

metrovacesa

Sol de Llevant (Palma de Mallorca)

Evolución operativa 3T2023

25 de octubre 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 de negocio
3. Comentarios finales



Ponentes



Jorge Pérez de Leza
CEO



Borja Tejada
CFO



Juan Carlos Calvo
Estrategia & IR

1. Hechos destacados

mvc.

Hechos destacados

Contexto del mercado

La demanda de viviendas se mantiene

- **Buen tono de la demanda residencial**, a pesar del incremento de los tipos hipotecarios y de un contexto macro volátil

Evolución operativa MVC

Evolución operativa sólida

- **El 3T ha sido nuestro trimestre más fuerte en preventas** en lo que va de año (+37% a/a), a pesar de la estacionalidad habitual
- La cartera de preventas sigue creciendo: +13% vs dic22, con un precio medio un 2,9% mayor
- **Mejora en inicios de obra** en 3T: 949 unidades iniciadas en el trimestre y 1.527 a 9M
- Ventas de suelo: los contratos privados se van convirtiendo en escrituras, según lo previsto

Financiero

Nuevo dividendo en diciembre, por la buena visibilidad del cashflow

- **Confirmación de objetivos de cashflow** para el año: 100M€ - 150M€
- **Dividendo propuesto de 0,33€ por acción** en diciembre, resultando en un yield del 10% en 2023⁽¹⁾
- El 4T será el trimestre más fuerte del año, tanto en entregas residenciales como en ventas de suelo
- Se mantiene el **margen bruto promotor** (22,4% a 9M23), la previsión sigue en el rango bajo del 20%

Notas:

(1) Calculado sobre el precio de la acción a principios del año 2023 (6,37 €/acc)



2. Evolución de negocio



Principales datos operativos

a 30 de septiembre 2023

Proyectos
activos



Cartera de ventas⁽¹⁾

3.591 **1.148 M€**
Uds. vendidas **320 k€/ud PMV⁽²⁾**

En comercialización

6.728 **347 k€/ud PMV⁽²⁾**
Unidades **121** promociones

Unidades activas

7.754 **141** promociones
activas

Construcción



4.650 Unidades en
construcción⁽³⁾

89 Promociones en
construcción⁽³⁾

Entregas /
Ventas



982 Unidades
entregadas
en el período

294 k€ /ud PMV⁽²⁾

1.402 Unidades
prevendidas⁽⁴⁾
en el período

317 k€ /ud PMV⁽²⁾

Cartera de
suelo



Venta de suelo

13,1 M€ en ingresos PyG
41,3 M€ en contrato privado

Compras de suelo

26 M€ en 9M23

~ 28,2k

Uds. en cartera
de suelo

Financieros



315 M€

Deuda neta

183 M€

Caja total

101 M€

Caja disponible

12,5%

Ratio LTV

Notas:

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

(2) PMV: Precio medio de venta

(3) Incluye unidades con construcción finalizada

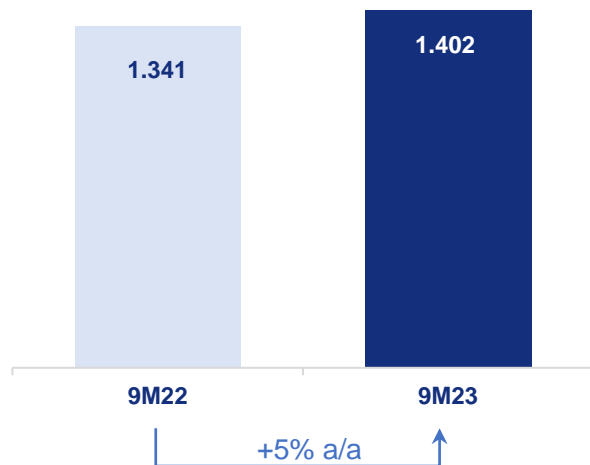
(4) Preventas en el período, netas de rescisiones

Preventas

La demanda continuó con una buena evolución en 3T23

Preventas netas: incremento de volúmenes a 9M

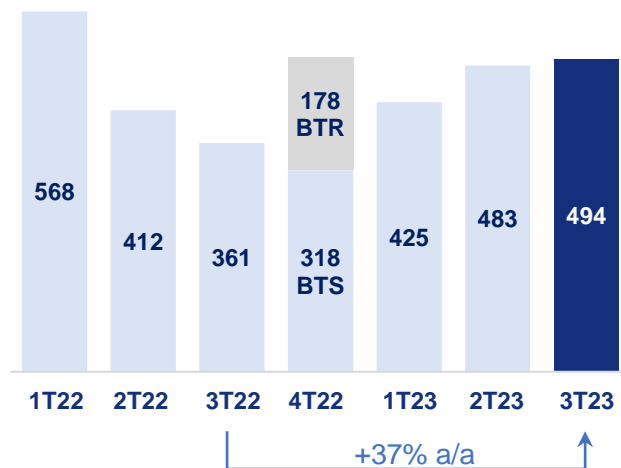
unidades



PMV de 317k€/unidad

En preventas 9M23

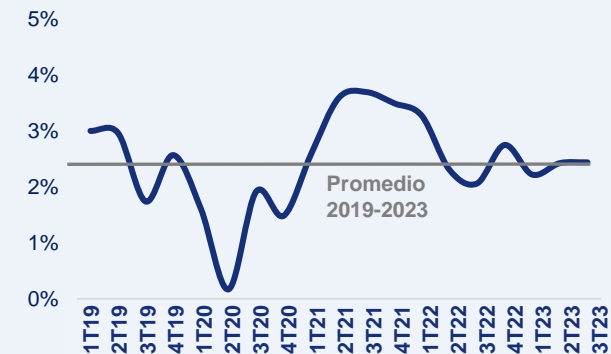
Preventas por trimestre (uds.)



Buena evolución de la demanda

El 3T ha sido el más fuerte en preventas del año por el momento, a pesar de la estacionalidad habitual

Ratio de absorción mensual⁽¹⁾



2,4%
en 3T23

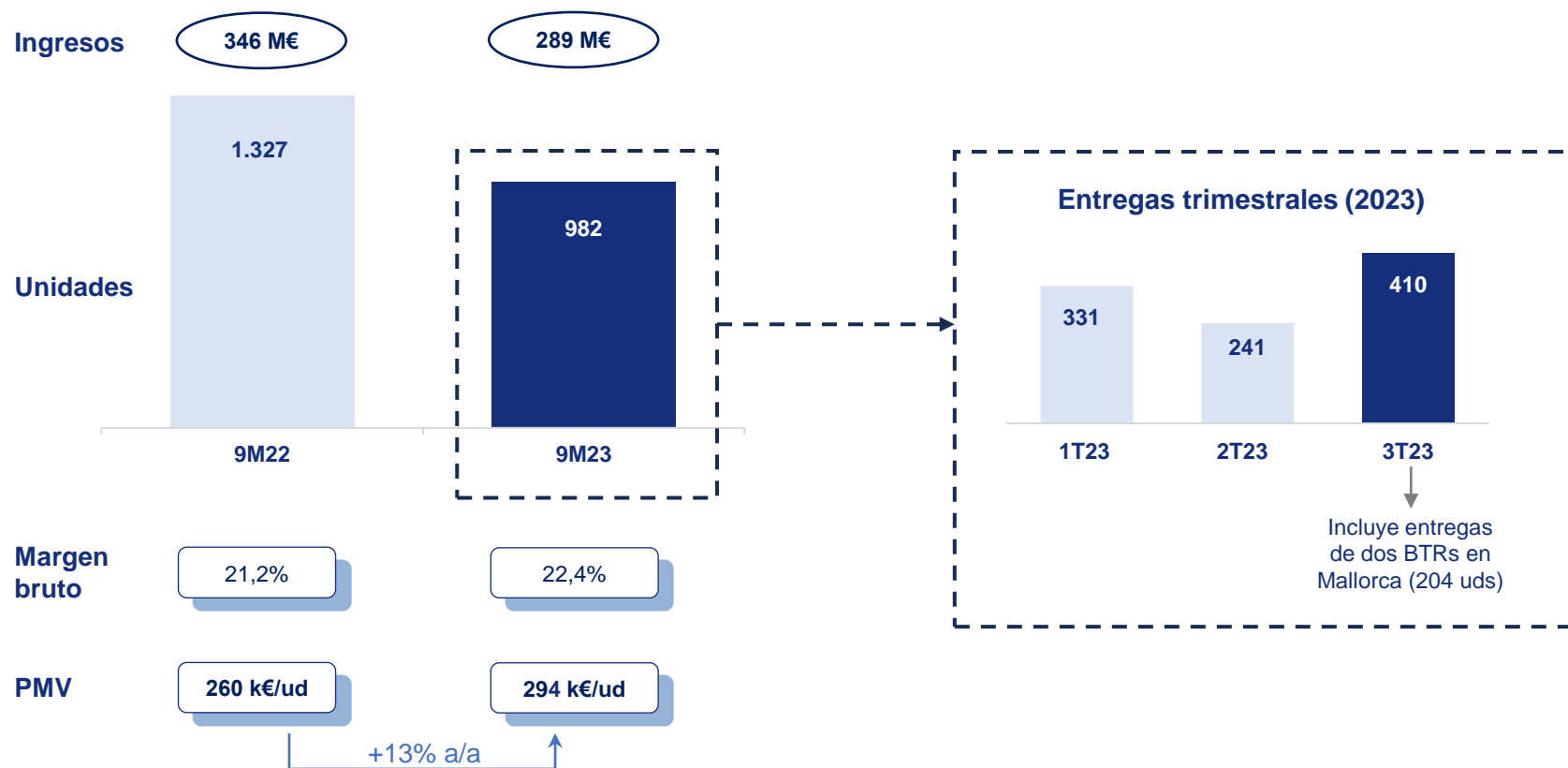
Nota:

(1) Calculado como el volumen de preventa neta mensual dividido por el número promedio de unidades en comercialización, incluidas las unidades vendidas y no vendidas

Viviendas entregadas

En el camino de alcanzar los objetivos FY23

Entregas 9M23: aumento en PMV y margen bruto



Confirmación de objetivos FY

- Alta concentración de entregas en el 4T de este año debido al calendario de finalización de proyectos
- A septiembre >800 unidades están vendidas y construidas, pendientes de entrega

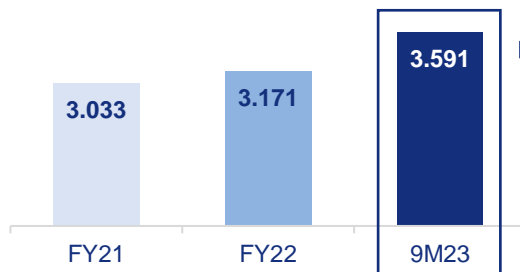
Actividad operativa

Objetivo a medio plazo de >2.000 uds. anuales

Mejora en las métricas operativas

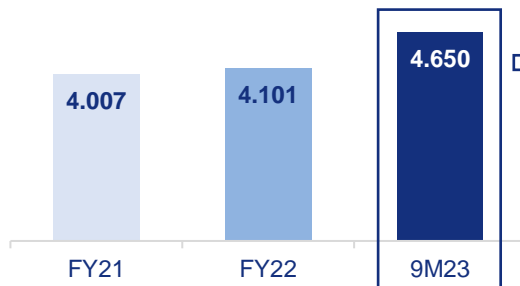
Los KPIs operativos son un buen indicador de los ingresos para los próximos ~3 años

Cartera de preventas (uds)



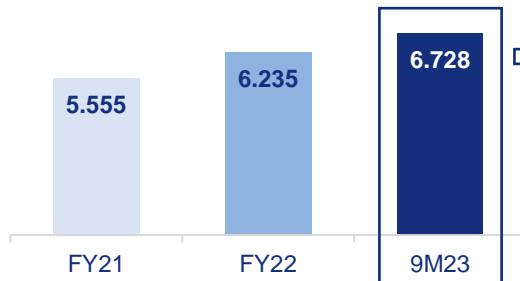
- ✓ Ingresos futuros de >1.100 M€, con un PMV de 320 k€/ud (+2,9% vs. dic22)
- ✓ Incluye 4 proyectos BTR (386 uds) en Valencia y Sevilla

Unidades en construcción



- ✓ Indica potenciales entregas en los siguientes 24 meses
- ✓ Construcción iniciada para 1.527 unidades en 9M23 (949 en 3T)

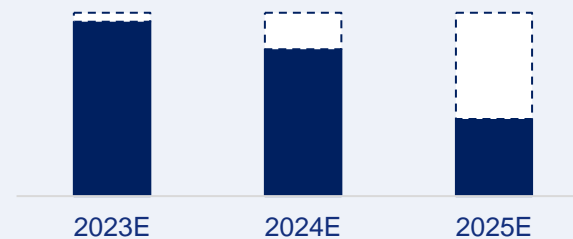
Uds. comercialización



- ✓ Comercialización iniciada para 1.471 unidades en 9M23
- ✓ Ingresos potenciales de >2.300 M€ para los siguientes 36 meses

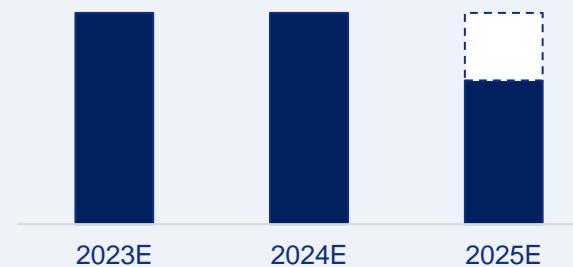
Cobertura preventas 2023E-2025E

(% de entregas)



En construcción 2023E-2025E

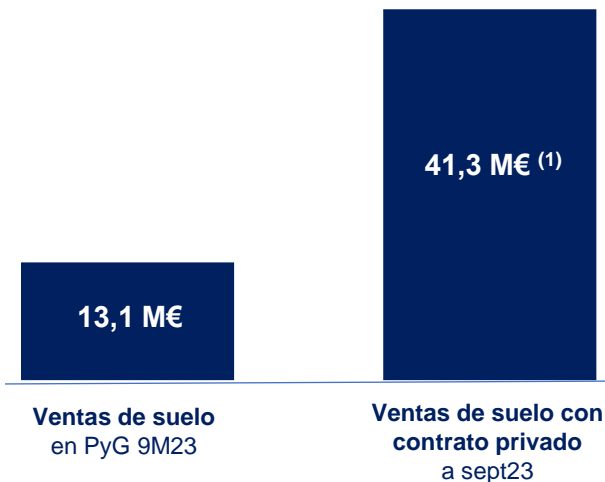
(% de entregas)



Actividad de suelo

Progresos en ventas y adquisiciones de suelo en 9M23

Ventas de suelo en 9M23: 54,4M€ incluyendo contratos privados



- **Ventas en PyG de 13,1 M€**, con precios de venta ligeramente por debajo del valor en libros (-1,6%)
 - Ventas registradas en 3T23: un suelo terciario (Monteburgos 3 en Las Tablas, Madrid), y varios suelos residenciales (total de 259 unidades, mayoritariamente en Sevilla y Jerez de la Frontera)
- **Contratos privados por un valor de 41,3 M€ a sept**, de los cuales la mayoría está previsto que se escrituren antes de final de año
 - 72% del suelo de terciario, destacando un repunte de la demanda para este tipo de suelos

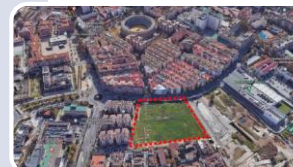
Compras de suelo 9M23: inversión de 26M€, +500 unidades

Compras de suelo selectivas:

- **Como complemento** a nuestra cartera de suelo
- En ubicaciones **comercialmente atractivas**

Principales compras recientes: varios nuevos proyectos ya lanzados

Granada (Cuarteles Mondragón)



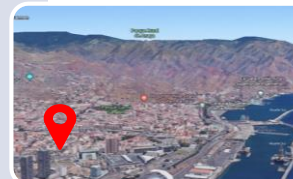
- Suelo finalista en el centro de Granada (~200 unidades)
- Comprado en 2023. La fase 1 se encuentra en diseño y ya ha sido lanzada

Vinival (Valencia)



- Suelo en gestión con 329 unidades, comprado en 2023
- Complementa la exposición de MVC en el ámbito, del que ahora controla una proporción mayoritaria

Res. Agama (Santa Cruz de Tenerife)



- Suelo finalista adquirido en 4T 2022 con 62 unidades
- Proyecto ya lanzado y en comercialización

Notas:

(1) Cartera de ventas de suelo con contrato privado a septiembre 2023, con pagos parciales ya cobrados. No incluye acuerdos de llave en mano.

Resultados operativos

Resumen



M€

9M 2022

9M 2023

	9M 2022	9M 2023
Ingresos	351,8	302,1
Promoción residencial	345,8	289,0
Venta de suelo	6,0	13,1
Margen bruto	73,6	64,7
Promoción residencial	73,5	64,9
% margen bruto promoción	21,2%	22,4%
Venta de suelo	0,1	-0,2
EBITDA	34,1	29,0

Ingresos totales
302,1 M€

Margen bruto de
promoción
22,4%

EBITDA
29,0 M€

3. Comentarios finales

mvc.

Propuesta de dividendo y junta de accionistas

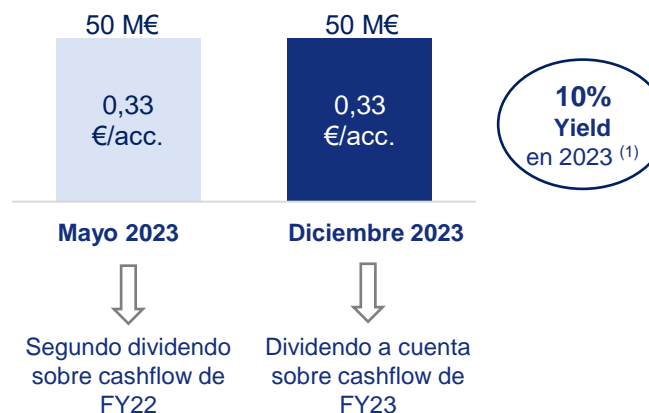
Nuevo pago de 50 M€ en diciembre

Próximo dividendo
0,33 €
por acción

Dividendo acum.:
522 M€
o 3,44 €/acc.
desde 2019

- Propuesta de dividendo, **sujeto a aprobación** en la próxima junta de accionistas
- **Pago entorno al 21 de diciembre 2023**, contra prima de emisión (0% retención)

Pago de 100 M€ en dividendos en 2023:



Convocatoria junta de accionistas:

- Junta extraordinaria convocada para el **28 de noviembre de 2023** en Madrid
- Principales **puntos del día**:
 - **Propuesta de dividendo**: 0,33 €/acc. a pagar en diciembre
 - **Cambios en el Consejo de Administración**: incremento de 12 a 13 puestos, y nombramiento de un nuevo consejero a propuesta de FCC

Notas:

(1) Calculado sobre el precio de la acción a principios del año 2023 (6,37 €/acc)

Comentarios finales

Tendencias de mercado: se mantiene la tendencia positiva

Contexto todavía incierto, requerirá adaptación si las tendencias varían

Fuerte visibilidad para las entregas en 2023-2025

Mantenemos nuestra estrategia y objetivos operativos

Reiterando previsión para final del año

Cash flow entre 100 M€ y 150 M€ en 2023



Q & A

INFORMACIÓN