

metrovacesa

Mesena 80 (Madrid)

# Cifras Operativas 3T2025

27 de octubre, 2025

nvc





# 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 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

**+700k  
transacciones  
de viviendas**

- **Compra-ventas en niveles máximos desde 2008:** 708k en los últimos 12 meses desde jul-25 (+22% a/a)
- Demanda sostenida por el **crecimiento macro, escasez de nueva oferta y una financiación controlada** (ratio hipoteca-transacción estable)

**Actividad  
operativa 9M25  
según el plan**

- **Ingresos totales de 267m€**, incluyendo 812 viviendas entregadas, con un margen bruto de promoción de 22,5%, y 17m€ en ventas de suelo
- **Se espera una fuerte concentración de entregas y ventas de suelo para 4T25**, dados los calendarios de los proyectos y los contratos privados
- **Preventas netas de 458m€**, con 1.201 viviendas a una media de 381k€/vivienda (PMV +13% a/a), alcanzando una **cartera de preventas de 1.400m€ (+18% vs. dic-24)**

**Mejora del  
dividendo y  
perspectivas**

- **Propuesta de un nuevo dividendo<sup>(1)</sup>: 1,12€ p.a.** a pagar en diciembre (vs. 0,33€ p.a. en dic-24)
- **Cash Flow Operativo: se espera mejorar significativamente** la guía inicial (>150m€)

Notas:

(1) Sujeto a la aprobación de la Junta General

# Principales datos operativos

a 30 de septiembre, 2025

## Proyectos activos



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

**3.654** viviendas  
**1.370m€**  
**375k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

### En comercialización

**5.876** viviendas  
**385k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>  
**84** promociones

### Unidades activas

**7.548** viviendas  
**109** promociones activas

## Construcción



**4.224** viviendas en construcción<sup>(3)</sup>

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

## Entregas / Ventas



**812** viviendas entregadas en el periodo

**308k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

**1.201** viviendas prevendidas<sup>(4)</sup> en el periodo

**381k€** /ud PMV<sup>(2)</sup>

## Cartera de suelo



### Ventas de suelo

**17m€** en ingresos PyG  
**141m€** en contrato privado a 30/sep

### Compras de suelo

**~54m€** comprometidos en 9M25

**c. 26,1k** viviendas en cartera de suelo

## Financieros



**267m€**  
Ingresos totales

**380m€**  
Deuda neta

**14,8%**  
Ratio LTV

**115m€**  
Tesorería 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

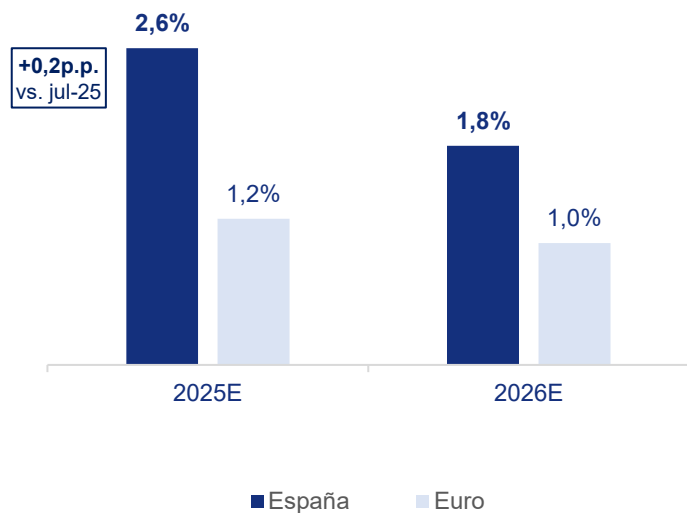
# Mercado de vivienda español

Demanda de viviendas creciendo sobre fundamentales sólidos

## El contexto macro continúa prosperando:

Revisión al alza del PIB español

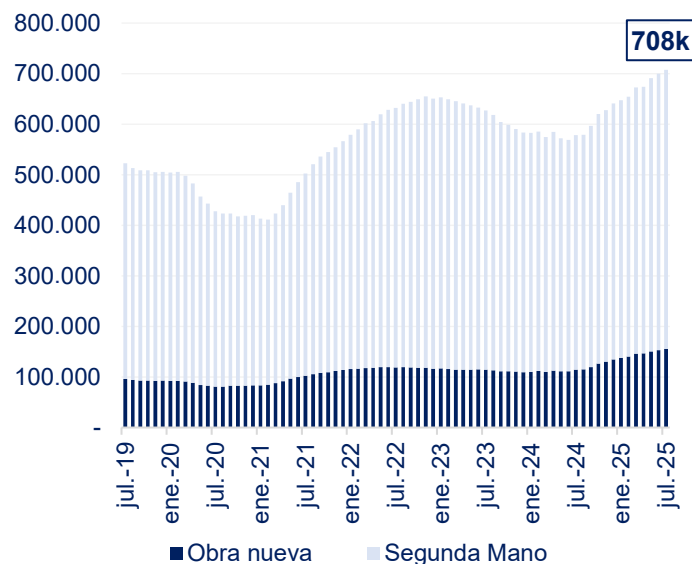
(Previsiones de crecimiento del PIB a sep-25; fuente: BdE y BCE)



## Volumen de transacciones en máximos:

c. 700k transacciones, +22% a/a

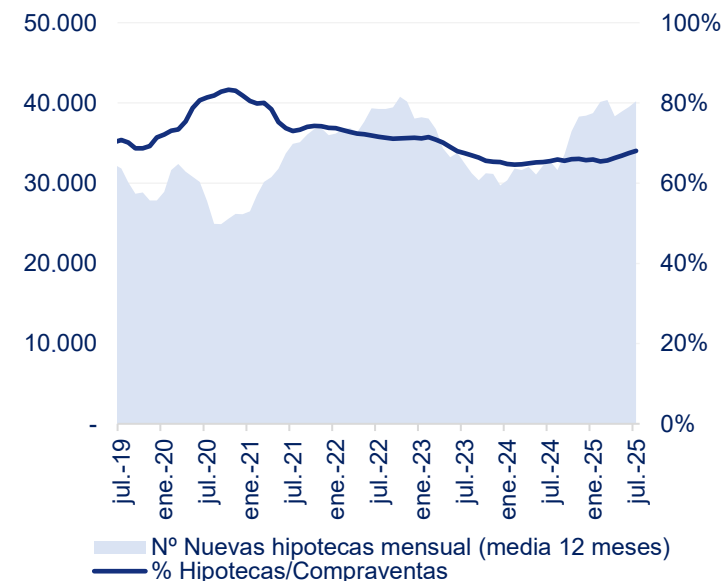
(N.º transacciones suma 12 meses; fuente: INE)



## La financiación continúa bajo control:

Ratio hipotecas-transacciones estable

(N.º nuevas hipotecas mes, % hipotecas/transacciones; fuente: INE)



- La economía española continúa superando expectativas, por delante de la UE
- Una base económica sólida proporciona **estabilidad al mercado residencial**

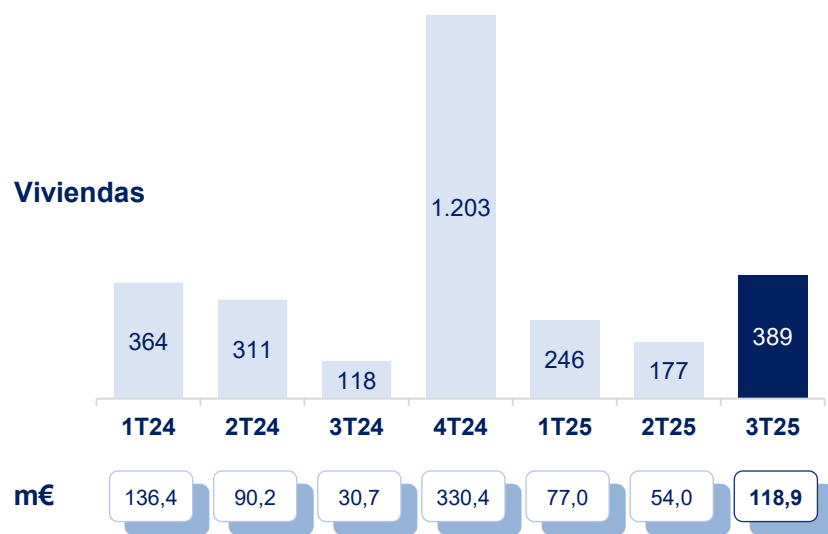
- Transacciones superando el umbral de las 700k, el mayor volumen desde 2008
- La obra nueva representa sólo el 22% del total de transacciones, vs. 45% en el pico de 2008

- Las nuevas hipotecas continúan creciendo, alcanzando +480k en 12 meses (+28% a/a)
- En línea con el crecimiento de transacciones (demanda no estimulada por una mayor financiación, como en 2008)

# Entregas promoción residencial

En línea, con una mayor concentración en 2S25

## Ingresos de promoción residencial



**250m€**

Ingresos promoción

- ✓ 812 viviendas entregadas en 9M25, con un PMV de 308k€/viv.
- ✓ Mayor concentración de entregas en 4T

**22,5%**

Margen bruto

- ✓ Margen ligeramente superior a la media de FY24 (22,1%)
- ✓ Para final de año se espera que el %MB incremente

**Previsión FY25**

- ✓ Mayores ingresos en FY25 vs. FY24, con 1,7k-1,8k entregas
- ✓ Incremento significativo en PMV por una mejora del mix de producto de nuestra cartera de preventas

## Algunos proyectos premium

Iniciando entregas en 4T



Vision – Málaga Towers (Málaga)

Mesena 80 (Madrid)

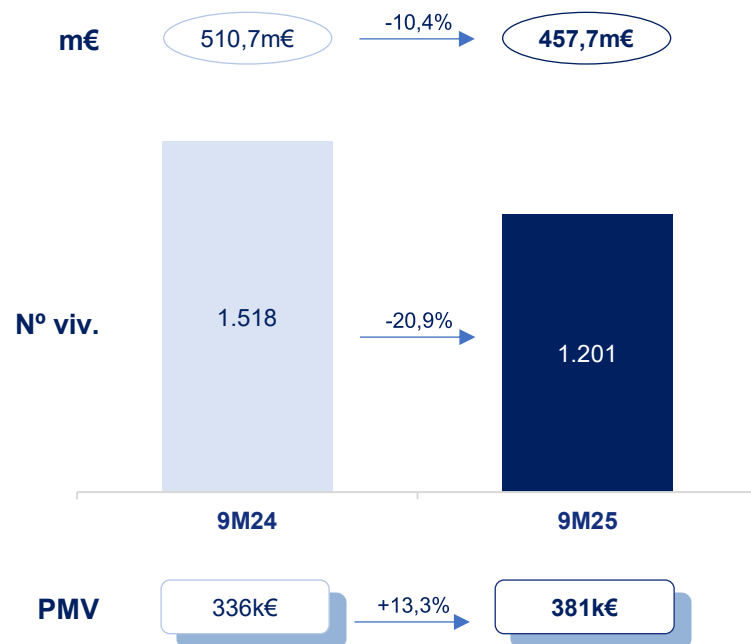


Serene Atalaya (Estepona, Málaga)

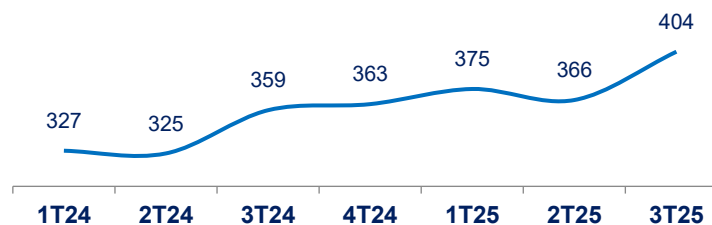
# Preventas

Priorizando precio sobre volumen

## Preventas netas del periodo

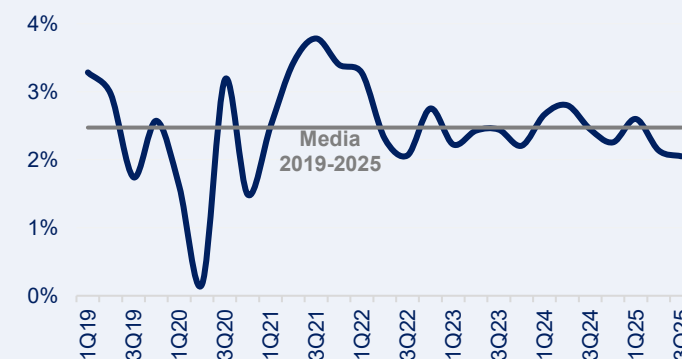


## PMV preventas por trimestre



- ✓ **Preventas 3T25: 367 viviendas** con un PMV superior (**404k€/vivienda**; +12,6% a/a)
- ✓ Continúa el foco en la **gestión del balance precio-volumen**, dadas nuestros fuertes ratios de cobertura

## Ratio de absorción <sup>(1)</sup>



**2,3% en 9M25**

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 5,7% para el periodo

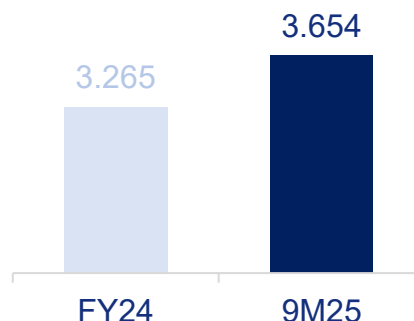
# Actividad operativa

Fortaleciendo nuestra cartera de preventas con un mejor mix de producto

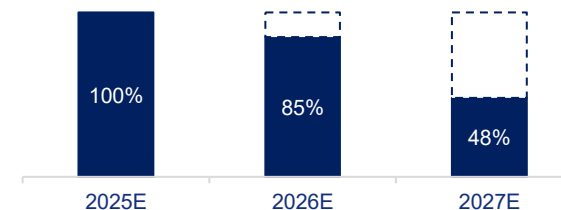
## Cartear de preventas

**3.654 viviendas**

- 1.370m€ de futuros ingresos (PMV de 375k€/viv.), +18% vs. dic-24
- Alto nivel de compromiso de los clientes, con un 84% formalizadas en contratos con anticipos
- Fuerte visibilidad de entregas futuras, soportadas por sólidos ratios de cobertura: 85% en 2026 y 48% en 2027



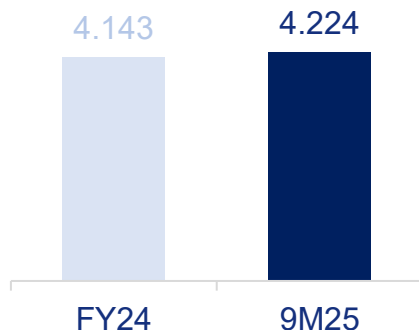
**Cobertura de preventas 2025-2027E**  
(% sobre entregas esperadas)



## En construcción

**4.224 viviendas**

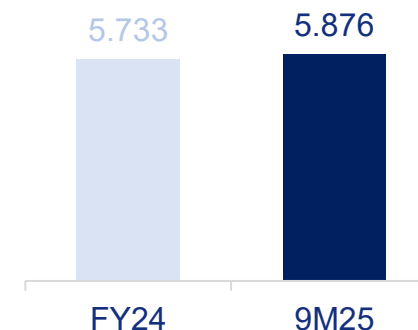
- Construcción iniciada para 979 viviendas en 9M25
- >1.300 unidades vendidas y finalizadas a septiembre 2025



## En comercialización

**5.876 viviendas**

- De las cuales el 62% están vendidas
- Ingresos potenciales de 2.262m€
- Inicio de comercialización para 954 viviendas en 9M25, más 1,7k unidades activas en fase de diseño, para iniciar comercialización próximamente





# Actividad de suelo

Progreso en ventas de suelo e inversiones en 9M25

## Ventas de suelo & desarrollos comerciales

**17,0m€**

Ingresos PyG 9M25

**140,8m€**

Cartera de contratos privados<sup>(1)</sup>

- **Todas parcelas residenciales:** principalmente en Bizkaia, Almería, Córdoba, Ibiza y Cádiz
- **Cartera de contratos privados creciente:** **140,8m€<sup>(1)</sup>** a sep-25 que mayoritariamente se formalizarán y reconocerán en PyG entre 2025 y 2026
  - 41% suelo residencial
  - 59% suelo comercial
- **Ingresos por ventas de suelo para FY2025 superiores a FY2024** con precios de venta similar al valor en libros

## Adquisiciones<sup>(2)</sup>

**530**

Unidades compradas 9M25

**~ 54m€**

Inversión comprometida 9M25

- **Dos parcelas compradas en 3T25:**
  - Valdecarros (Madrid): 81 viviendas, anunciada en julio, con CP firmado en septiembre
  - Sabadell (Barcelona): 95 viviendas



Valdecarros (Madrid)



Sabadell (Barcelona)

Notas:

(1) Cartera de ventas firmadas en contrato privado a 30 de septiembre de 2025, con pagos parciales ya cobrados / (2) Incluye compras bajo contrato privado pendientes de formalizar

# Conclusiones

## Mejorando el mix de producto de la cartera de preventas

- ✓ **La demanda de viviendas continúa dinámica** (+700k transacciones; +22% a/a)
- ✓ La actividad comercial de MVC se **focaliza en mejorar el PMV gracias a nuestros fuertes ratios de coberturas para 2026-27:**
  - Media de 404k€/viv. para las preventas de 3T25
  - +6% PMV de la cartera de preventas (vs. dic-24)

## Incremento de la estimación del CF Operativo de FY25

- ✓ **Cash Flow Operativo esperado para 2025 significativamente superior** a la estimación inicial (>150m€)
  - **Mejora de las perspectivas** de EBITDA, monetización de suelo y optimización del capital circulante
- ✓ **Crecimiento de los ingresos de promoción**, con 1.700 – 1.800 viviendas a PMV superiores
- ✓ **Incremento de ventas de suelo** comparado con FY24

## Nuevo dividendo de 1,12€ por acción

- ✓ **169.8m€** a pagar alrededor del **23 de diciembre**
- ✓ **Convocatoria de Junta Extraordinaria de Accionistas** el 25 de noviembre para su aprobación
- ✓ **Dividendo total pagado en 2025: 1,58€ p.a.** o 240m€ (rentabilidad del 18%<sup>(1)</sup>)
- ✓ Un **retorno atractivo** para los accionistas, manteniendo un **ratio LTV moderado**



