

metrovacesa

Monteburgos 2 (Madrid)

Resultados FY 2022

27 de febrero 2023

mvo



Aviso legal

Esta Presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta, o invitación a comprar o a suscribir, o solicitud de oferta de compra o suscripción, de las acciones de Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa"). Esta Presentación, así como la información incluida en ella, no constituye ni forma parte de (i) ningún contrato o compromiso de compra o suscripción de acciones de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores ni (ii) una oferta de compra, venta o intercambio de acciones ni una solicitud de cualquier tipo de derechos de voto en la jurisdicción de España, Reino Unido, EEUU o cualquier otra. Por "Presentación" se entiende: este documento y cualquier parte o contenido de este documento; cualquier presentación oral, sesión de preguntas y respuestas y material escrito o en audio tratado o distribuido durante la reunión relativa a la Presentación o que guarde cualquier vínculo con la Presentación. La Presentación y la información contenida en la Presentación no podrán ser reproducidas, usadas, distribuidas o publicadas, en su totalidad o en parte, en ningún supuesto, salvo en lo que respecta a la información extraída de la Presentación y utilizada para la elaboración de informes de analistas de conformidad con la normativa aplicable. El incumplimiento de este deber puede suponer una infracción de la legislación aplicable en materia de mercado de valores y de su infracción se pueden derivar responsabilidades civiles, administrativas o penales. Además de información relativa a hechos históricos, esta Presentación puede incluir proyecciones futuras sobre las ventas y resultados de Metrovacesa y sobre otras materias como la industria, la estrategia de negocios, objetivos y expectativas relativas a su posición de mercado, operaciones futuras, márgenes, rentabilidad, inversiones de capital, recursos propios y otra información operativa y financiera. Las proyecciones futuras incluyen afirmaciones relativas a los planes, objetivos, metas, estrategias, eventos futuros o desempeño, y suposiciones subyacentes y otras afirmaciones que no son declaraciones sobre hechos históricos. Las palabras "prever", "esperar", "anticipar", "estimar", "considerar", "podrá", y demás expresiones similares pueden identificar proyecciones futuras. Otras proyecciones futuras pueden identificarse con base en el contexto en el que se realizan. Las proyecciones futuras se basan en diversas hipótesis y asunciones relativas a la estrategia de negocios de Metrovacesa, presente y futura, así como en el entorno en el que Metrovacesa espera operar en el futuro. Las proyecciones futuras incluyen e implican riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores materiales, que pueden afectar a los resultados reales y al desempeño de Metrovacesa o de la industria. Por tanto, el resultado y el desempeño real pueden ser materialmente diferentes de aquellos expresados o implícitos en estas proyecciones. Ninguna de las proyecciones futuras, expectativas o perspectivas incluidas en esta Presentación deberá considerarse como una previsión o promesa. Tampoco deberá entenderse que las proyecciones futuras implican manifestación, promesa o garantía alguna sobre la corrección o exhaustividad de las asunciones o hipótesis en las que se basan las referidas proyecciones futuras, expectativas, estimaciones o previsiones o, en el caso de las asunciones, de su completa inclusión en la Presentación. Numerosos factores podrían ocasionar que el resultado, rendimiento o desempeño real de Metrovacesa fuese materialmente diferente de cualquier resultado, rendimiento o desempeño futuro incluido de manera expresa o implícita en cualquiera de las referidas proyecciones futuras. En caso de materializarse alguno o varios de los referidos riesgos o incertidumbres, o en caso de que las asunciones resulten incorrectas, los resultados reales pueden ser materialmente diferentes de los descritos, anticipados, esperados o proyectados en la Presentación. Por tanto, el receptor de esta presentación no deberá depositar una confianza indebida en estas proyecciones futuras y su capacidad de predecir resultados futuros. Los analistas, agentes de valores e inversores, presentes y futuros, deberán operar con base en su propio criterio en cuanto a la idoneidad y adecuación de los valores en cuanto la consecución de sus objetivos particulares, habiendo tomado en consideración lo indicado en el presente aviso y la información pública disponible y habiendo recibido todo el asesoramiento profesional, o de cualquier otra categoría, considerado necesario o meramente conveniente en estas circunstancias, sin haber dependido únicamente en la información contenida en la Presentación. La difusión de esta Presentación no constituye asesoramiento o recomendación alguna por parte de Metrovacesa para comprar, vender u operar con acciones de Metrovacesa o con cualquier otro valor. Los analistas, agentes de valores e inversores deben tener en cuenta que las estimaciones, proyecciones y previsiones no garantizan el rendimiento, desempeño, resultado, precio, márgenes, tipos de cambio y otros hechos relacionados con Metrovacesa que estén sujetos a riesgos, incertidumbres u otras variables que no se encuentren bajo el control de Metrovacesa, de tal forma que los resultados futuros y el desempeño real podría ser materialmente diferente al previsto, proyectado y estimado. La información incluida en esta Presentación, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente y no será objeto de actualización. La información de la Presentación, incluidas las proyecciones futuras, se refiere a la fecha de este documento y no implica garantía alguna en relación con los resultados futuros. Metrovacesa renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir cualquier actualización o revisión de la información, incluyendo datos financieros y proyecciones futuras. En este sentido, Metrovacesa no distribuirá públicamente ninguna revisión que pueda afectar a la información contenida en la Presentación que se derive de cambios en las expectativas, hechos, condiciones o circunstancias en los que se basan las proyecciones futuras o de cualquier otro cambio ocurrido en la fecha de la Presentación o tras la misma. Los datos relativos a la industria, al mercado y a la posición competitiva de Metrovacesa contenidos en esta Presentación que no se atribuyan a una fuente específica han sido extraídos de los análisis o estimaciones realizados por Metrovacesa y no han sido verificados de forma independiente. Además, la Presentación puede incluir información relativa a otras sociedades que operan en el mismo sector e industria. Esta información proviene de fuentes públicas y Metrovacesa no otorga ninguna manifestación o garantía, expresa o implícitamente, ni asume responsabilidad alguna por la exactitud, la integridad o la verificación de los referidos datos. Determinada información financiera y estadística contenida en la Presentación está sujeta a ajustes de redondeo. Por consiguiente, cualquier discrepancia entre el total y la suma de los importes reflejados se debe al referido redondeo. Algunos de los indicadores de gestión financiera y operativa incluidos en esta Presentación no han sido sometidos a auditoría financiera o a verificación por parte de un tercero independiente. Además, determinadas cifras de la Presentación, que tampoco han sido objeto de auditoría financiera, son cifras proforma. Metrovacesa y sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes, agentes o afiliados no asumen ninguna responsabilidad (por culpa o negligencia, directa o indirecta, contractual o extracontractual) por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de esta Presentación o de su contenido o que, en cualquier caso, se encuentren relacionados con esta Presentación. La información incluida en esta Presentación no constituye asesoramiento legal, contable, regulatorio, fiscal, financiero o de cualquier otra categoría. La referida información no ha sido elaborada tomando en consideración las necesidades o situaciones particulares ni los objetivos de inversión, legales, contables, regulatorios, fiscales o financieros de los receptores de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de formar su propio criterio y de alcanzar sus propias opiniones y conclusiones con respecto a estas materias y al mercado, así como de llevar a cabo una valoración independiente de la información. Los receptores son los únicos encargados y responsables de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la información contenida en la Presentación y con cualquier actuación realizada con base en la referida información. Ninguna persona asume responsabilidad alguna por la referida información o por las acciones realizadas por algún receptor o alguno de sus consejeros, directivos, empleados, agentes o asociados con base en la referida información. Ni esta presentación ni ninguna parte de la misma tienen naturaleza contractual, y no podrán ser utilizadas para formar parte o constituir un acuerdo de ningún tipo. Al recibir o al asistir a la Presentación, el receptor declara su conformidad y, por tanto, su sujeción a las restricciones indicadas en los párrafos anteriores.

Agenda

Tabla de contenidos

1. Hechos destacados
2. Evolución del negocio
3. Situación financiera
4. Comentarios finales

Anexos



Ponentes



Jorge Pérez de Leza
CEO



Borja Tejada
CFO



Juan Carlos Calvo
Estrategia & IR

1. Hechos destacados

mvc.

Hechos destacados

Objetivos cumplidos en 2022

- **Entregas: c.1.700 unidades**
Objetivo: 1.600-2.000
- **Cash flow operativo: 151,8 M€**
Objetivo: CF op. > 150 M€



Elevado dividendo en 2022

- **Dividendo pagado: 250 M€ o 1,65 €/acc.**
Una rentabilidad por dividendo del 26%⁽¹⁾

Continúa el avance a nivel operativo

- **Demanda resiliente de nuevas viviendas**
A pesar de la desaceleración económica reciente
- **Aumento de lanzamientos y del volumen en construcción**
Fuerte inicio de obra en 4T

2. Evolución del negocio

mvc

Principales datos operativos

a 31 de diciembre de 2022

Proyectos
activos



Cartera de ventas⁽¹⁾

3.171 **990M€**
Uds. vendidas **312k€/ud PMV** ⁽²⁾

En comercialización

6.235 **328k€/ud PMV** ⁽²⁾
Unidades **118** promociones

Unidades activas

7.947 **150** promociones
Unidades activas

Construcción



4.101 Unidades en
construcción ⁽³⁾

90 Promociones en
construcción ⁽³⁾

Entregas /
Ventas



1.699 Unidades
entregadas en el
periodo

259k€ /ud PMV ⁽²⁾

1.837 Unidades
prevendidas ⁽⁴⁾ en
el periodo

315k€ /ud PMV ⁽²⁾

Cartera de
suelo



53,3M€
Ventas suelo

34,4M€ En ingresos P&G
+ 18,9M€ En contratos privados

~ 28.500
Uds en cartera de
suelo

81% Finalista

Financieros



226,8M€
Deuda neta

9,4%
Ratio LTV

2.423M€
GAV

14,04€
NAV p.acc.

Notas:

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

(2) PMV: Precio medio de venta

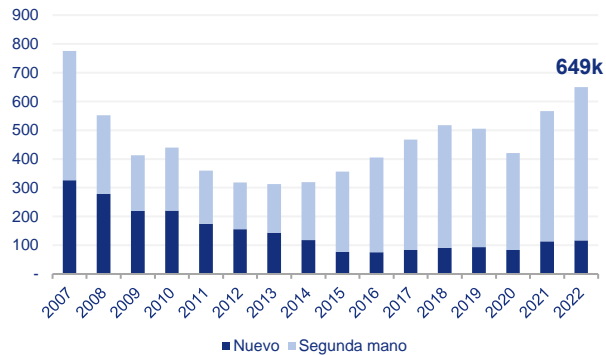
(3) Incluye unidades con construcción finalizada

(4) Preventas en el periodo, netas de rescisiones

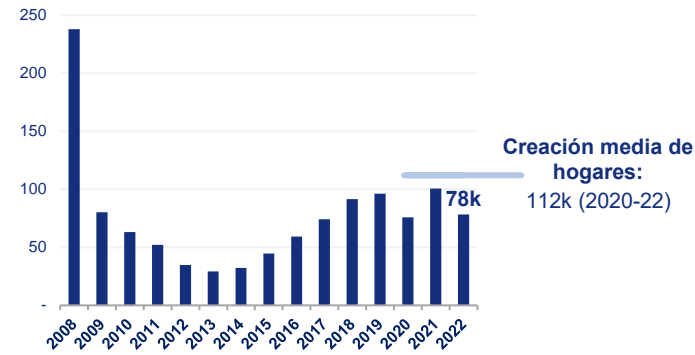
Dinámicas del sector

Los fundamentales de mercado siguen siendo favorables

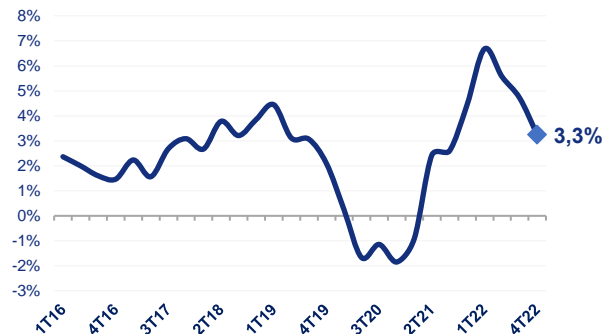
Transacciones de viviendas, España:
k unidades



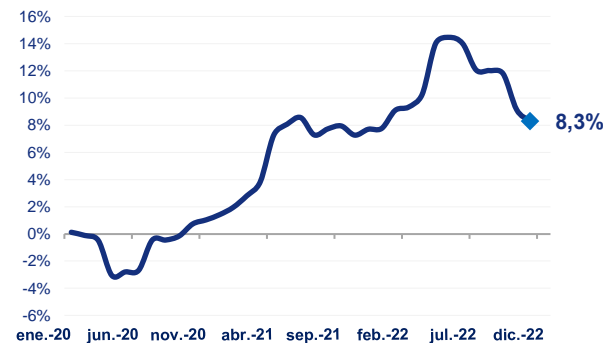
Inicios de construcción en España:
k unidades



Evolución precios vivienda:
% a/a



Índice de costes de construcción residencial (CCI): % a/a



Demanda: ~650k uds en 2022 (+15% a/a)

- Elevados volúmenes en 1S y desaceleración en 2S
- La vivienda nueva se comporta mejor que la de segunda mano, en un contexto de oferta limitada

Los precios de la vivienda y el CCI se moderan

- Desaceleración en los precios de venta, que se mantienen en positivo
- Normalización de los costes de construcción

Aumento de los tipos hipotecarios

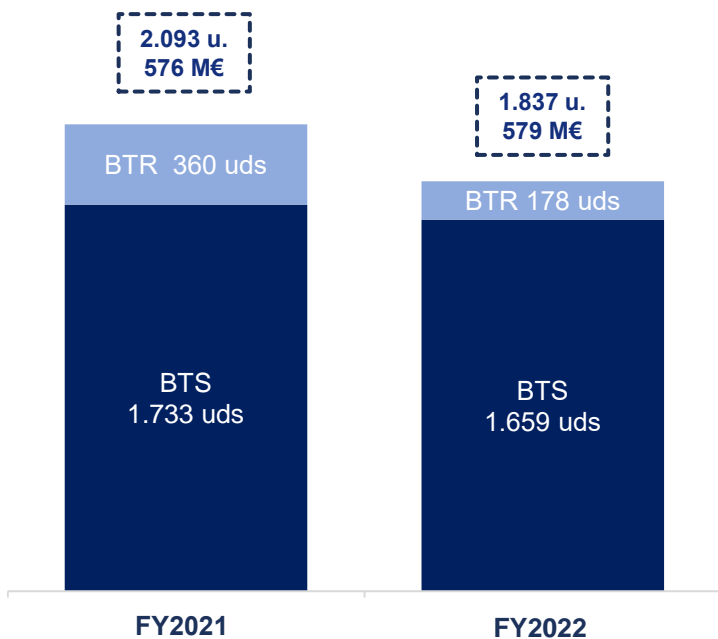
- Endurecimiento de las tasas de esfuerzo medias (33,6%) pero aún por debajo de la media del 2000-22 (36%)
- ~50% transacciones sin hipoteca o con un LTV bajo (<50%) ⁽¹⁾

Preventas

Demanda sólida, con niveles de absorción cercanos a la media histórica

Preventas FY22: 1.837 unidades

Nº unidades



496 unidades en 4T22

PMV: +14% a/a

- **4T preventas:** superiores a los dos T anteriores (+37% t/t vs. 3T)
- Acuerdo BTR en Sevilla (178 uds)
- **Preventas netas 2022:** 1.837 uds., - 4% BTS a/a

- **Impacto positivo PMV:** +14% a/a hasta 315k€ (329k€ ex-BTR)
- Debido al **mix de producto** y al incremento del precio: c.+5% en 2022

Tasas de absorción (1)

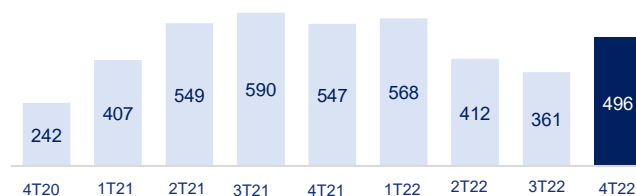
2,6%
Promedio mensual 2022

- Similar al **promedio histórico (2,5%)**
- **Inferior en el 2S vs. 1S** por menor demanda
- **Estabilización de la demanda** en los últimos meses

Precio medio de venta (PMV) por unidad (k€/ud.)

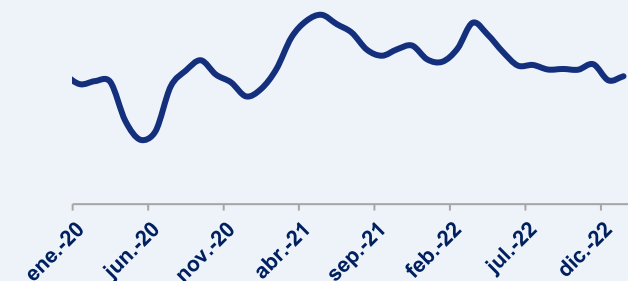


Preventas netas por trimestre (nº uds)



Nº visitas de clientes

Media móvil 3-meses



Notas:
(1) Calculado como un promedio de las preventas netas mensuales en 2022 sobre las unidades promedio en comercialización (ventas+no ventas)

Viviendas entregadas

FY22: c.1.700 uds. entregadas, en línea con los objetivos

Entregas FY22

Nº unidades



Aumento de las entregas

- Entregas FY22 **+4% a/a** en uds
- 372 entregas en el 4T22

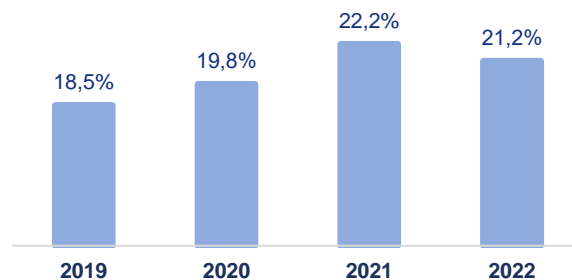
PMV

- PMV FY22 259 k€, en línea con 9M22
- **Precio medio aumentará en 2023 y 2024** por el mix de producto

Margen cumple con objetivo

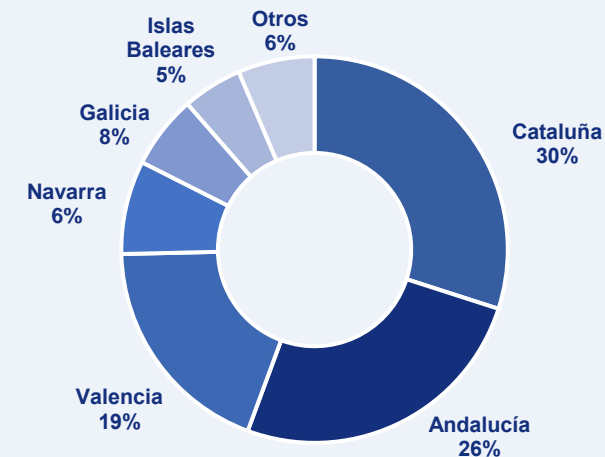
- Margen bruto FY22 del 21,2%
- Estable en rango bajo 20's%

Evolución del margen bruto promoción (%)



Entregas por región FY22

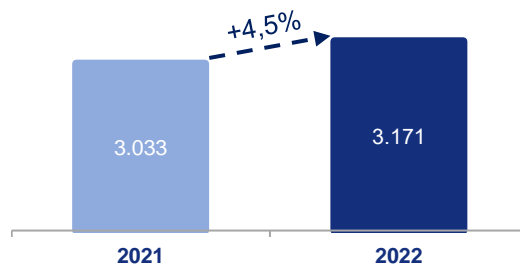
% unidades totales



Actividad Operativa

Coherente con el objetivo a medio plazo de +2,000 unidades

Cartera Preventas

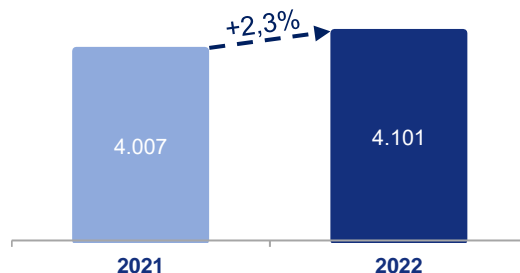


1.837 unidades

preventas netas en 2022

- **990M€ en ingresos futuros** (+16,5% a/a)
- **Precio medio venta (PMV): 312k€** (+11,4% a/a)

Unidades en construcción ⁽¹⁾

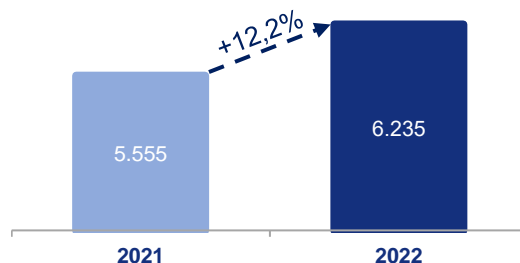


1.794 unidades

inicios de construcción en 2022

- **Aumento en 4T22** con 1.033 uds lanzadas
- **Normalización costes construcción** y términos contractuales en el 2S

Unidades en comercialización



2.469 unidades

lanzadas a mercado en el 2022

- **Precio medio de venta (PMV): 328k€** (+8% a/a)
- **Más c.1,7k uds activas en fase de diseño**, para comercializar en breve

Alta visibilidad

Cobertura de preventas

>80%
2023

>60%
2024

Avances en la construcción

En fecha
prevista
2023

c.100%
iniciado
2024

Notas:

(1) Incluye unidades con construcción finalizada

Suelo para futuros lanzamientos

De suelo en gestión y complementado con algunas compras

El suelo en gestión ganará peso entre los nuevos lanzamientos...

Previsto para 2023-2025

Acumulado 2018-2022

>5,0k

Uds.
Transformación a
finalista antes del
2025

- **Importante fuente de suelo para los nuevos lanzamientos** en los próximos años
- **Mejor mix geográfico:** más producto en Madrid/Barcelona/Valencia, etc.
- **Inversión necesaria:** >200 M€ en urbanización en 2023-2025

>3k

Uds. lanzadas
de suelo
originalmente en
gestión

3,6k

Uds. vendidas
en venta de suelo

4,7k

Uds. entregadas
en promoción
residencial

... complementado con compras puntuales de suelo

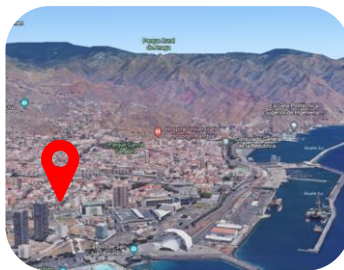
Compras recientes de suelo

Granada



Cuartel de Mondragones
~200 unidades (1T23)

St. Cruz de Tenerife



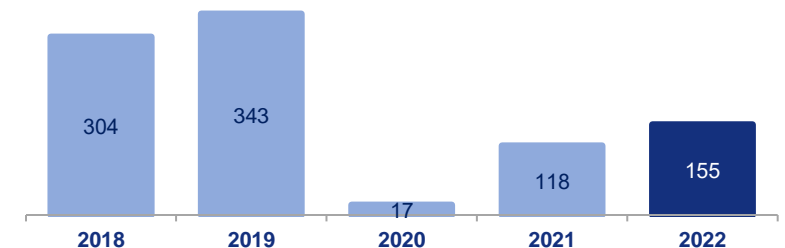
Avenida Buenos Aires
~60 unidades (4T22)

Nuevas compras de suelo:

- **Para complementar** nuestra cartera
- Centrados en activos de **elevada calidad** y que generen **altas rentabilidades**
- En localizaciones **comercialmente atractivas**

Experiencia en compra de suelo

... principalmente en terrenos adyacentes o donde ya somos copropietarios, para mejorar los proyectos existentes
Nº unidades



Venta de suelos y de terciario

Aceleración en 4T22

Monetización de suelo en FY 2022 96,6 M€

Ventas de suelo: 53,3M€

Entregas terciario: 43,3 M€

P&G
34,4 M€

- La venta de suelo no estratégico se aceleró en 4T
- Total de 1.520 unidades residenciales vendidas. Principales activos: Elche/Alicante, Arona/Tenerife, Mallorca, Córdoba, Barcelona, etc.
- Precios de venta ligeramente por debajo de su valor en libros: de media -10%

Ventas contratos
privados
18,9 M€

- Incluye dos suelos terciarios, además de otros de uso residencial
- Los contratos privados implican un pago parcial por adelantado, con el compromiso de formalizarse en una fecha posterior

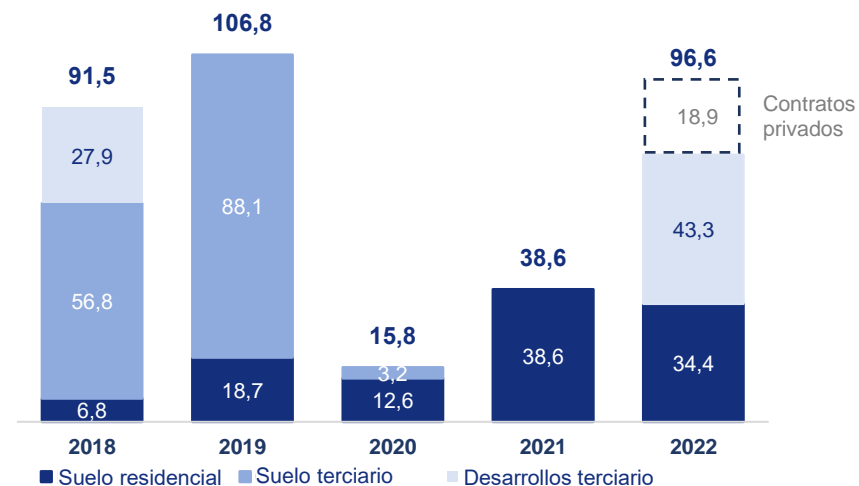
Entregas terciario:
43,3 M€

- Entrega del edificio de oficinas Monteburgos 2 (MB2), en dic.2022 por 43,3M€, con una elevada conversión en caja

Enfoque de desinversión de activos no estratégicos:
mercados no estratégicos con PMV bajo

Ventas suelo y activos de terciario en 2018-2022, M€

« Ingresos totales: 330 M€ »



Ventas totales por segmento entre 2018-2022, M€

Suelo residencial:
111 M€

Activos terciario:
219 M€

Total
330 M€

Segmento Terciario

Progresando a pesar de la desaceleración del segmento

Monteburgos 2 entregado en diciembre

- Proyecto llave en mano con Catalana Occidente
- 11.250 m² de oficinas de primer nivel en Las Tablas (Madrid)



Primer contrato firmado de Oria

- Firmado un contrato para una residencia de estudiantes sobre 20.100 m² (588 estudios) con Vita
- Continúan las conversaciones con inversores para otros activos



Otra actividad

Venta de parcelas terciarias⁽¹⁾:

- Monteburgos 3 – Madrid
4.700 m²
- Sector Levante – Palma de Mallorca
5.200 m²

Alquiler de oficinas:

- Alquiler parcial de Puerto Somport con una multinacional farmacéutica
5,200 m²

Notas:

(1) Con contrato privado

ESG

Avanzamos en el cumplimiento de nuestra estrategia ESG24



AMBIENTAL

- ISO 14001: certificada para las actividades de promoción residencial y gestión y desarrollo de suelo
- CEE objetivo BB o superior: 100% ⁽¹⁾ de los proyectos lanzados en 2022, y 90% AA en los lanzamientos del 4T
- Sello de sostenibilidad en tramitación: 100% de proyectos lanzados en 2022



- BREEAM Urbanismo: en proceso de certificación en 3 grandes ámbitos en gestión
- Análisis de Ciclo de Vida (ACV): Incorporación de en nuevos lanzamientos



SOCIAL

- Foco en clientes:
 - Tasa media de recomendación de 7,5/10
- Compromiso con los empleados:
 - 28 horas de formación/ empleado acumuladas en el año
 - Engagement de empleados 7,1/10
 - Incluida entre las "100 mejores empresas para trabajar en España"⁽²⁾
- Comunidades:
 - Creación del departamento **dus** desarrollo urbano sostenible **mvc.**
 - Realización de 5 diagnósticos participativos y planes de acción en marcha en 3 desarrollos urbanísticos



GOBERNANZA

- S&P Global Sustainability Assessment: percentil 88% a nivel global en la industria REA Real Estate, a febrero'23
- Calificada como "Riesgo ESG Bajo" por Sustainalytics ("Riesgo ESG Medio" en 2021)
- Miembro del Pacto Mundial de Naciones Unidas
- Actualización y ampliación del mapa de políticas corporativas: Derechos Humanos; Innovación; Seguridad de la Información
- Premio al Most Improved ESG Program entre las small caps, en los Iberian Equity Awards de AERI

Notas:

(1) Excluido 1 proyecto en Canarias

(2) Ranking publicado anualmente por Actualidad Económica

3. Situación financiera

mvc.

Cuenta de Resultados

Resumen



M€

	FY 2021	FY 2022	% var.
Ingresos	510,7	519,2	+1,7%
Promoción residencial	472,2	441,5	
Ventas de suelo y prom. terciario	38,6	77,7	
Margen bruto	103,4	97,1	-6,1%
Promoción residencial	105,4	93,7	
% margen bruto prom. residencial	22,5%	21,2%	
Ventas de suelo y prom. terciario	(1,6)	3,4	
Margen neto	74,8	72,9	-2,6%
EBITDA	50,8	45,8	-9,8%
Variación valor activos & Provisiones	(13,4)	(54,3)	
Rdo. neto financiero y asociadas	(13,7)	(9,9)	
Rdo. antes de impuestos	23,7	(18,3)	
Resultado neto	18,5	(23,5)	
Rdo. recurrente antes de impuestos⁽¹⁾	37,3	43,6	+16,8%

EBITDA: 45,8 M€

Mayoritariamente sobre la cartera de suelo terciario

Rdo. recurrente antes de impuestos
43,6 M€, +17%

Notas:

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

Deuda neta

Fuerte estructura financiera

Detalle deuda neta

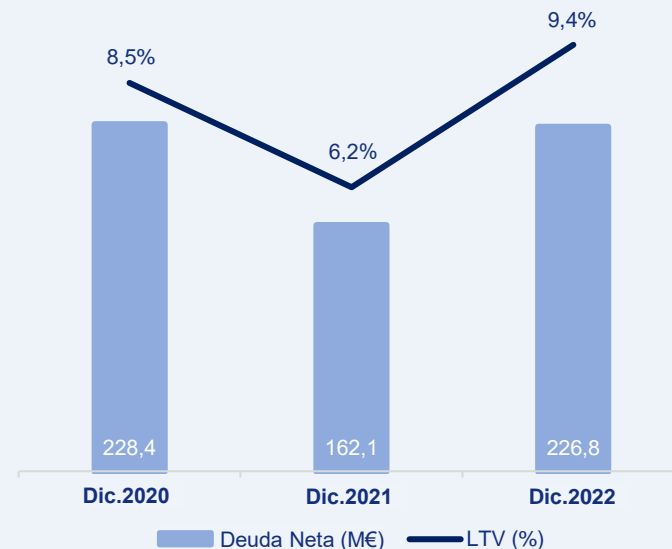
M€	Dic. 2021	Dic. 2022
Préstamo promotor	55,9	35,2
Deuda corporativa	338,6	315,7
Deuda financiera bruta	394,5	350,9
Caja no restringida	231,3	124,1
Inversiones a c/p	1,1	0,0
Deuda financiera neta	162,1	226,8
Caja restringida ⁽¹⁾	68,3	77,9
% LTV	6,2%	9,4%

Una estructura de capital sólida



- Incremento del LTV al 9,4%, un ratio confortable y por debajo de nuestra referencia de 15%-20%
- Tras repartir un dividendo de 250 M€ en 2022, que incluía la distribución de exceso de caja
- 90% de la deuda corporativa se encuentra cubierta o a tipo fijo

Evolución deuda neta y ratio LTV



Notas:

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

Flujo de caja

Resumen

Flujo de caja

M€	FY 2022
+ EBITDA	45,8
- Gastos financieros netos pagados	(18,8)
- Impuestos pagados	(4,9)
+ Monetización del suelo:	
Valor contable de suelos vendidos ⁽¹⁾	31,5
Valor contable del suelo de entregas de vivienda ⁽²⁾	109,2
+/- Otros movimientos de capital circulante ⁽³⁾	(5,2)
- Compras de suelo	(5,8)
= Cashflow operativo bruto (A)	151,8
- Capex en suelo	(39,6)
- Capex en obra en curso	(248,4)
+ COGS de entregas (ex suelo)	274,4
+/- Cambio en CF de clientes y otros	12,7
= Cashflow relativo a promociones en curso (B)	28,7
= Cashflow total (A) + (B)	186,3
- Dividendo abonado	(251,0)
= Variación de deuda neta	(64,7)

Flujo de caja relativo a entregas y ventas de suelo del periodo



151,8 M€
cashflow operativo
bruto

Objetivo alcanzado
>150 M€

Notes:

(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) Diferencias temporales en el cobro de las ventas de suelo

Valoración de activos

NAV de 14,04 €/acc. a dic.2022

Total GAV
2.423 M€

1.867 M€ residencial (77%)
556 M€ terciario (23%)

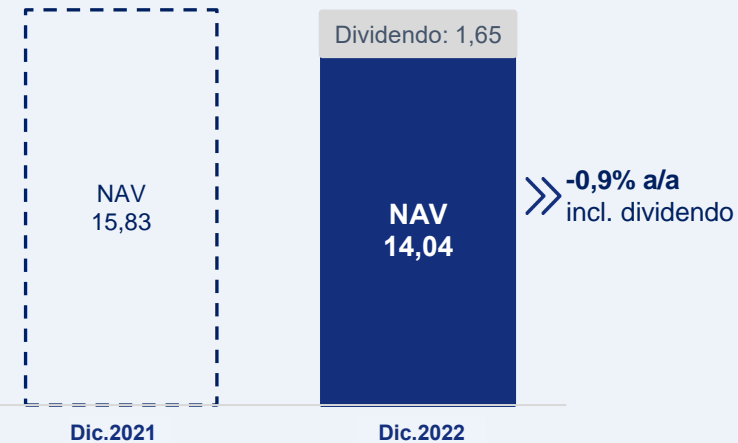
LFL estable
vs Dic.2021

+1,3% Residencial
-4,2% Terciario

Cálculo del NAV (net asset value), M€

M€	Dic.2021	Dic.2022
Fondos propios	2.079,6	1.805,6
+/- Plusvalías implícitas	265,4	268,0
+/- Otros ajustes	55,2	55,7
= NAV bruto	2.400,3	2.129,3
+/- Impuestos s/ganancias	(66,4)	(67,0)
+/- Otros ajustes	(7,1)	(7,6)
= NAV neto	2.326,8	2.054,7
Número de acciones (m)	151,7	151,7
NAV por acción (€)	15,83	14,04
NNAV por acción (€)	15,34	13,55

Valor neto activos (NAV), €/acc.





4. Comentarios finales

mvc.

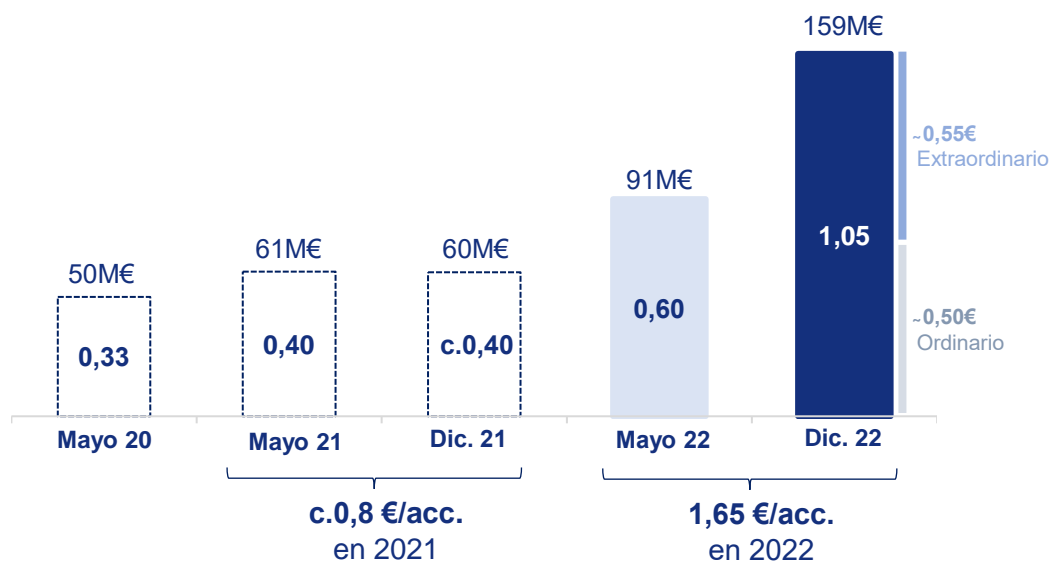
Retribución al accionista

Pago de un elevado dividendo en 2022

Evolución dividendos

€ por acción

« Total 2019-2022: **422 M€** o 2,78 €/acc. »



250 M€ pagados en 2022

- **1,65€ por acción** en 2022
- **Rentabilidad por dividendo⁽¹⁾ 26%**

Dividendo de 2T23

Decisión a finales de marzo para proponer a la Junta General

Otras acciones

- **Cancelación del programa de recompra de acciones** (vía Equity Swap)
 - Tras la **distribución de acciones a los accionistas de MVC** en el dividendo elegible
- **Nuevo contrato de liquidez** desde enero 2023
 - **Para impulsar la liquidez** de las acciones

Notas:
(1) Calculado sobre el precio a cierre del año 2022

Comentarios finales

Avanzando en nuestra hoja de ruta

Alta visibilidad para 2023-2024

a pesar de la ralentización económica

- ✓ **Elevada cobertura** en preventas e inicios de construcción
- ✓ Superiores a las de años anteriores

Confirmamos objetivos operativos y reiteramos la estrategia

- ✓ Hacia un **objetivo a medio plazo de +2.000 unidades** al año
- ✓ Alta generación de caja, con una reducción progresiva de la cartera de suelo

Objetivo de Cash Flow 2023

- ✓ Cash Flow operativo: **100 M€ - 150 M€**
 - Entregas residenciales: unidades similares a 2022, con creciente PMV
 - La cifra final dependerá de las ventas y compras de suelo
- ✓ Se mantiene política de dividendo: **reparto del 80%** del cash flow, limitado a un rango LTV del 15%-20%



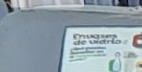
Anexos



ferrovial

ferrovial

ahora al Residencial Q



Cuenta de resultados

	(M€)	FY 2021	FY 2022	a/a
A	Ingresos totales	510,7	519,2	1,7%
	Promoción residencial	472,2	441,5	
	Ventas de suelo & promoción terciario	38,6	77,7	
	Total coste de ventas	(407,3)	(422,1)	
	Promoción residencial	(367,2)	(347,8)	
	Ventas de suelo & promoción terciario	(40,2)	(74,4)	
B	Margen bruto	103,4	97,1	-6,1%
	Margen bruto promoción	105,0	93,7	
	% Margen bruto promoción	22,2%	21,2%	-10 pb
	Margen bruto ventas suelo & promoción terciario	(1,6)	3,4	
	Gastos comerciales y otros costes operativos	(28,6)	(24,2)	
C	Margen neto	74,8	72,9	-2,6%
	Sueldos y salarios	(16,8)	(17,0)	
	Otros gastos generales	(7,2)	(10,0)	
D	EBITDA	50,8	45,8	-9,8%
	Variación en el valor de los activos & Provisiones	(13,4)	(54,3)	
	Resultado neto financiero	(15,1)	(6,4)	
	Puesta en equivalencia	1,4	(3,5)	
	Resultado antes de impuestos	23,7	(18,3)	
	Impuesto de sociedades	(5,3)	(5,2)	
E	Resultado neto del ejercicio	18,5	(23,5)	
F	Rdo. recurrente antes de impuestos⁽¹⁾	37,3	43,6	16,8%



Aspectos clave

A - Ingresos totales de 519,2 M€ (+2% a/a)

- Ingresos residenciales de 441,5 M€ (-6,5% a/a)
- Ventas de suelo & promoción terciario de 77,7 M€, que incluyen la entrega de un activo de terciario

B - Margen bruto de 97,1 M€

- Margen en promoción residencial de 21,2%

C - Margen neto de 72,9 M€, después de costes directos

D - EBITDA de 45,8 M€ (-9,8% a/a)

E - Pérdidas netas de 23,5 M€, debido al deterioro por la variación en el valor de los activos de 54,3 M€

F - Resultado recurrente antes de impuestos de 43,6 M€ (+16,8% a/a)

Notas:

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

Balance de situación

(M€)	Dic.21	Dic.22
Inversiones inmobiliarias	417,0	240,4
Otros activos no corrientes	159,5	167,1
Total activos no corrientes	576,5	407,5
Existencias	1.844,0	1.842,9
<i>Suelos</i>	992,5	883,6
<i>WIP & producto terminado</i>	851,6	959,3
Caja	299,6	202,0
Otros activos corrientes	56,9	61,5
Total activos corrientes	2.200,4	2.106,4
Total activos	2.777,0	2.513,9
Provisiones	7,6	12,7
Deuda con entidades de crédito	287,4	273,1
Otros pasivos no corrientes	38,6	40,4
Total pasivos no corrientes	333,6	326,2
Provisiones	28,6	26,5
Deuda con entidades de crédito	102,6	74,4
Otros pasivos corrientes	232,5	281,2
Total pasivos corrientes	363,7	382,1
Patrimonio neto	2.079,6	1.805,6
Total pasivos	2.777,0	2.513,9



Aspectos clave

- Valor total de los activos inmobiliarios:

- Inversiones inmobiliarias más existencias de 2.083 M€

- Posición de caja de 202,0 M€:

- Caja disponible: 124,1 M€
- Caja restringida: 77,9 M€

- Deuda neta de 226,8 M€, con un LTV de 9,4%

mvc

Cartera por provincias

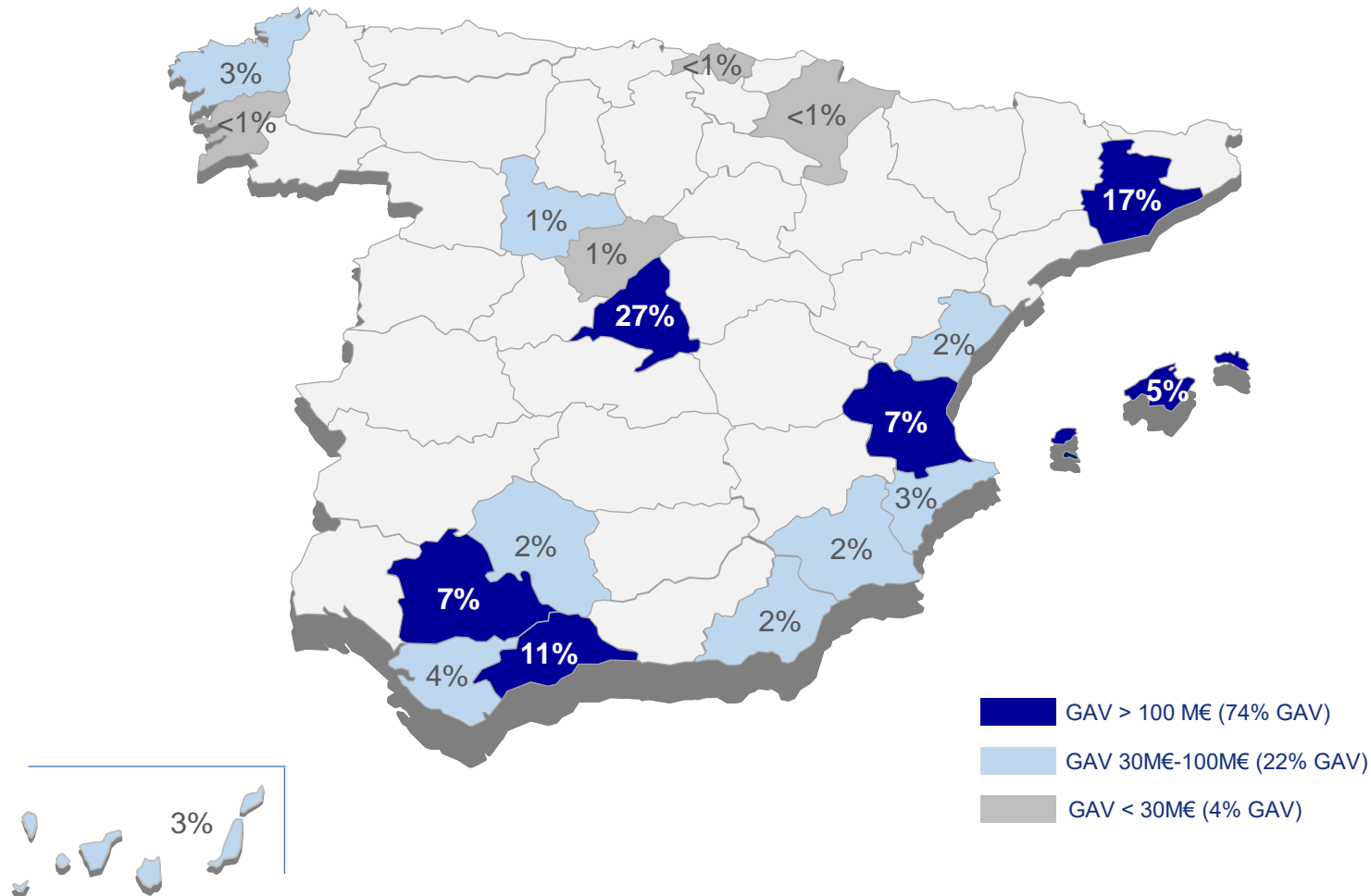
Fuerte presencia en las mejores zonas

Detalle por provincia

Ordenado por % GAV diciembre 2022

Localización	GAV (%)			Uds. residenciales		
	Total	Resid.	Terciario	Total	Finalista	En gestión
Madrid	27%	20%	49%	4,5k	0,7k	3,8k
Barcelona	17%	13%	31%	3,6k	1,5k	2,1k
Málaga	11%	14%	0%	1,7k	1,5k	0,2k
Valencia	7%	10%	0%	3,0k	1,7k	1,3k
Sevilla	7%	9%	0%	2,2k	2,2k	0,0k
Baleares	5%	4%	8%	0,4k	0,4k	0,0k
Cádiz	4%	4%	2%	1,8k	0,9k	0,9k
Canarias	3%	3%	4%	1,0k	0,9k	0,1k
Alicante	3%	4%	1%	1,1k	0,8k	0,3k
A Coruña	3%	4%	0%	1,6k	0,7k	0,9k
Resto de España	13%	15%	4%	7,5k	6,1k	1,4k
Total MVC	100%	100%	100%	28,5k	17,5k	11,0k
GAV (M€)	2.423	1.867	556			

Top 6 provincias: **74%** del GAV

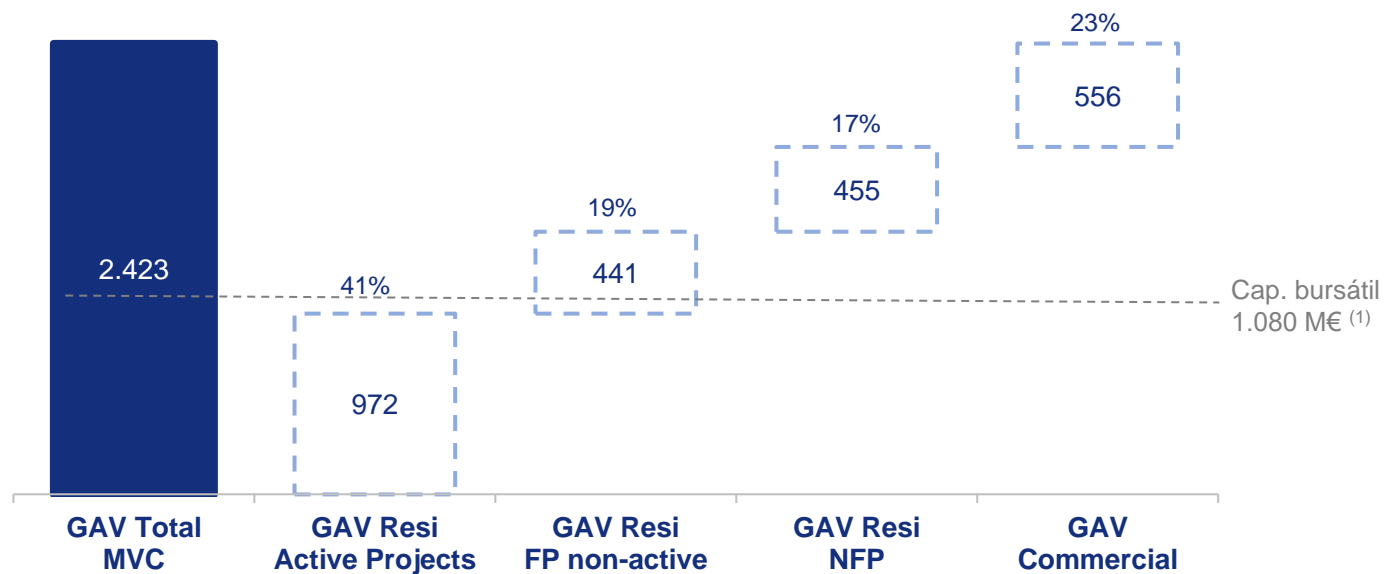


Notas: el mapa excluye algunas provincias con muy poca presencia, por debajo de 10M€ de GAV

Desglose GAV

81% de suelo finalista

Desglose valor cartera (GAV), M€



	GAV Total MVC	GAV Resi Active Projects	GAV Resi FP non-active	GAV Resi NFP	GAV Commercial
Uds. resid (k)	28,5	7,7	9,6	10,2	0,9
GAV €/m ²	510	1.037	348	245	701
Ratio GAV / GDV	22%	38%	17%	11%	29%

Notas:

(1) Basado en el precio de cotización de 23 de febrero de 2023

Build to Rent

c.800 unidades en marcha para entregar entre 2023-2024

Acuerdo reciente: 178 unidades en Sevilla

- Firmado en noviembre 2022
- **Acuerdo llave en mano** para entregar 2 edificios ya en construcción con 178 unidades en Sevilla, a Magno Living (una JV entre el fondo americano Harrison Street y el gestor de fondos italiano DeA Capital)
- **Un edificio** (Hespérides III, con 88 unidades) **se estima entregar en 2023**
- **El segundo desarrollo**, Hespérides IV (90 unidades), con características similares, **se espera entregar en 2024**
- Ambos proyectos se encuentran en la zona de Entrenúcleos, en el municipio de sevillano de **Dos Hermanas**; donde Metrovacesa tiene dos desarrollos BTS adicionales con un total de 255 viviendas



Render Hespérides III, 88 unidades (Sevilla)



Render Hespérides IV, 90 unidades (Sevilla)

Actividad BTR en conjunto

- Un total de 10 proyectos **firmados desde 2018** con compradores institucionales, con **c.1.000 unidades**
 - 2 de ellos ya entregados
- **8 proyectos con 781 unidades en marcha** para entregar entre 2023-2024:
 - Cerca de 200 M€ de ingresos futuros
 - Localizaciones variadas: Valencia (3 proyectos), Palma de Mallorca (2), Madrid (1) y Sevilla (2)
- **El enfoque de MVC hacia el BTR es como promotor llave en mano**, no como inversor u operador
 - Venta a compradores institucionales, como complemento a nuestros compradores BTS habituales

Isla Natura / Palmas Altas (Sevilla)

El mayor desarrollo de MVC, un éxito comercial

1.145

Unidades activas

17

Proyectos activos

855

Unidades en comercialización
(12 proyectos)

44%

Unidades vendidas

379

Unidades en construcción

290

Unidades que iniciarán
comercialización próximamente



K2
146 uds



Teide
49 uds



Kilimanjaro
108 uds



Montblanc
108 uds



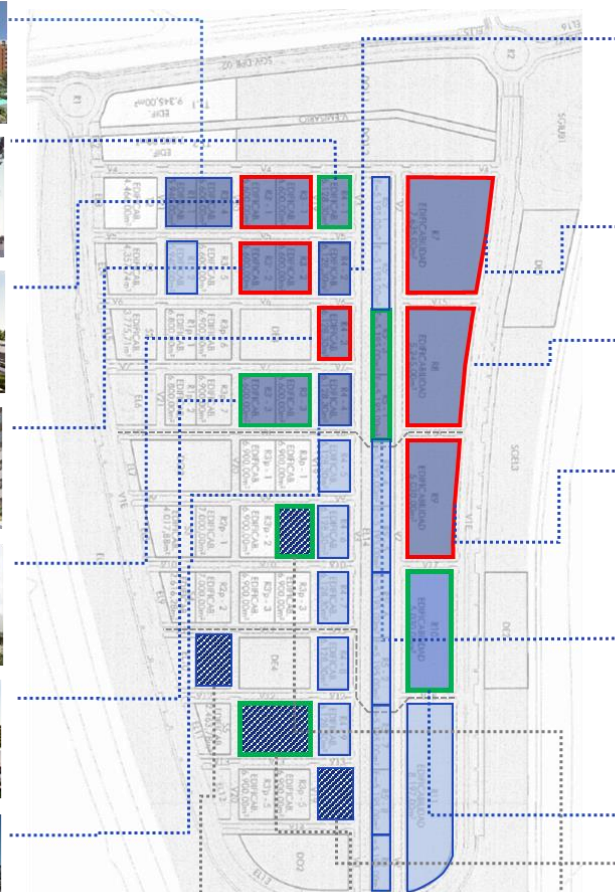
Mulhacén
52 uds



Himalaya
108 uds



Aneto
49 uds



Navacerrada
49 uds



Villas del Nilo
33 uds



Villas del Sena
31 uds



Torre Arenal
75 uds



Villas del Tíber
31 uds



Sierra Nevada
49 uds



Sierra Cazorla
136 uds



Sierra Morena
68 uds



Sierra de Aracena
57 uds



 Parcelas en construcción

 Proyectos en comercialización

 Parcelas en diseño

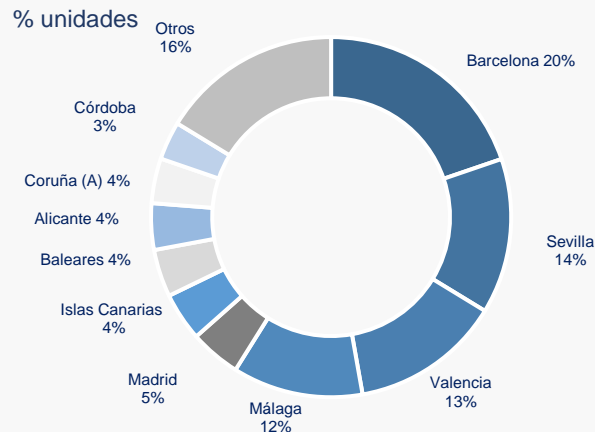
 Proyectos lanzados de vivienda social

 Otras parcelas de Metrovacesa

Perfil clientes

Ubicación, precio, edad, motivación de compra y financiación (1)

Uds en comercialización por provincia

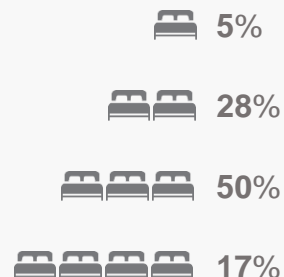


MVC Perfil cliente: tipo de compra

Motivo de compra

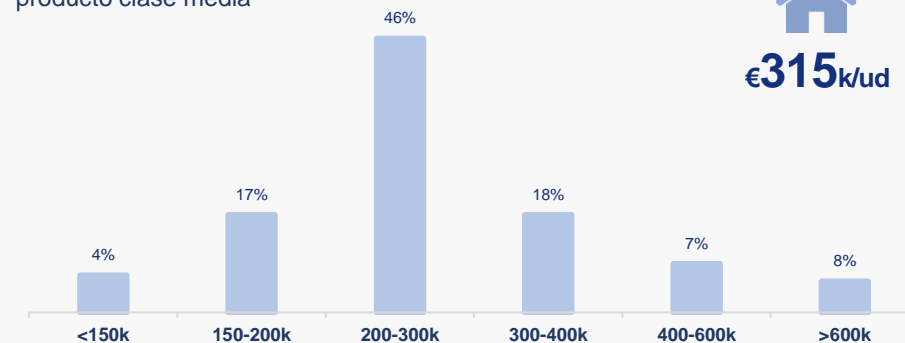


Nº de habitaciones



Rango de precios de venta: k€ por ud

81% de la oferta entre 150€k-400€k, producto clase media

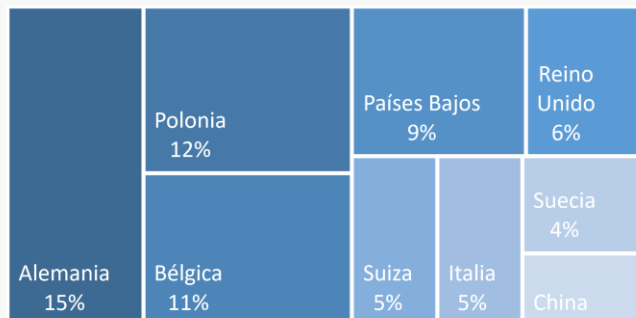


PMV uds en comercialización

€315k/ud

MVC perfil cliente por nacionalidad

Mayoría cliente nacional; demanda extranjera variada



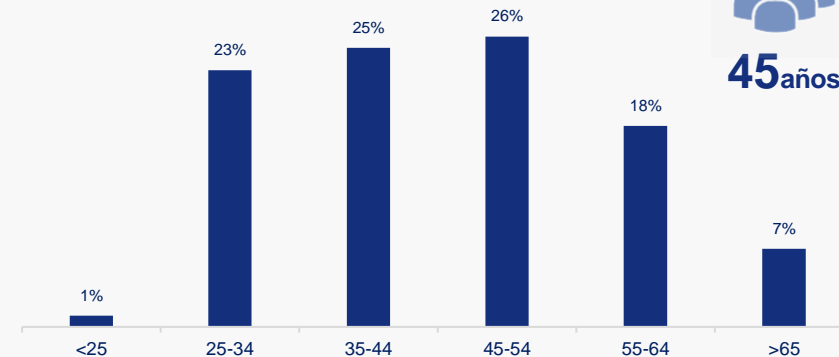
Cliente MVC información financiera

Ratio accesibilidad (2)



Perfil cliente MVC por edad

c. 59% entre 30 y 50 años



Edad media



45 años

Notas:

(1) A 31 de diciembre de 2022; (2) Calculado como la mediana del número de años necesarios para pagar una vivienda (precio de la vivienda entre los ingresos brutos anuales de la unidad familiar); (3) Hipoteca media solicitada por aquellos clientes que la solicitan (medida como % sobre el precio de la vivienda)

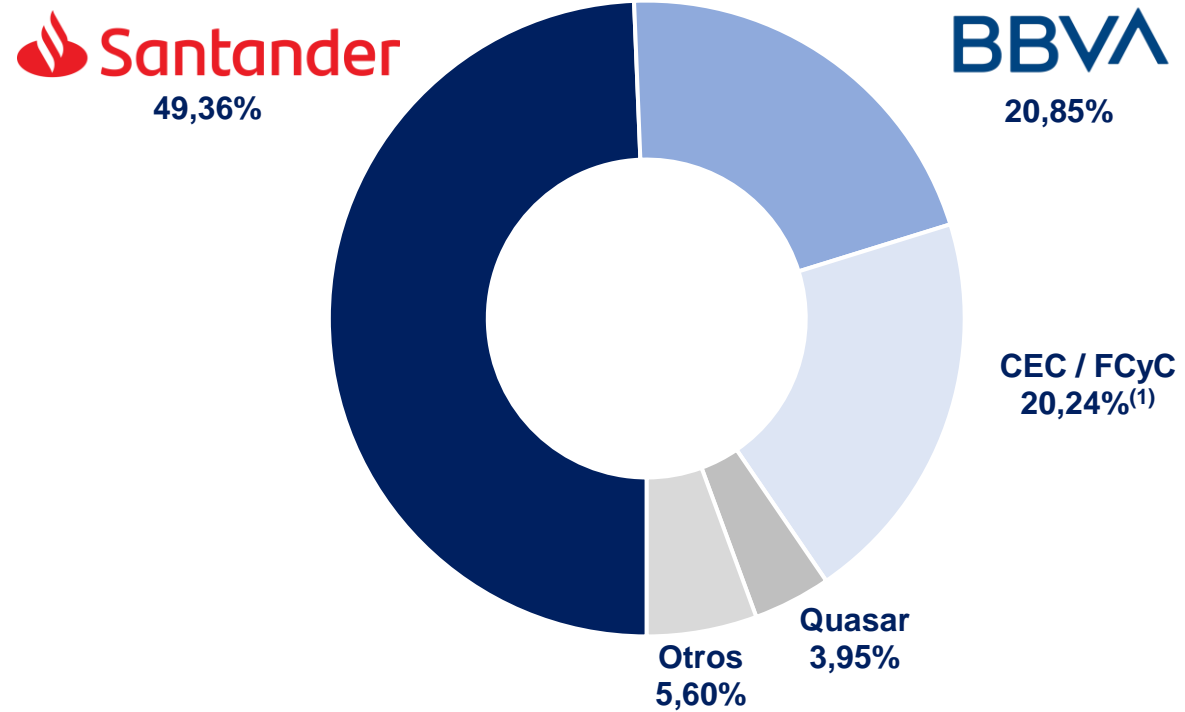
Datos operativos

Evolución de datos clave

Nº Unidades	2018	2019	2020	2021	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	FY2022
Preventas del periodo	888	1.511	1.037	2.093	568	412	361	496	1.837
Cartera de preventas (uds)	909	2.131	2.568	3.033	3.061	3.061	3.047	3.171	3.171
Cartera de preventas (M€)	271	597	744	850	878	916	936	990	990
Promociones activas (#)	102	136	125	138	138	145	148	150	150
Total unidades activas	5.565	7.962	7.382	7.561	7.323	7.528	7.647	7.947	7.947
Uds en comercialización	3.840	5.378	5.440	5.555	6.001	5.883	5.774	6.235	6.235
Unidades en construcción	1.329	3.383	3.550	4.007	3.724	3.360	3.441	4.101	4.101
Entregas del periodo	520	289	601	1.627	540	412	375	372	1.699

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 ventas 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)

Estructura accionarial



Q & A

metrovacesa

