

metrovacesa

Itamar (Almerimar, Almería)

# Evolución de negocio 3Q2024

30 de octubre de 2024

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.

# Agenda

Tabla de contenidos

1. Hechos destacados
2. Evolución del negocio
3. Comentarios finales



Ponentes



Jorge Pérez de Leza  
CEO



Borja Tejada  
CFO



Juan Carlos Calvo  
Desarrollo Corp. & IR

# 1. Hechos destacados

mvc

# Hechos destacados

## Mercado de la vivienda sólido

- Transacciones recuperando el impulso: >570k compraventas en los últimos doce meses <sup>(1)</sup>
- Tipos de interés decrecientes: vientos de cola para la demanda
- Nueva oferta sigue siendo insuficiente para cubrir la demanda

## Evolución operativa MVC positiva

- Crecimiento en preventas para 9M: +15% a/a, en euros
- La cartera de preventas alcanza un récord de 1.338m€ (+24% vs. dic.-23)
- Ingresos totales: 278,9m€ en 9M24 (vs. 302,1m€ en 9M23) incluyendo 21,6m€ de ventas de suelo

## Nuevo dividendo en diciembre

- Dividendo de 0,33/acc., a pagar en torno al 27 de diciembre
- Sujeto a la aprobación de la Junta General el 19 de noviembre

## 2. Evolución del negocio



# Principales datos operativos

a 30 de septiembre de 2024

Proyectos  
activos



Cartera de ventas<sup>(1)</sup>

**4.057** **1.338m€**  
uds. vendidas **330k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

En comercialización

**6.412** **351k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>  
unidades **94** promociones

Unidades activas

**7.853** **114** promociones  
unidades activas

Construcción



**4.830** unidades en  
construcción<sup>(3)</sup>

**90** promociones en  
construcción<sup>(3)</sup>

Entregas /  
Ventas



**793** unidades  
entregadas  
en el periodo

**324k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

**1.518** unidades  
prevendidas<sup>(4)</sup>  
en el periodo

**336k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

Cartera  
de suelo



Ventas de suelo

**21,6m€** en ingresos PyG  
**61m€** en contrato privado  
a 30 de septiembre

Compras de suelo

**61,9m€** en 9M24

**c. 28,3k**

Uds. en cartera  
de suelo

Financieros



**278,9m€**

Ingresos totales

**397,6m€**

Deuda neta

**16,0%**

Ratio LTV

**124,2m€**

Caja total

Notas:

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

(2) PMV: Precio medio de venta

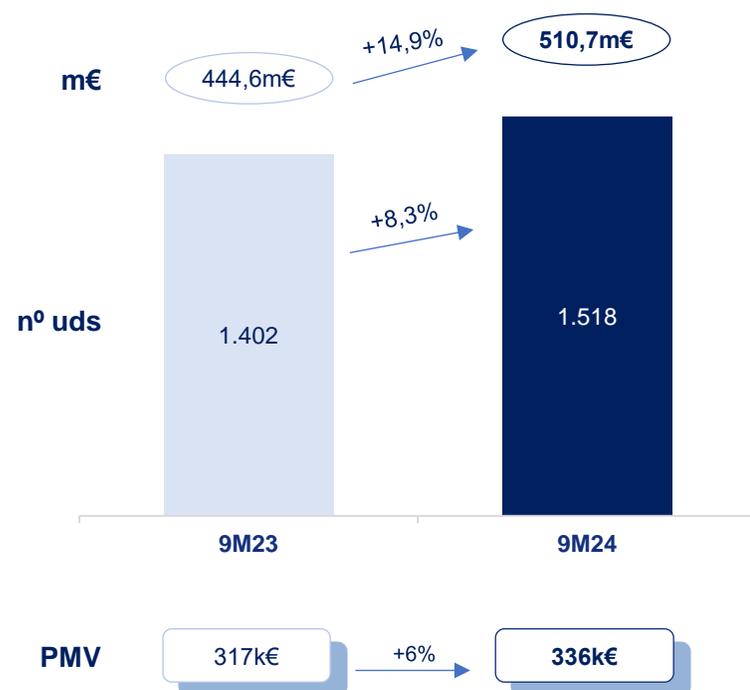
(3) Incluye unidades con construcción finalizada

(4) Preventas en el periodo, netas de rescisiones

# Preventas

La demanda se mantiene sólida en 9M24

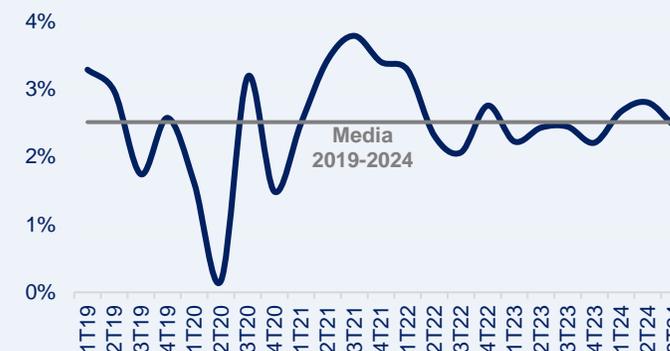
## Preventas netas en el periodo



- **Continuación de las tendencias positivas de la demanda** de trimestres anteriores
- **Crecimiento de la actividad comercial en 9M24:** +14,9% preventas en euros y +8,3% en unidades
- **472 unidades** prevendidas en 3T24
- **Mejora en el PVM: 336k€/ud** en 9M24 (+6%)

## Ratio de absorción sólido <sup>(1)</sup>

En línea con la media histórica



2,4% en 3T24

Notas:

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

# Entregas promoción residencial

Con margen bruto creciente

## Ingresos por entregas de viviendas



- Los ingresos alcanzaron **257,3m€ en 9M24**, con 793 unidades entregadas
- Volumen de entregas limitado en 3T (118), con **mayor concentración en 4T**, siguiendo los calendarios de ejecución de los proyectos
- **Incremento en el margen bruto a 23,6%** (+120pb) a pesar de mayores costes de construcción y financiación

nº unidades



PMV



Margen bruto



### Confirmación de los targets de FY

- **Mantenemos nuestro objetivo** de incrementar entregas en FY24
- A cierre de septiembre, existen **>1.000 unidades vendidas y finalizadas**

# Actividad operativa

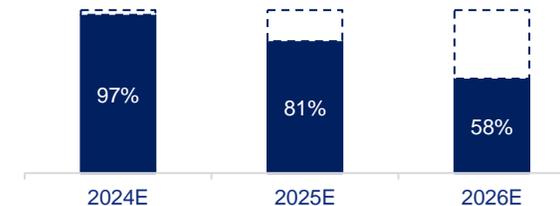
Altos ratios de cobertura para las entregas futuras

## Cartera de preventas 4.057 unidades

- 1.338m€ de ingresos futuros (PMV de 331k€/unidad)
- Alto nivel de compromiso del cliente, con un 80% formalizadas en contratos con anticipos
- Alta visibilidad sobre las entregas futuras, con unos ratios de cobertura sólidos



## Cobertura de preventas 2024-2026E (% de entregas esperadas)



## En construcción 4.830 unidades

- 1.106 inicios de construcción en 9M24
- >1.000 unidades vendidas con la obra finalizada a cierre de septiembre 2024



## En comercialización 6.412 unidades

- De las cuales, el 63% están ya vendidas
- Ingresos potenciales de 2.251m€ (PMV de 351k€/unidad)
- Adicionalmente, 1,4k unidades activas en fase de diseño, que iniciarán comercialización próximamente



# Actividad de suelo

Avance en ventas de suelo e inversiones en 9M24

## Ventas de suelo:

Ingresos  
PyG

**21,6m€** en 9M24  
vs 13,1m€ en 9M23

- **Crecimiento en la actividad de venta de suelo** (+65% vs. 9M23)
- **Principalmente suelos residenciales**, ubicados en Is. Canarias, Valencia, Ibiza, Córdoba, Murcia o Almería

Contratos  
privados<sup>(1)</sup>

**61m€**  
a 30 de septiembre

- **A formalizar entre 2024 y 2025**
- **La cartera continúa creciendo** (vs. 41m€ a dic.-23)

## Inversión en suelo:

Compras de  
suelo

**775** uds  
en 9M24 <sup>(2)</sup>

- **Inversión comprometida: 61,9m€**, con pagos diferidos en la mayoría de los casos
- **Caja pagada: 13,5m€** en 9M24
- Operaciones ágiles: **10 proyectos ya activos** (690 uds.) procedente de nuevas compras

### Principales compras en 9M24, ya lanzadas

Adeje, Tenerife (130 uds)



Entrenúcleos, Sevilla (194 uds)



Cruzcampo, Sevilla (195 uds)



Novoléz, Pontevedra (130 uds)



Valdecarros, Madrid (104 uds)



Notas:

(1) Cartera de ventas firmadas en contrato privado a septiembre 2024, con pagos parciales ya cobrados. No incluye la venta de suelo acordada con VITA para Oria Pulse (Living) / (2) Incluye ventas bajo contrato privado pendientes de formalizar

# Novedades recientes de octubre

Noticias de Palmas Altas, Oria y refinanciación de deuda

## Palmas Altas (Sevilla): primeras entregas en 4T



### 6 promociones iniciarán entregas en 4T

- Un nuevo barrio diseñado de cero por MVC, ya ha abierto al tráfico en octubre
- **Es el mayor proyecto residencial de MVC**, con >1.300 unidades en comercialización en más de 20 promociones en distintas fases

## Oria Campus (Madrid): nueva JV para proyecto de flexliving



### Segunda JV entre MVC y Vita Group

- Gran desarrollo de 22.000m<sup>2</sup> y 519 habitaciones para uso de flexliving
- Construcción iniciada en oct.-24, y se finalizará en 2027
- La venta del suelo se registrará en PyG en el 4T
- La primera JV (desarrollo de una residencia de estudiantes) está en construcción, según previsto, que se espera finalice en 2026

## Financiación: deuda corporativa ampliada a 2029

### Nuevo préstamo sindicado

Volumen  
ampliado

**276m€**  
+65m€ vs. préstamo actual<sup>(1)</sup>

Plazo ampliado

**Hasta oct.-2029**  
vs. 2026 anteriormente

Pool de bancos  
diversificado

**11 bancos**  
6 nacionales / 5 internacionales

### Nuevo préstamo sindicado

- **Ampliación del vencimiento (5 años)** y límite del préstamo, aportando mayor flexibilidad financiera. **Términos y condiciones muy competitivos**, similares a las del préstamo anterior
- **Confianza renovada por parte de las instituciones financieras** en la fortaleza operativa y financiera de MVC
- Además, hemos **renovado nuestro programa de pagarés** en octubre (hasta 100m€)

Notas:

(1) Balance pendiente a 30 de septiembre de 2024

# Cuenta de resultados

## Resumen



m€

	9M 2023	9M 2024
<b>Ingresos</b>	<b>302,1</b>	<b>278,9</b>
Promoción residencial	289,0	257,3
Ventas de suelo y otros ingresos	13,1	21,6
<b>Margen bruto</b>	<b>64,7</b>	<b>48,7</b>
Promoción residencial	64,9	60,8
% margen bruto promoción	21,2%	23,6%
Ventas de suelo y otros ingresos	-0,2	-12,2
<b>EBITDA</b>	<b>29,0</b>	<b>11,3</b>

Ingresos totales  
278,9m€

Margen bruto  
promoción  
23,6%

EBITDA  
€11,3m

### 3. Comentarios finales



# Comentarios finales

## Se mantienen las dinámicas de mercado favorables

- ✓ **El mercado de la vivienda español** continúa presentando perspectivas positivas
- ✓ **Crecimiento en la operativa de MVC:** +15% a/a en preventas y +24% vs. dic.-23 de la cartera de preventas
- ✓ **Demanda de suelo más dinámica** en el segmento terciario

## Confirmación de perspectivas positivas

- ✓ **Objetivos de FY según lo previsto**, con mayor concentración de entregas en 4T
- ✓ **Una sólida cartera de preventas** de viviendas, también de suelo, aporta **buena visibilidad** para nuestro negocio en los próximos años

## Continuación de una política de dividendos atractiva

- ✓ Junta General Extraordinaria prevista en el 19 de noviembre
- ✓ Propuesta de dividendo de 0,33€/acc. contra reservas, a pagar en torno al 27 de diciembre
- ✓ Dividendo total pagado en 2024: 0,69€/acc. o 105m€, una rentabilidad del 8,5%<sup>(1)</sup>

Notas:

(1) Calculado sobre el precio de cotización de MVC a principios del año

metrovacesa

Pearson (Terrassa, Barcelona)

Q&A

nmvc