

## Metrovacesa 4T22: cumplen objetivos anuales a pesar de cifras débiles por el mix de entregas.

27 de febrero de 2023

Javier Díaz – Senior Equity Analyst

**Metrovacesa** ha presentado sus **resultados** correspondientes a **4T22 y ejercicio 2022** con unas **cifras por debajo de nuestras estimaciones y las del consenso, fundamentalmente por el precio medio de las unidades entregadas** (257k eur/unidad en 4T22 y 259k eur/unidad en 2022, vs 290k eur en 2021 y 297k eur 2022 R4e). A pesar de que las **cifras se sitúan por debajo de lo esperado, Metrovacesa cumple con su guía de entregas** (1.699 unidades entregadas vs 1.700 R4e y entre 1.600-2.000 de guía) y **con su objetivo de generación de flujo de caja de 150 mln eur** (151,8 mln eur), si bien éste no sorprende al alza como incluso cabía esperar. En línea con lo esperado, Metrovacesa procede en 4T22 a registrar la entrega del edificio de oficinas Monteburgos 2 por un importe de 43,3 mln eur, mientras que las ventas de suelo se situaron en 53,3 mln eur (34,4 mln eur en P&L y 18,9 mln eur en contratos privados). A nivel de **márgenes, ligera corrección** (frente a la ligera mejora estimada), con el margen bruto de promoción corrigiendo -1,0p.p. vs 2021 (hasta el 21,2% en 2022) si bien consolida niveles del 20%, y el margen EBITDA corrigiendo un -1,1p.p. vs 2021 (hasta el 8,8% en 2022).

El nivel de **preventas trimestrales** se sitúa en **496 unidades en 4T22**, lo cual consideramos una buena noticia al situarse claramente por encima de las 412 unidades y las 361 unidades prevendidas en 2T22 y 3T22 respectivamente. Con ello, las **unidades vendidas en 2022 se elevan a 1.837 unidades** (-12% vs 2.093 unidades vendidas en 2022), situando la cartera de ventas en 3.171 unidades (990 mln eur a un ASP de 312k eur).

Por el lado de **balance**, el **LTV se sitúa en el 9,4%** (incrementándose desde el 6,2% a cierre de 2021 y vs 6,6% a 1S22) consecuencia de una **caída del -6,8 en el GAV vs 2021** (2.423 mln eur a cierre de 2022; NAV de 14,04 eur/acción, lo que implica un descuento del -49% en cotización), si bien la **valoración like for like permanece estable** (+1,3% residencial suponiendo el 77% del valor bruto de activos; -4,2% terciario). Recordemos que el 90% de la deuda corporativa de la Compañía se encuentra cubierta o a tipo fijo.

La Compañía **avanza una guía 2023** (en cuyo rango se sitúan nuestras estimaciones) **con: 1) entregas 2023 en línea con 2022** (1.699 unidades entregadas; vs 1.675 R4e); **2) flujo de caja operativo entre 100 y 150 mln eur** (vs 129,3 mln eur R4e), **y; 3) pay-out del 80%** del flujo de caja (en línea con lo estimado). Con todo ello, esperamos un **impacto ligeramente negativo** en cotización.

Reiteramos nuestra recomendación de **SOBREPONDERAR** con **P.O. 8,3 eur/acción**.

### Principales cifras:

| metrovacesa              |       |       |         |          |           |                | Sobreponderar |       |         |          |           |                |
|--------------------------|-------|-------|---------|----------|-----------|----------------|---------------|-------|---------|----------|-----------|----------------|
| (mln de euros)           | 4T21  | 4T22  | Var %   | 4T22 R4e | Var % R4e | Var % consenso | 2021          | 2022  | Var %   | 2022 R4e | Var % R4e | Var % consenso |
| Ingresos totales         | 175,7 | 167,4 | -4,7%   | 233,6    | -28,3%    | -26,0%         | 510,7         | 519,2 | 1,7%    | 585,4    | -11,3%    | -10,2%         |
| Margen bruto             | 38,8  | 23,5  | -39,4%  | 47,7     | -50,8%    | -48,6%         | 103,4         | 97,1  | -6,1%   | 121,3    | -20,0%    | -18,7%         |
| Margen bruto residencial | 16,7% | 14,0% | -2,6 pp | 24,0%    | -9,9 pp   | -6,2 pp        | 20,2%         | 18,7% | -1,5 pp | 0,21     | -0,1 pp   | 0,2 pp         |
| EBITDA                   | 21,6  | 11,7  | -45,8%  | 32,7     | -64,2%    | -47,0%         | 50,8          | 45,8  | -9,9%   | 66,8     | -31,4%    | -18,5%         |
| Margen EBITDA            | 12,3% | 7,0%  | -5,3 pp | 14,0%    | -7,0 pp   | -2,8 pp        | 9,9%          | 8,8%  | -1,1 pp | 11,4%    | -0,2 pp   | -0,9 pp        |
| Beneficio neto           | 8,7   | 22,3  | 156,3%  | 24,5     | -8,8%     | 29,7%          | 18,5          | 38,4  | 108,0%  | 40,6     | -5,3%     | 15,3%          |

## DISCLAIMER

El presente informe no presta asesoramiento financiero personalizado. Ha sido elaborado con independencia de las circunstancias y objetivos financieros particulares de las personas que lo reciben. El inversor que tenga acceso al presente informe debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que éstos no han sido tomados en cuenta para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario.

El contenido del presente documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Grupo Renta 4, con la finalidad de proporcionar a sus clientes información general a la fecha de emisión del informe y está sujeto a cambios sin previo aviso. Este documento está basado en informaciones de carácter público y en fuentes que se consideran fiables, pero dichas informaciones no han sido objeto de verificación independiente por Grupo Renta 4 por lo que no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita en cuanto a su precisión, integridad o corrección. Grupo Renta 4 no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento. Ni el presente documento ni su contenido constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni puede servir de base a ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Grupo Renta 4 no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida directa o indirecta que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido. El inversor tiene que tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros. Recientemente se ha producido una reorganización en el equipo de analistas de Renta 4 Banco. Como consecuencia de ello, una parte de las sociedades emisoras sobre las que se efectúan informes se han asignado a nuevos analistas. Dado que las recomendaciones de los valores publicadas son opiniones de los analistas acerca de las perspectivas de negocio de cada uno de los emisores, la reasignación a otro miembro del equipo puede conllevar criterios diferentes a los publicados con anterioridad sobre este emisor.

El precio de los valores o instrumentos o los resultados de las inversiones pueden fluctuar en contra del interés del inversor incluso suponerle la pérdida de la inversión inicial. Las transacciones en futuros, opciones y valores o instrumentos de alta rentabilidad (high yield securities) pueden implicar grandes riesgos y no son adecuados para todos los inversores. De hecho, en ciertas inversiones, las pérdidas pueden ser superiores a la inversión inicial, siendo necesario en estos casos hacer aportaciones adicionales para cubrir la totalidad de dichas pérdidas. Por ello, con carácter previo a realizar transacciones en estos instrumentos, los inversores deben ser conscientes de su funcionamiento, de los derechos, obligaciones y riesgos que incorporan, así como los propios de los valores subyacentes de los mismos. Podría no existir mercado secundario para dichos instrumentos.

Cualquier Entidad integrante del Grupo Renta 4 o cualquiera de las IICs o FP gestionados por sus Gestoras, así como sus respectivos directores o empleados, pueden tener una posición en cualquiera de los valores o instrumentos a los que se refiere el presente documento, directa o indirectamente, o en cualesquiera otros relacionados con los mismos; pueden negociar con dichos valores o instrumentos, por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios de asesoramiento u otros servicios al emisor de dichos valores o instrumentos, a empresas relacionadas con los mismos o a sus accionistas, directivos o empleados y pueden tener intereses o llevar a cabo cualesquiera transacciones en dichos valores o instrumentos o inversiones relacionadas con los mismos, con carácter previo o posterior a la publicación del presente informe, en la medida permitida por la ley aplicable. El Grupo Renta 4 tiene implementadas barreras de información y cuenta con un Reglamento Interno de Conducta de obligado cumplimiento para todos sus empleados y consejeros para evitar o gestionar cualquier conflicto de interés que pueda aflorar en el desarrollo de sus actividades.

Grupo Renta 4 puede mantener posiciones o actuar como creador de mercado en los instrumentos financieros de cualquiera de los emisores aquí mencionados o actuar como asegurador, agente de colocación, asesor o prestamista de dichos emisores, liquidando honorarios por estos servicios. Los empleados de Grupo Renta 4 pueden proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito, o estrategias de inversión a los clientes que reflejen opciones contrarias a las expresadas en el presente documento.

Renta 4 Banco tiene contratos de liquidez con Clínica Baviera, Castellana Properties (asesor registrado), Millenium Hotels (asesor registrado), Gigas (asesor registrado), Making Science (asesor registrado) y Inversa Prime Socimi (asesor registrado). Asimismo, tiene un contrato de servicios bancarios, inversión y/o gestión con Grupo Ezentis, S.A., Atrys Health, Repsol, Making Science, Inversa Prime Socimi y Enerside, y cobertura de Análisis en Azkoyen e Inmobiliaria del Sur, servicios por los que cobra honorarios, a la vez que presta servicios de inversión y colocación a Grupo Ecoener, S.A. y/o accionistas o consejeros, y a Opdenenergy.

Ninguna parte de este documento puede ser: (1) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio (2) redistribuida o (3) citada, sin permiso previo por escrito de Grupo Renta 4. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

El sistema retributivo del autor/es del presente informe no está basado en el resultado de ninguna transacción específica de banca de inversiones.

Grupo Renta 4 es una entidad regulada y supervisada por la CNMV.

Renta 4 Banco. Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid

Departamento de Análisis

Tel: 91 398 48 05 Fax 91 384 85 07. e-mail: [online@renta4.es](mailto:online@renta4.es)

Del total de recomendaciones elaboradas por el Departamento de Análisis de Renta 4 Banco: 61% Sobreponderar, 35% Mantener y 4% Infraponderar