

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

Esta comunicación no es un folleto informativo ni un documento de oferta, y nada de lo en él incluido constituye una oferta de valores. Ningún inversor debe comprar acciones ordinarias de Metrovacesa, S.A. salvo sobre la base de la información contenida en cualquier folleto preparado por Metrovacesa, S.A. en relación con su oferta pública inicial y aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”). Una vez aprobado, el folleto se publicará y estará disponible en la página web de Metrovacesa, S.A. ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) y la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

**PARA SU PUBLICACIÓN INMEDIATA**  
**8 de enero de 2018**

# metrovacesa

**METROVACESA, S.A.**

## **ANUNCIO DE LA INTENCIÓN DE COTIZAR EN LAS BOLSAS DE VALORES ESPAÑOLAS**

Metrovacesa, S.A. (“**Metrovacesa**” o la “**Sociedad**”), la promotora inmobiliaria líder en España, anuncia hoy su intención de realizar una oferta pública inicial (“**IPO**” o la “**Oferta**”) de sus acciones ordinarias existentes (las “**Acciones**”) a inversores institucionales. La Sociedad anuncia su intención de solicitar la admisión a negociación de sus Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (respectivamente, la “**Admisión**” y las “**Bolsas de Valores Españolas**”) y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores Españolas. La Oferta comprenderá una oferta de Acciones existentes por los actuales accionistas mayoritarios de la Sociedad, Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y algunas de sus respectivas filiales (los “**Accionistas Vendedores**”).

### **INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD**

Metrovacesa es la promotora residencial líder en España. Metrovacesa es titular de la mayor cartera de suelo entre los promotores de vivienda españoles, con una superficie total de 6,1 millones de metros cuadrados, equivalentes aproximadamente a 37.500 unidades. A 30 de septiembre de 2017, el valor bruto (*Gross Asset Value* o “**GAV**”) de esta cartera de suelo era de 2.600 millones de euros y el Valor Bruto de Desarrollo (*Gross Development Value* o “**GDV**”) de 11.700 millones de euros de acuerdo con las valoraciones realizadas por CBRE Group Inc. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. A 30 de septiembre de 2017, el valor neto (*Net Asset Value*) era de 2.700 millones de euros y el valor neto-neto (*Net Net Asset Value*) era de 2.600 millones de euros.

Metrovacesa es una compañía consolidada que se beneficia de los 100 años de legado, conocimiento, reconocimiento de marca y experiencia de sus compañías predecesoras. La antigua Metrovacesa, S.A. fue constituida en 1989 tras la fusión de Compañía Inmobiliaria Metropolitana, Compañía Urbanizadora Metropolitana (constituidas en 1935 y 1918, respectivamente) y Vacesa S.A. Estas compañías contribuyeron a dar forma al negocio de desarrollo inmobiliario y al paisaje arquitectónico en España, habiendo construido algunos de los edificios más icónicos del país, incluyendo el Edificio España en 1953 y Torre Madrid en 1957, ambos situados en Madrid.

La promoción residencial es el componente esencial del negocio de la Sociedad. A 30 de septiembre de 2017, la Sociedad tenía una cartera de suelo residencial en propiedad con un GAV de 1.900 millones de euros (representativa del 73% del GAV total a dicha fecha), de los cuales 1.300 millones de euros se correspondían con suelo finalista. La Sociedad tiene un perfil único y diferenciado debido al volumen de su cartera de suelo, capilaridad geográfica por toda España, perfil atractivo de su cliente objetivo y exposición a suelo no finalista en proceso de transformación.

- *Volumen de la cartera de suelo:* Metrovacesa es titular de la mayor cartera de suelo en España, lo que permite a la Sociedad implementar una estrategia con un menor riesgo para alcanzar una tasa de entrega objetivo de entre 4.500 y 5.000 unidades residenciales anuales para 2021 (lo que representa la mayor tasa de entrega entres sus competidores).

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

La Sociedad no necesita adquirir suelo adicional para cumplir con el objetivo de entregas anuales de los próximos ocho años (suponiendo que no realice ninguna venta de suelo), lo que refuerza la sostenibilidad de su modelo de negocio y permite a la Sociedad tener una alta visibilidad de márgenes atractivos y beneficiarse de un perfil de generación de caja único. La Sociedad se encuentra en fase de aceleración (*ramp up*), con más de 2.300 unidades activas a 31 de diciembre de 2017.

- *Presencia geográfica:* Metrovacesa tiene una presencia geográfica única y equilibrada en España (con suelo en 31 de las 50 provincias) con especial atención en algunas de sus grandes ciudades (representativas de aproximadamente el 67% de su cartera de suelo a 30 de septiembre de 2017 en términos de GAV), como Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia o Sevilla, en grandes destinos turísticos (representativos de aproximadamente el 20% de su cartera de suelo a 30 de septiembre de 2017 en términos de GAV), como la Costa del Sol, las Islas Baleares, las Islas Canarias y la costa de Cádiz, y en poblaciones menores (representativas de aproximadamente el 13% de su cartera de suelo a 30 de septiembre de 2017 en términos de GAV) donde la competencia es baja y presentan un potencial de crecimiento significativo. Esta capilaridad única permite a la Sociedad acceder a una mayor base de demanda, reduciendo el riesgo de ejecución durante su fase de aceleración (*ramp up*).
- *Exposición a suelo no finalista en proceso de transformación:* Aproximadamente el 26% de la cartera de suelo de Metrovacesa (basado en el GAV total a 30 de septiembre de 2017) se compone de fincas ubicadas en determinados lugares estratégicos concentrados, principalmente, en Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga, que se encuentran en distintas fases del proceso de transformación de suelo no finalista a suelo finalista, y no han alcanzado la condición de suelo finalista (el 73% del GAV total en proceso de transformación a 30 de septiembre de 2017 se concentra en esos cuatro lugares). De este 26%, el 11% del GAV total se corresponde con suelo ordenado y el 10% del GAV total con suelo clasificado en relación con el cual la Sociedad tiene una alta visibilidad sobre su conversión en suelo finalista. Metrovacesa prevé que aproximadamente el 83% de su cartera de suelo será finalista en el plazo de 12 a 18 meses y que aproximadamente el 93% de su cartera de suelo será finalista en el plazo de tres a cuatro años desde la fecha de la Oferta, en términos del GAV a 30 de septiembre de 2017. Dada su gran cartera de suelo finalista, la exposición de la Sociedad a fincas en proceso de transformación de suelo no finalista a suelo finalista le permitirá nutrir de forma eficiente su plan de producción, captar valor adicional significativo a través del proceso de transformación e incrementar su rentabilidad y el perfil de rentabilidad del accionista.

Si bien la Sociedad se concentra principalmente en la promoción residencial, su cartera de suelo se compone asimismo de 34 fincas de suelo para uso comercial de gran calidad (principalmente para uso de oficina) representando el 27% de su GAV a 30 de septiembre de 2017. Este suelo para uso comercial se compone principalmente de suelo finalista (84% del GAV comercial a 30 de septiembre de 2017) situado en lugares atractivos de Madrid (i.e. Las Tablas) y Barcelona (i.e. distrito 22@), y permite diversificar en un segmento de mercado atractivo. La Sociedad prevé que aproximadamente el 96% de su cartera de suelo para uso comercial sea suelo finalista en el plazo de 12 a 18 desde la fecha de la Oferta.

El modelo de negocio diferenciado de Metrovacesa (la mayor tasa de entregas objetivo de entre los promotores españoles, sin necesidad de adquirir suelo para alcanzar su objetivo, gestión activa de su cartera de suelo a través de potenciales ventas de suelo y exposición a suelo en proceso de transformación de suelo no finalista a suelo finalista), le permitirá ofrecer a sus accionistas un retorno y generación de flujos de caja únicos, con visibilidad y atractivo.

La Sociedad cuenta con una plataforma consolidada en funcionamiento que contribuye a garantizar una ejecución exitosa de su negocio. Los tres pilares de esta plataforma son un equipo directivo con una amplia experiencia, con una media de 18 años de experiencia en el sector y amplios conocimientos en la promoción residencial y gestión activa de suelo; una presencia

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

geográfica a nivel nacional bien estructurada con 101 empleados y equipos internos regionales con una capilaridad a nivel nacional y conocimiento directo de las dinámicas regionales, relaciones locales y regulaciones locales; y capacidades operacionales testadas y sistemas con los estándares más elevados de gobierno corporativo.

El domicilio social y la sede principal de la Sociedad se encuentran en Madrid. La Sociedad también cuenta con oficinas en Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga.

**Jorge Perez de Leza**, CEO de Metrovacesa, ha manifestado: “Estamos entusiasmados con la salida a bolsa de Metrovacesa. Una compañía con 100 años de historia que, con un portfolio único y de gran calidad con un GAV de 2.600 millones de euros y potencial para entregar más de 37.500 viviendas, es la mayor constructora de vivienda en España. Creemos que es el momento oportuno del ciclo para acumular suelo, ya que ofrece una visibilidad única de la rentabilidad futura y de la capacidad de generar un volumen significativo de flujos de caja que puedan ser distribuidos a los accionistas en los próximos años. Tenemos todos los elementos dispuestos para garantizar una ejecución exitosa incluyendo un equipo directivo excepcional, comprometido y altamente experimentado y todo el apoyo de nuestros principales accionistas”.

## **DETALLES DE LA OFERTA**

La Oferta comprenderá una oferta de Acciones existentes por los Accionistas Mayoritarios.

Los fondos brutos de la Oferta serán utilizados por los Accionistas Mayoritarios para monetizar su inversión en la Sociedad. Asimismo, se espera que la oferta vaya a ampliar la base de accionistas de la Sociedad, mejorando, de este modo, el acceso a los mercados de capitales (incluyendo los de instrumentos de deuda), lo cual podría facilitar la obtención de financiación para el crecimiento futuro de la Sociedad.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Santander, S.A., Deutsche Bank AG, London Branch y Morgan Stanley & Co. International plc actúan como Entidades Coordinadoras Globales y Joint Bookrunners de la Oferta (las “**Entidades Coordinadoras Globales**”). Goldman Sachs International y Société Générale Corporate and Investment Banking actúan como Joint Bookrunners adicionales (los “**Joint Bookrunners**”). CaixaBank BPI, Fidentiis Equities S.V., S.A. y Norbolsa S.V. S.A. actúan como Co-Lead Managers (los “**Co-Lead Managers**”) y, junto con las Entidades Coordinadoras Globales y los Joint Bookrunners, los “**Managers**”).

Se prevé que la Sociedad y los Accionistas Vendedores asuman ciertos compromisos de no disposición de acciones frente a los Managers durante el periodo que transcurra entre la fecha de firma del contrato de aseguramiento hasta que se cumplan 180 días desde la fecha de liquidación de la Oferta, sujeto, en cada caso, a ciertas excepciones.

En el folleto, que deberá ser aprobado por la CNMV en relación con la Oferta y la Admisión, se incluirá información adicional acerca de la Oferta prevista. Este proceso de aprobación se encuentra en curso. Una vez aprobado, el folleto se publicará y estará disponible en las webs de la Sociedad ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) y de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

Cualquier decisión sobre la adquisición de Acciones de la Sociedad deberá realizarse exclusivamente sobre la base del folleto aprobado por la CNMV. La aprobación del folleto por la CNMV no constituye una evaluación de los méritos de las inversiones propuestas a los inversores.

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

## **PARA MÁS INFORMACIÓN**

**METROVACESA, S.A.**

+34 660 99 00 44

**Raquel Bueno Montávez**

Directora de Desarrollo Corporativo y  
Relaciones con Inversores

[rbueno@metrovacesa.com](mailto:rbueno@metrovacesa.com)

**Pablo Ortiz de Juan**

Relaciones con Inversores

[portiz@metrovacesa.com](mailto:portiz@metrovacesa.com)

## **PARA CONSULTAS DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

### **KREAB MADRID**

Gonzalo Torres  
Marta Sierra

[gtorres@kreab.com](mailto:gtorres@kreab.com) / +34 610 27 58/45  
[msierra@kreab.com](mailto:msierra@kreab.com) / +34 658 12 76 40

### **KREAB LONDON**

Daniel Holgersson  
Matthew Jervois

[dholgersson@kreab.com](mailto:dholgersson@kreab.com) / +44 (0)20 7074 1860  
[mjervois@kreab.com](mailto:mjervois@kreab.com) / +44 (0)20 7074 1821

## **AVISO IMPORTANTE**

Este anuncio y la información contenida en este documento no podrán divulgarse, distribuirse o publicarse, en o hacia los Estados Unidos, Canadá, Australia, Japón, África del Sur o cualquier otra jurisdicción donde podría constituir una violación de las leyes o las normas de dicha jurisdicción. La Oferta y la distribución de este documento pueden estar restringidos por la ley en ciertas jurisdicciones y las personas en posesión de cualesquiera documentos u otra información a los que se hace referencia en el presente documento deben informarse y observar todas las restricciones. Este anuncio no es una oferta para vender o una solicitud de ninguna oferta para comprar o suscribirse valores de la empresa en cualquier jurisdicción donde dicha oferta, venta o suscripción sería ilegal y el anuncio y la información aquí contenida no es para distribución o difusión en todo o en parte, directa o indirectamente, en o hacia tales jurisdicciones.

No se pretende que la información contenida en este anuncio sea completa ni exhaustiva. No debe confiarse en la información contenida en este anuncio para ningún propósito.

Esta comunicación es un anuncio publicitario y no es un folleto informativo ni un documento de oferta, y nada de lo incluido en el mismo constituye una oferta de valores. Ningún inversor debe comprar o suscribir Acciones salvo sobre la base del folleto aprobado por la CNMV en conexión con la oferta de Acciones de la Sociedad y la Admisión. Una vez aprobado, el folleto se publicará y estará disponible en la página web de la Sociedad ([www.metrovacesa.com](http://www.metrovacesa.com)) y la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y físicamente en las oficinas de la CNMV (calle Edison 4, 28006 Madrid, España) y en el domicilio social (Calle Quintanavides 13, Parque Vía Norte, 28050, Madrid, España).

En cualquier Estado miembro del EEE, esta comunicación se dirige únicamente a inversores cualificados de ese Estado miembro, según el significado de la Directiva 2003/71/CE tal y como haya sido modificada (junto con cualesquiera medidas de implementación en cualquier Estado miembro, la "Directiva de Folletos").

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

Los valores a los que se hace referencia en este anuncio no han sido registrados ni serán registrados con arreglo a la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933, con sus respectivas modificaciones (US Securities Act of 1933) (la "**Ley de Valores**"), y no pueden ofrecerse ni venderse en Estados Unidos si no se ha realizado el registro bajo la Ley de Valores o si no se hace de acuerdo con una exención de registro con arreglo a la Ley de Valores, salvo si la operación no está sujeta a tales requisitos de registro. La Sociedad no tiene la intención de registrar en Estados Unidos ningún valor al que se haga alusión en este anuncio, ni de realizar una oferta pública de valores en Estados Unidos. No habrá oferta pública de los valores descritos en este documento en Australia, Canadá, Japón o Sudáfrica.

En el Reino Unido, este anuncio y cualesquiera otros materiales relativos a los valores que aquí se describen se distribuyen y se dirigen únicamente a "inversores cualificados", y cualquier inversión o actividad de inversión relativa a este anuncio estará disponible y podrá realizarse únicamente por "inversores cualificados" (según la definición del artículo 86 (7) de la Ley de Mercados y Servicios Financieros de 2000 (Financial Services and Markets Act 2000)) y que sean (i) personas que tengan experiencia profesional en asuntos relativos a inversiones que se hallen incluidas en la definición de "inversores profesionales" según el artículo 19 (5) de la Orden de 2005 de la Ley de Mercados y Servicios Financieros de 2000 (promoción financiera) (la "**Orden**"); o (ii) entidades con alto patrimonio neto según lo contemplado en el artículo 49(2)(a) a (d) de la Orden (todas ellas, conjuntamente, las "personas relevantes"). Las personas que no sean personas relevantes no deberían llevar a cabo ninguna actividad sobre la base de este anuncio ni realizar ninguna actuación en función de este anuncio ni basarse en él.

Los Managers y sus respectivas filiales intervienen exclusivamente a favor de la Sociedad y/o los Accionistas Vendedores, según el caso, y de nadie más en relación con la Oferta. Ninguna de las anteriores entidades considerará a ninguna otra persona como sus respectivos clientes en relación con la Oferta prevista, y no serán responsables frente a otras personas distintas de la Sociedad y los Accionistas Vendedores, según el caso, en lo que respecta a la protección de sus respectivos clientes, o a la provisión de asesoramiento en relación con la Oferta prevista, el contenido de este anuncio o cualquier operación, acuerdo u otro asunto al que se haga alusión en este anuncio.

El calendario de la Oferta, incluyendo la fecha de la Admisión, puede verse afectado por una serie de circunstancias, como las condiciones del mercado. No hay garantía de que la Oferta se ejecute ni de que la Admisión se produzca, y usted no debe basar sus decisiones financieras en las intenciones de la Sociedad en relación con la Oferta y la Admisión en esta etapa. La Admisión está sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación española, incluyendo la aprobación de un folleto. No hay garantía de que la Admisión se produzca y usted no debería basar sus decisiones financieras en las intenciones de la Sociedad en relación con la Admisión en esta etapa. La adquisición de inversiones a las que la presente comunicación se refiere podría exponer al inversor a un riesgo significativo de pérdida de todo o parte del importe invertido y los inversores deben consultar a la lista no exhaustiva de factores de riesgo que se contiene en el folleto que se publicará en relación con la Oferta. Las personas que consideren realizar una inversión deberían consultar a una persona autorizada especializada en el asesoramiento de inversiones similares.

En relación con la Oferta prevista, cada Manager, o cualquiera de sus filiales, actuando como inversores por cuenta propia, podrán suscribir Acciones y en calidad de tales podrán conservar, vender, ofrecer vender, comprar o negociar por cuenta propia tales Acciones y cualesquiera valores de la Sociedad, o realizar inversiones vinculadas, y podrán ofrecer o vender esos valores u otras inversiones de otra forma que no sea en relación con la Oferta. Por consiguiente, las referencias en este anuncio y en el folleto a la emisión, oferta, suscripción, adquisición, colocación o negociación de las Acciones, incluyen a cualquier emisión, oferta, suscripción, adquisición, colocación o negociación de tales Acciones por o a favor de los Managers junto con cualquiera de sus filiales que actúe en calidad de tal. Asimismo, es posible que algunos de los Managers o de sus afiliadas suscriban acuerdos de financiación y swaps en relación con los cuales tanto ellas como sus filiales pueden adquirir, ostentar o enajenar en cualquier momento Acciones. Los

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

Managers no pretenden divulgar el alcance de tal inversión o de tales operaciones, salvo de conformidad con una obligación legal o disposición reguladora aplicable.

Ninguno de los Managers ni ninguna de sus filiales, ni ninguno de los respectivos consejeros, directivos, empleados, asesores o agentes de cualquiera de las entidades precedentes, aceptan ninguna responsabilidad u obligación de ningún tipo ni realizan ninguna manifestación o garantía, expresa o implícita, con respecto a la veracidad, exactitud o integridad de la información de este anuncio (ni sobre si se ha omitido o no cualquier información en el anuncio), ni ninguna otra información relativa a la Sociedad, sus filiales o empresas asociadas, en forma escrita, verbal, visual o electrónica, sea cual sea la forma de su transmisión o entrega, ni en lo que respecta a ningún tipo de pérdida que se derive del uso de este anuncio o de su contenido o que se produzca en relación con el mismo.

Este anuncio incluye previsiones según el significado de las leyes de valores de determinadas jurisdicciones aplicables. Estas previsiones pueden identificarse mediante el uso de terminología predictiva, como por ejemplo los términos “objetivos”, “pretende”, “aspira”, “supone”, “considera”, “estima”, “prevé”, “espera”, “pretende”, “desea”, “puede”, “previsión”, “sería”, “debería”, “podría”, “será”, “planifica”, “potencial”, “predice” y “tiene proyectado”, así como sus variaciones negativas u otras variaciones o terminología comparable. Estas previsiones incluyen todos los asuntos que no sean hechos históricos. Aparecen en varios lugares de este anuncio, e incluyen declaraciones relativas a las intenciones, creencias y expectativas actuales de la Sociedad con respecto a, entre otras cosas, los resultados de las operaciones de la Sociedad, su situación financiera y rendimiento, su liquidez, sus perspectivas, su crecimiento, sus estrategias y el sector en el cual opera la Sociedad.

Por su naturaleza, las previsiones suponen riesgos e incertidumbres debido a que se refieren a acontecimientos, y dependen de circunstancias que es posible que se produzcan o que no se produzcan en un futuro. Las previsiones se basan en ciertas hipótesis, incluyendo en relación con la oferta y demanda de vivienda y precios futuros de vivienda, la capacidad de la Sociedad para identificar y adquirir suelo adicional a precios comercialmente razonables, costes futuros de construcción y desarrollo, la Capacidad de la Sociedad para y escalar su negocio de forma satisfactoria y la disponibilidad de financiación ajena para el crecimiento de su negocio. Estas hipótesis se encuentran intrínsecamente sujetas a riesgos e incertidumbres de negocio, operacionales y económicos significativos. Por el presente se le advierte de que las previsiones no son garantías del rendimiento futuro, y que la situación financiera real de la Sociedad, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo, así como el desarrollo del sector en el cual opera la Sociedad, pueden diferir sustancialmente de aquellos realizados o sugeridos en las previsiones que se contienen en este anuncio. Asimismo, aunque la situación financiera de la Sociedad, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo y la evolución del sector en el cual opera se correspondan con las previsiones que se contienen en este anuncio, puede que esos resultados o evoluciones no sean un indicativo de los resultados o evoluciones de la Sociedad en periodos subsiguientes, y pueden verse afectados por factores importantes. No se realiza ninguna manifestación ni se otorga ninguna garantía de que las previsiones vayan a convertirse en realidad. Nadie se compromete a actualizar o revisar públicamente esas previsiones.

La información, las opiniones y las previsiones que se contienen en este comunicado se refieren únicamente a su fecha, y están sujetas a cambios sin preaviso.

En relación con la Oferta, es posible que un agente de estabilización (o sus agentes), en la medida autorizada por las leyes y reglamentos aplicables, y en cumplimiento de los mismos (en particular el Reglamento Delegado de la Comisión (UE) N° 2016/1052), realice una sobreasignación de las acciones o efectúe operaciones dentro o fuera de un mercado regulado, con el objeto de respaldar el precio de mercado de las acciones, situándolo en un nivel superior a aquel que de otro modo estaría vigente en el mercado abierto. Tales operaciones pueden iniciarse a partir de la fecha de inicio de la negociación de las Acciones en las Bolsas de Valores Españolas, y finalizarán no más tarde de 30 días después. No puede garantizarse que tales operaciones vayan a realizarse y, en caso de que se inicien, es posible que dejen de realizarse en cualquier momento. El agente de estabilización no tendrá ninguna obligación de realizar tales operaciones. Toda esa estabilización se realizará de

**ESTE DOCUMENTO NO PUEDE DIVULGARSE, DISTRIBUIRSE NI PUBLICARSE, TOTAL O PARCIALMENTE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN ESTADOS UNIDOS (INCLUYENDO SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE ESTADOS UNIDOS Y EL DISTRITO DE COLUMBIA), CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA NI EN NINGÚN OTRO ESTADO O JURISDICCIÓN EN LOS QUE DICHA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN PUDIERA SER ILEGAL**

conformidad con las leyes y reglamentos aplicables (en particular las normas relativas a la divulgación pública y a la comunicación de operaciones a la CNMV).

## **INFORMACIÓN PARA DISTRIBUIDORES**

Exclusivamente a los efectos de los requisitos de gobernanza de productos contenidos en: (a) la Directiva 2014/65/UE relativa a los mercados de instrumentos financieros, con sus modificaciones ("**MiFID II**"); (b) los artículos 9 y 10 de la Directiva Delegada (UE) 2017/593 por la que se complementa MiFID II; y (c) las medidas nacionales de transposición (conjuntamente, "**Requisitos de Gobernanza de Productos MiFID II**"), y rehusando cualquier tipo de responsabilidad, extracontractual, contractual o de cualquier otro tipo, que cualquier "diseñador" (a los efectos de los Requisitos de Gobernanza de Productos MiFID II) pudiera, de cualquier otro modo, tener en relación con aquello, las Acciones se han sometido a un proceso de aprobación del producto, en el curso del cual se ha determinado que las referidas Acciones son: (i) compatibles con un mercado destinatario final de inversores minoristas e inversores que reúnen los criterios para ser clasificados como clientes profesionales y contrapartes elegibles, según se definen estos términos en MiFID II; y (ii) susceptibles de ser distribuidos a través de todos los canales de distribución permitidos por MiFID II (la "**Evaluación del Mercado Destinatario**"). Sin perjuicio de la Evaluación del Mercado Destinatario, los Distribuidores deben advertir que: el precio de las Acciones podría descender y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión; las Acciones no ofrecen una renta garantizada y protección del capital; y la inversión en Acciones es compatible únicamente con inversores que no buscan una renta garantizada o protección del capital, que (por sí o junto con un adecuado asesor financiero o de otra clase) son capaces de evaluar los beneficios y riesgos de estas inversiones y que cuentan con recursos suficientes para asumir cualquier pérdida que pudiera resultar de aquellas. La Evaluación del Mercado Destinatario debe entenderse sin perjuicio de los requerimientos derivados de restricciones de venta contractuales, legales o regulatorias en relación con la Oferta.

Asimismo, se hace constar que, sin perjuicio de la Evaluación del Mercado Destinatario, los Managers únicamente contratarán con clientes que reúnan los criterios para ser clasificados como clientes profesionales y contrapartes elegibles.

A fin de evitar dudas, se hace constar que la Evaluación del Mercado Destinatario no constituye: (a) una evaluación sobre la idoneidad y adecuación a los efectos de MiFID II; o (b) una recomendación a cualquier inversor o grupo de inversores para invertir en, o adquirir, o adoptar cualquier medida en relación con las Acciones.

Cada distribuidor es responsable de llevar a cabo su propia Evaluación del Mercado Destinatario en relación con las Acciones y determinar los canales de distribución apropiados.