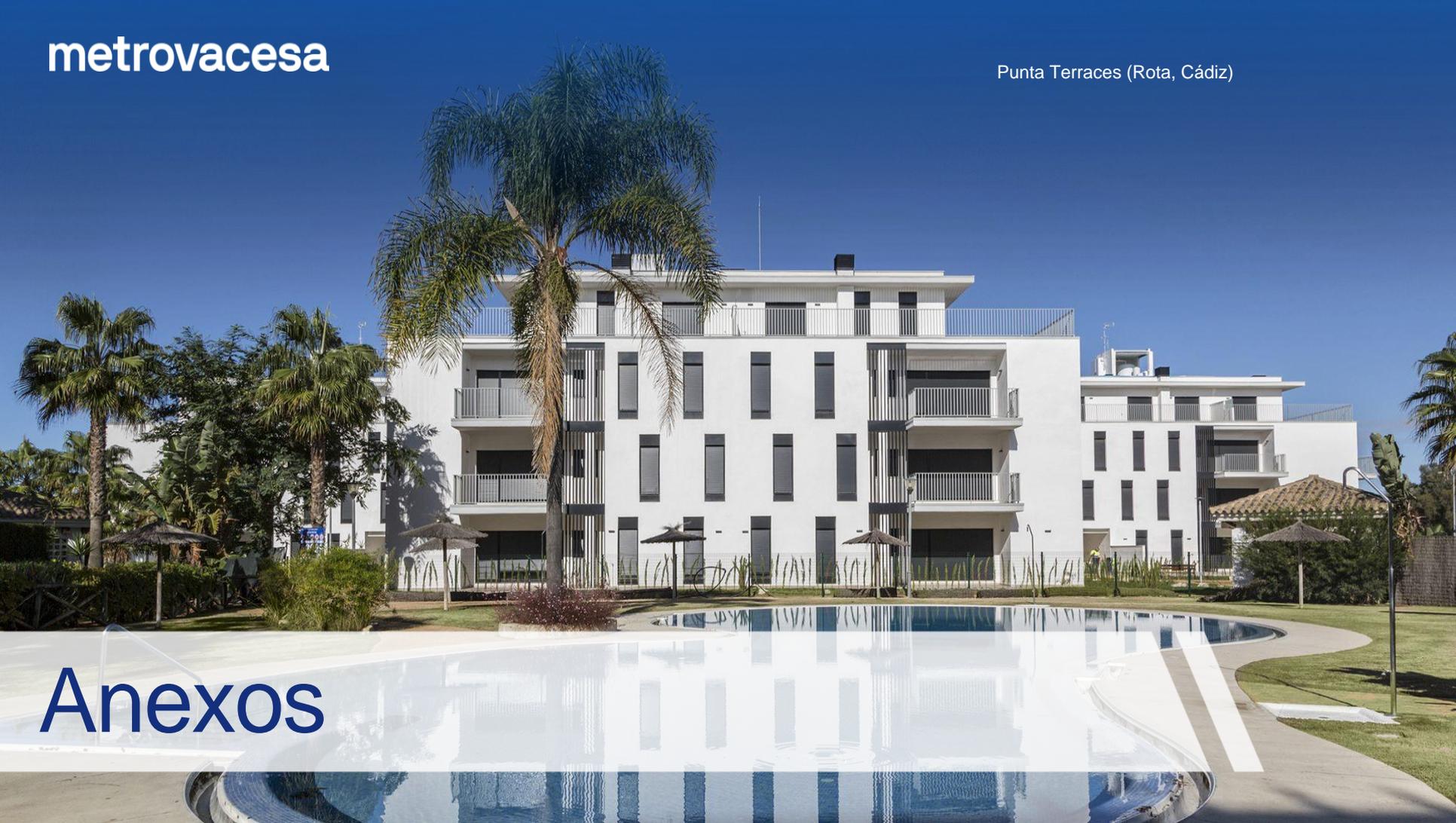
(1) Datos a 04/05/2021

(2) Compra de acciones realizada a través de un equity swap

metrovacesa

Punta Terraces (Rota, Cádiz)

Anexos



Cuenta Pérdidas y Ganancias

(MM€)	1T 2020 ⁽¹⁾	1T 2021
A Ingresos	33,7	77,9
Promoción residencial	32,6	67,8
Ventas de suelo	1,1	10,1
Coste de ventas	(28,7)	(68,4)
COGs promoción residencial	(27,5)	(58,6)
COGs ventas de suelo	(1,2)	(9,7)
Otros	(0,1)	(0,1)
B Margen bruto	5,1	9,5
% <i>margen bruto</i>	6%	11%
Costes comerciales	(1,8)	(3,3)
C Sueldos y salarios	(4,0)	(4,4)
Gastos generales	(1,7)	(1,4)
D EBITDA	(2,5)	0,4
(Deterioro)/revalorización/amortización	(0,0)	(0,2)
EBIT	(2,5)	0,2
Resultados financieros netos	(3,1)	(2,3)
Otros	(0,3)	(0,1)
Beneficio antes de impuestos	(5,9)	(2,2)
Impuesto de sociedades	(0,1)	(0,0)
Resultado neto del ejercicio	(6,0)	(2,2)



A – Ingresos totales de 77,9 MM€ (+131% YoY)

- Ingresos promoción de 67,8 MM€
- Ventas de suelo de 10,1 MM€

B – Margen bruto de 9,5 MM€

- 14% margen promoción residencial
- 4% margen ventas de suelo

C – Gastos generales y de personal de 5,8 MM€

D – EBITDA positivo de 0,4 MM€

Balance de situación

(MM€)	Dic. 2020	Mar. 2021
Inversiones inmobiliarias	321,3	321,0
Otros activos no corrientes	154,0	154,3
Total activos no corrientes	475,3	475,3
Existencias	1.982,6	1.993,4
<i>Suelo</i>	<i>1.097,7</i>	<i>1.084,1</i>
<i>WIP & producto terminado</i>	<i>884,9</i>	<i>909,3</i>
A Caja	334,0	310,9
Otros activos corrientes	133,7	117,4
Total activos corrientes	2.450,3	2.438,8
Total activos	2.925,6	2.914,1
Provisiones	14,6	13,9
B Deuda con entidades de crédito	217,4	204,0
Otros pasivos no corrientes	30,4	32,4
Total pasivos no corrientes	262,4	250,3
Provisiones	26,6	29,1
B Deuda con entidades de crédito	215,9	205,3
Otros pasivos corrientes	241,0	251,8
Total pasivos corrientes	483,5	486,2
C Patrimonio neto	2.179,8	2.177,5
Total patrimonio neto y pasivos	2.925,6	2.914,1



Aspectos clave

A – Tesorería total de 311 MM€

- Incluye 118MM€ de caja restringida (anticipos de clientes) y 192MM€ de caja disponible

B – Deuda financiera

- Reducción de la deuda bruta

C – Patrimonio neto de 2.177,5 MM€

MVC ejemplo proyectos I

Illa Natura (Tarrasa, Barcelona)

[Link a la web del proyecto](#)



Jardins de Llevant (Palma de Mallorca) [Link a la web del proyecto](#)



Villas de la Vega (Villaviciosa Odón, Madrid) [Link a la web del proyecto](#)



Terrazas Poniente Sur (Córdoba) [Link a la web del proyecto](#)



MVC ejemplo proyectos II

Nereidas (Torremolinos, Málaga)

[Link a la web del proyecto](#)



Tamabada (Canarias)

[Link a la web del proyecto](#)



Halia (Málaga)

[Link a la web del proyecto](#)



Mozart (Sagunto, Valencia)

[Link a la web del proyecto](#)



Q & A