

metrovacesa

Nova Alcoholera, render (Manresa, Barcelona)

Cifras Operativas 1T2025

29 de abril, 2025

mvc

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

Hechos destacados

Mercado de vivienda robusto

- **La demanda continua creciendo** (+12% transacciones 12 meses), sin signos de cambios de tendencia
- **Los hogares siguen solventes:** ratios de empleo en niveles máximos con bajo apalancamiento familiar

Actividad operativa según el plan

- **Ingresos totales de 77,6m€**, con 246 unidades entregadas y un margen bruto de promoción de 22,5%
- **Preventas de 170m€ (+2% a/a)**, con 452 unidades y un PMV de 375k€/ud. (+14% a/a)
- **Cartera de preventas de 1.252m€ (+8% vs. dic-24)**, alcanzando un total de 3.471 unidades (PMV de 361k€/ud.)

Siguiente dividendo

- **La JGA de ayer aprobó un dividendo de 0,46€/acción**, que se pagará el 22 de mayo
- **120m€ distribuidos entre diciembre y mayo**, suponiendo un 7,4% de rentabilidad a precios actuales

Principales datos operativos

a 31 de marzo, 2025

Proyectos
activos



Cartera de ventas⁽¹⁾

3.471 viviendas
1.252m€
361k€ /ud PMV⁽²⁾

En comercialización

5.859 viviendas
376k€ /ud PMV⁽²⁾
81 promociones

Unidades activas

7.396 viviendas
106 promociones
activas

Construcción



4.030 viviendas en
construcción⁽³⁾

60 promociones en
construcción⁽³⁾

Entregas /
Ventas



246 viviendas
entregadas
en el periodo

313k€ /ud PMV⁽²⁾

452 viviendas
prevendidas⁽⁴⁾
en el periodo

375k€ /ud PMV⁽²⁾

Cartera de
suelo



Ventas de suelo

0,6m€ en ingresos PyG
93m€ en contrato privado a
31/dic

Compras de suelo

~30m€ comprometidos
en 1T25

c. 27,3k
viviendas en
cartera de suelo

Financieros



77,6m€
Ingresos totales

360m€
Deuda neta

15,1%
Ratio LTV

169m€
Caja total

Notas:

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

(2) PMV: Precio medio de venta

(3) Incluye unidades con construcción finalizada

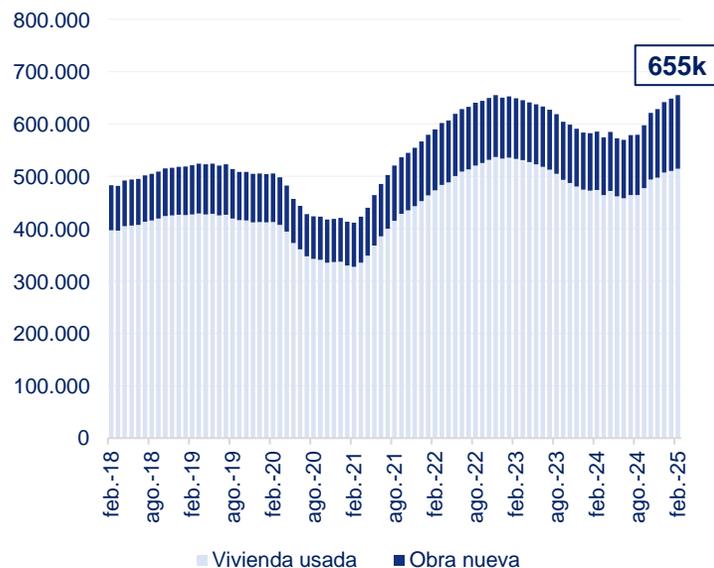
(4) Preventas en el periodo, netas de rescisiones

Mercado de vivienda español

Demanda creciendo sobre tendencias sostenibles

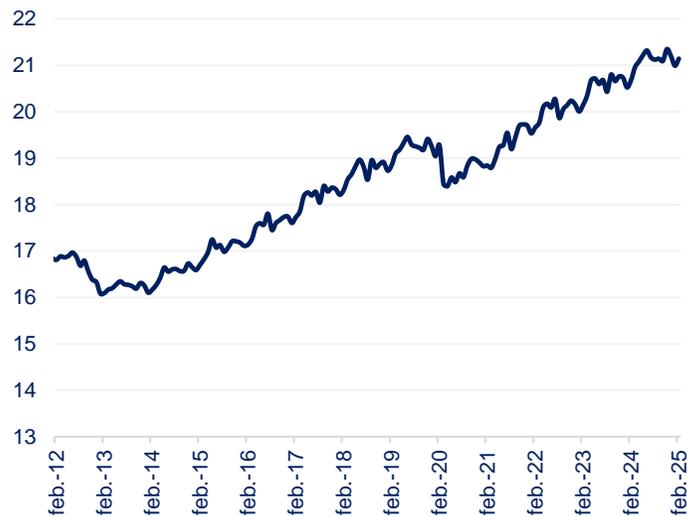
Fuerte demanda con c.655k transacciones anuales:

Obra nueva (+28% a/a) superando a segunda mano
(N.º transacciones suma 12 meses; fuente: INE)



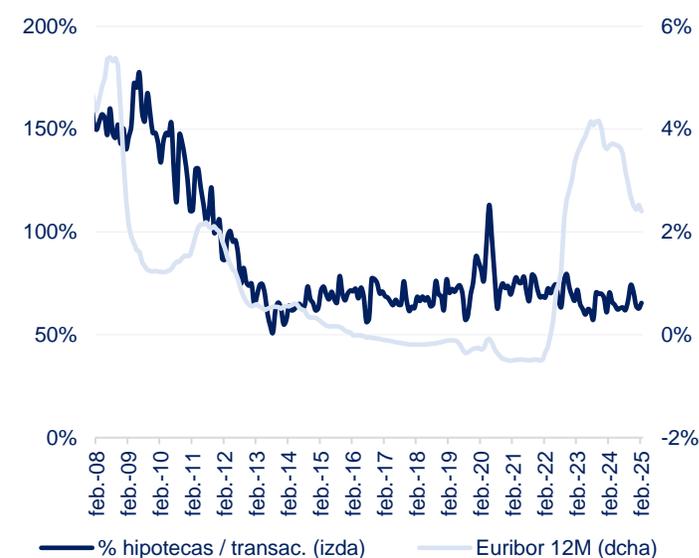
El mercado laboral continúa sólido:

Cifras de empleo en niveles máximos
(N.º de afiliados, millones; fuente: Seg. Social)



Ratio hipotecas-transacciones estable desde 2014:

La demanda no se alimenta de una mayor financiación
(% hipotecas sobre transacciones, % Euribor 12M; fuente: INE)



- **Demanda volviendo a niveles de 2022, impulsada por fundamentales sostenibles:**

- **Mercado laboral sólido**, estabilizado en niveles máximos
- **Demanda de vivienda no alimentada por una financiación más laxa**: ratio hipotecas/transacciones se ha mantenido estable desde 2014, al contrario que en el ciclo 2008-09, donde la concesión de hipotecas superaba a las transacciones

- **Demanda desplazándose hacia obra nueva debido a su mejor adaptación** a las necesidades actuales (mayor calidad y eficiencia): obra nueva representa un 21% en feb-25 vs. 18% en ene-23

Preventas

Sólido desempeño con gestión activa de precios

Preventas netas por trimestre



170m€
Preventas en
1T25

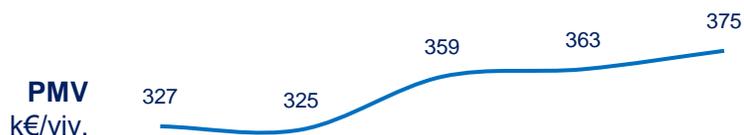
- ✓ **Incremento de +2%** vs. 1T24 con 452 vivienda pre-vendidas
- ✓ **Gestión activa del equilibrio precio-volumen:** priorizando incremento de precios sobre volumen

375€k/viv.
PMV
preventas
1T25

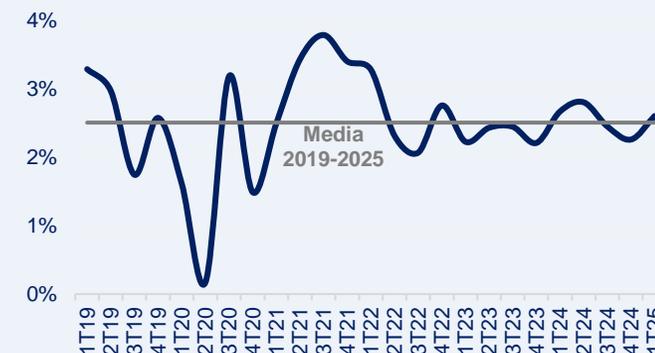
- ✓ Estrategia resultando en un **incremento significativo de PMV: +14% a/a**

**Ratio
absorción
estable**

- ✓ **Ratio de absorción de 2,6%**, en línea con la media histórica



Ratio de absorción mensual ⁽¹⁾



**2,6% en
1T25**

Notas:

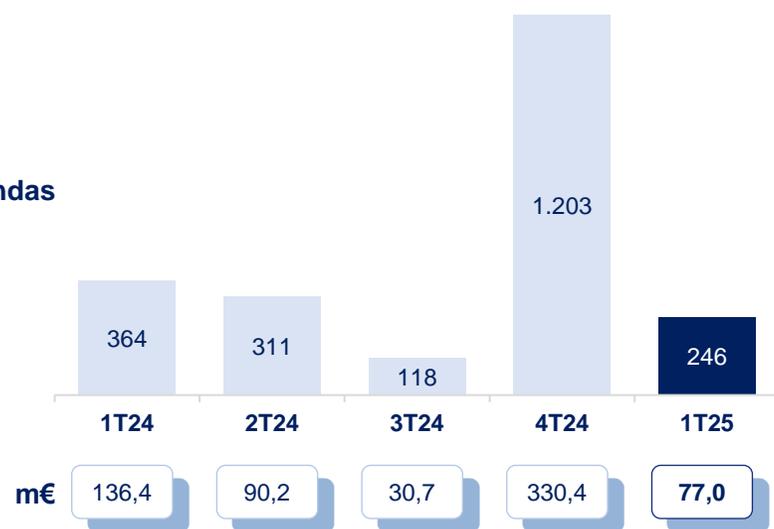
(1) Calculado como preventas netas mensuales divididas por el número promedio de uds. en comercialización, incluidas las uds. vendidas y no vendidas. Alternativamente, calculado sólo sobre unidades sin vender, sería 6,2%

Entregas promoción residencial

En línea con las estimaciones internas

Ingresos de promoción residencial

Viviendas



77,0m€
Ingresos promoción

- ✓ 246 viviendas entregadas en 1T25, tras el sólido desempeño en 1T24

313€k/viv.
1T25 PMV

- ✓ Menor PMV vs. 1T25 debido al mix de producto, pero por encima de la media de FY24
- ✓ Estimación del PMV de las entregas para FY25 superior debido al mix de productos

22,5%
Margen bruto

- ✓ Margen ligeramente superior a la media de FY24 (22,1%)
- ✓ En línea con la previsión de mejorar el margen bruto de FY25 hacia mid-20's

- Entregas principalmente concentradas en: Almería (28%), Málaga (23%), Sevilla (20%) and Barcelona (13%)

□ Isla Natura – Palmas Altas (Sevilla):

- Entregas continúan en 1T25
- >500 entregas estimadas en 2025



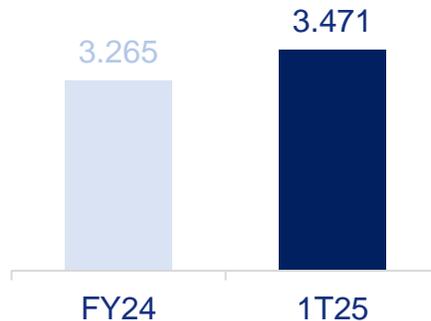
Actividad operativa

Cartera de preventas continúa creciendo con alta visibilidad

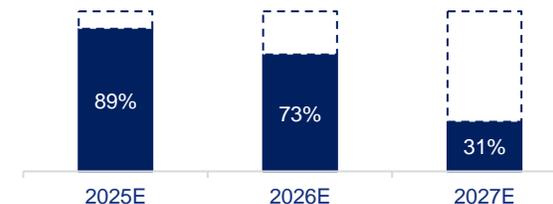
Cartera de preventas

3.471 unidades

- 1.252m de futuros ingresos (PMV de 361k€/viv.), +8% vs. dic-24
- Alto nivel de compromiso de los clientes, con un 82% formalizadas en contratos con anticipos
- Fuerte visibilidad de entregas futuras, soportadas por sólidos ratios de cobertura: 89% en 2025 y 73% en 2026



Cobertura preventas 2025-2027E (% de entregas estimadas)



En construcción

4.030 unidades

- Construcción iniciada para 132 viviendas en 1T25
- >320 unidades vendidas y finalizadas en marzo 2025



En comercialización

5.859 unidades

- De las cuales el 59% están vendidas
- Ingresos potenciales de 2.205m€ (PMV de 376k€/viv.)
- Inicio de comercialización para 371 viviendas en 1T25, más 1,5k unidades activas en fase de diseño, para iniciar comercialización próximamente



Actividad de suelo

Progreso en ventas de suelo e inversiones en 1T25

Ventas de suelo & desarrollos comerciales

0,6m€

Ingresos PyG 1T25

92,7m€

Cartera de contratos privados⁽¹⁾

- **Venta de dos pequeñas parcelas residenciales:** en Cádiz y Barcelona
- **Sólida cartera de contratos privados: 92,7m€⁽¹⁾** a mar-25 que se formalizarán y reconocerán en PyG entre 2025 y 2026
 - 46% suelo residencial
 - 54% suelo comercial
- **Optimización gradual de la cartera de suelo: 457m€ en ingresos** en 2018-2025 por ventas de suelos no estratégicos y activos comerciales

Adquisiciones ⁽²⁾

259

Unidades compradas

~ €30m

Inversión comprometida

- **Compra de una nueva parcela en Madrid (Valdecarros),** firmada en 1T25
- 4,6m€ pagados en el periodo, con la mayoría del pago en 2026

Valdecarros, Madrid (259 viviendas)



Notas:

(1) Cartera de ventas firmadas en contrato privado a 31 de marzo de 2025, con pagos parciales ya cobrados / (2) Incluye compras bajo contrato privado pendientes de formalizar

Conclusiones

Crecimiento sostenido de la demanda

- ✓ **Transacciones de vivienda continúan creciendo**, con obra nueva (+28% a/a) superando a segunda mano
- ✓ **Crecimiento de preventas (+2%)**, proporcionando alta visibilidad de **entregas futuras**, con fuertes ratios de cobertura

Confirmamos previsiones para 2025

- ✓ **>150m€ de Cashflow Operativo Bruto:**
 - **Crecimiento en los ingresos de promoción residencial vs FY24**, con mejora de márgenes
 - **Mayores ingresos por venta de suelo vs FY24**, basadas en una fuerte cartera de contratos privados

Siguiente dividendo: 0,46€/acc. el 22 de mayo

- ✓ **Aprobado en la JGA de ayer**
- ✓ **Fechas clave:**
 - *Last trading date:* 19 de mayo
 - *Ex-dividend date:* 20 de mayo
 - *Record date:* 21 de mayo
 - Fecha de pago: 22 de mayo
- **Un total de 120m€ distribuidos** contra el Cashflow de 2024
- **~ 700m€ distribuidos** en dividendos desde 2019



metrovacesa

Altos de Parque Serralta, render (Barakaldo, Vizcaya)



mvc.