

1 abril – 30 septiembre 2022

AEDAS  
HOMES

Presentación  
**Resultados  
1S 2022**

30 noviembre 2022



**Maranta** (Boadilla del Monte, Madrid)

# Nota Legal

Al acceder a esta presentación (la "Presentación") y / o al aceptar esta Presentación, se asume que usted ha declarado y garantizado que ha leído y acepta cumplir con el contenido de esta exención de responsabilidad.

Esta Presentación ha sido preparada por AEDAS Homes, S.A. (la "Compañía") y comprende diapositivas para una presentación corporativa al mercado, de la Compañía y sus filiales (el "Grupo").

A los fines de esta exención de responsabilidad, "Presentación" significa este documento, su contenido o cualquier parte del mismo. Esta Presentación no puede ser copiada, distribuida, reproducida o transmitida, directa o indirectamente, en su totalidad o en parte, ni divulgada por ningún destinatario a ninguna otra persona, para ningún propósito que no sea el mencionado anteriormente.

Esta presentación no ha sido verificada por terceros independientes por lo que no se hace ninguna declaración, garantía o compromiso, explícito o implícito, ni se otorga garantía sobre la imparcialidad, exactitud, integridad o corrección de la información u opiniones contenidas en este documento y nada en esta Presentación es, ni deberá ser interpretado, como una promesa o declaración.

Ni la compañía ni sus filiales, ni ninguno de sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes o agentes tendrán responsabilidad alguna (ni por culpa o negligencia, ya sea directa o indirecta, contractual o extracontractual, o de cualquier otro modo) por cualquier pérdida, daño o perjuicio que pudiera producirse por el uso de esta Presentación, o su contenido o relacionada, de cualquier otra forma, con la Presentación.

Esta presentación es solo para fines informativos y está incompleta si no se tiene en cuenta la información disponible públicamente de la Compañía y, en su caso, la información proporcionada oralmente por esta, por lo que deberá considerarse en su conjunto. La información y las opiniones contenidas en esta Presentación se proporcionan a la fecha de la Presentación y puede, sin previo aviso, ser verificada, corregida, completada o cambiada. Al dar esta Presentación, no se asume la obligación de enmendar, corregir o actualizar esta Presentación o de proporcionar acceso a cualquier información adicional que pueda surgir en relación con ella.

Igualmente, no es intención de la Compañía proporcionar, ni puede considerarse que este material proporcione, un análisis completo y exhaustivo de las expectativas financieras o comerciales de la compañía.

Esta presentación no constituye un asesoramiento en materia legal, contable, regulatorio, fiscal o de cualquier otro tipo, ni tiene en cuenta sus objetivos de inversión ni su situación legal, contable, regulatoria, fiscal o financiera ni sus necesidades particulares. Usted es el único responsable de formar sus propias opiniones y conclusiones sobre dichos aspectos y de hacer su propia evaluación independiente de la Compañía y el Grupo. Usted es el único responsable de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la Compañía y el Grupo. Ni la compañía ni sus filiales, ni ninguno de sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes o agentes asume ninguna responsabilidad por información o acción alguna adoptada por usted o cualquiera de sus directivos, empleados, agentes o socios en base a dicha información.

Esta Presentación contiene información financiera sobre el negocio y los activos de la Compañía y el Grupo. Dicha información financiera puede no haber sido auditada, revisada o verificada por ninguna firma de auditoría contable independiente. La inclusión de dicha información financiera en esta Presentación o cualquier otra presentación relacionada con esta, no debe considerarse como una declaración o garantía por parte de la Compañía, sus filiales, asesores o representantes o cualquier otra persona, en relación a que esa información describa con exactitud o integridad la imagen de la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Compañía y el Grupo y no deberá tomar una decisión de inversión basada en la misma. Alguna información financiera y estadística en este documento se ha sometido a ajustes por redondeos. En consecuencia, la suma de ciertos datos puede no adecuarse al total expresado.

Algunas declaraciones en esta presentación son estimaciones. Por su naturaleza, las estimaciones implican una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones, muchos de los cuales están en general fuera del control de la Compañía, y podrían implicar que los actuales resultados o hechos difieran sustancialmente de los expresados o previstos en las estimaciones. Estos incluyen, entre otros factores, cambios en las condiciones económicas, comerciales u otras condiciones de mercado, cambios en las condiciones políticas y las perspectivas de crecimiento previstas por la dirección de la Compañía. Estos y otros factores podrían afectar negativamente al resultado y a las consecuencias financieras de los planes y hechos descritos en este documento. Cualquier declaración contenida en esta Presentación que sea una estimación y que esté basada en tendencias o actividades pasadas no debe tomarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. La Compañía no asume ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna estimación, ya sea como resultado de nueva información, hechos futuros u cualquier otros. Los datos y pronósticos de mercado y del sector que pueden incluirse en esta Presentación se obtuvieron de encuestas internas, estimaciones, expertos y estudios, según corresponda, así como de estudios de mercado externos, información pública y publicaciones del sector. La Compañía, sus filiales, consejeros, directores, asesores y empleados no han verificado de forma independiente la exactitud de dichos datos y pronósticos de mercado y del sector y no hacen manifestaciones ni dan garantías en relación con los mismos. Dichos datos y pronósticos se incluyen aquí solo a efectos informativos.

La distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley y las personas en posesión de esta presentación deben informarse y observar dichas restricciones.

Ni este documento ni ninguna de la información aquí contenida constituye o forma parte de una oferta de compra, venta o canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, venta o canje de valores, y no debe interpretarse como, tal, ni constituye un asesoramiento o recomendación con respecto a dichos valores de la Compañía en ninguna jurisdicción, ni esta información ni ninguna parte de la misma, ni el hecho de su distribución, debe tenerse en cuenta para la suscripción de cualquier contrato o decisión de inversión. Cualquier compra o suscripción de valores de la Compañía debe basarse únicamente en el análisis propio que haga cada inversor de toda la información pública, la evaluación del riesgo implícito y su propia determinación de la idoneidad de dicha inversión. Ninguna decisión se debe basar en esta presentación.

01

# Aspectos clave



**Estronci 71** (L'Hospitalet de Llobregat, Barcelona)



# Sumario

1

## Demanda resiliente

- **Fuerte incremento de precio medio de venta**
- Niveles óptimos de **tasas de absorción**

2

## Alta visibilidad

- **Elevados ratios de cobertura que aseguran el cumplimiento** de los objetivos del plan de negocio

3

## Inversión prudente en suelo

- Enfoque oportunista
- **Opciones de compra y/o pagos aplazados**

4

## Elevada solvencia

- Vencimientos de **deuda** principalmente **a largo plazo** y **tipo fijo**
- **Preservando** niveles de solvencia



# Resumen ejecutivo

## 1S 2022

### Ventas

1

- **Cobertura de ventas muy elevada** con un **96%** y un **66%** de las entregas del 2022 y 2023, respectivamente, ya garantizadas
- **Cartera de ventas** de 4.789 uds (3.647 BTS + 1.142 BTR) por valor de **€1.490m**

### Inversiones

3

- **898 unidades opcionadas con pago diferido** y 311 unidades adquiridas
- **Ticket medio** de venta, enfocados en un segmento muy resiliente (€500k+)

### Operaciones

2

- Actualmente **5.926 uds** en **construcción** y **625 uds** ya **completadas** pendientes de entrega
- El **banco de suelo garantiza entregas** hasta **2026**

### Financieros

4

- €215m de ingresos
- 28% margen bruto
- €120m en tesorería y €30m de línea revolving disponible

02

## Evolución del negocio



# Desplazamiento de la demanda a segmento más alto y resiliente



## Comercial

### Demanda sólida para el producto AEDAS Homes

- Posicionamiento en tickets altos: **ASP** de ventas **€396k, +20%** frente al mismo periodo de 2021
- Enfoque a **segmento** más **resiliente**

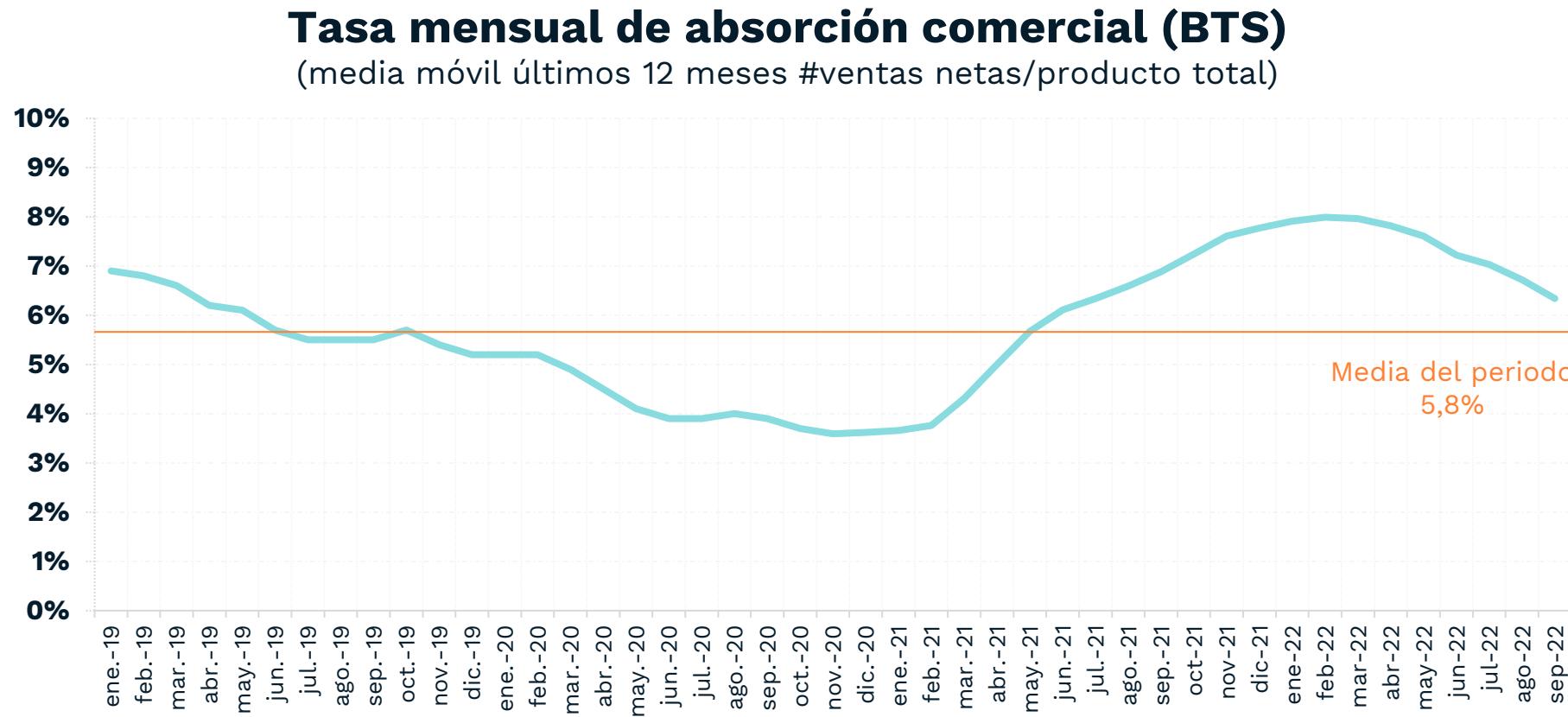


## Construcción & Operaciones

### Normalización en costes de construcción

- 1.670 unidades lanzadas
- 5.926 unidades en construcción y 625 unidades completadas pendientes de entrega
- Relajación del coste de materias primas

# Tasa de absorción comercial



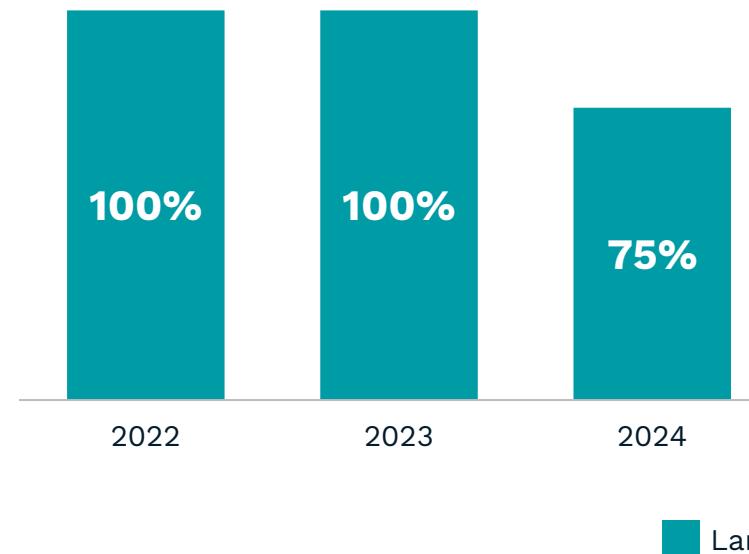
La ratio de **absorción comercial** converge hacia su **media histórica** (5,8%)



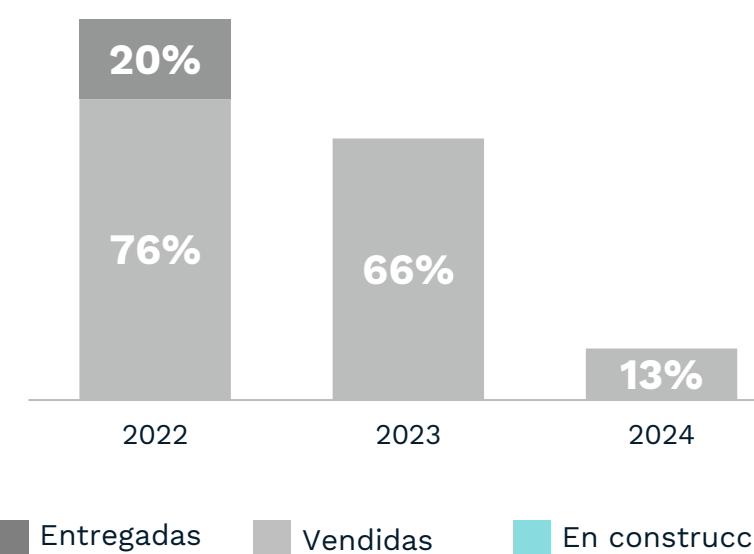
**En el 2T 2022 Costa del Sol**  
(+159%), **Levante** (+21%) y **Norte**  
(+34%) **mejoran** sus **tasas** de **absorción**

# Elevado nivel de cobertura de los objetivos de Plan de Negocio: objetivo de ingresos €900m-€925m en 2022 y €1.000m - €1.150m en 2023

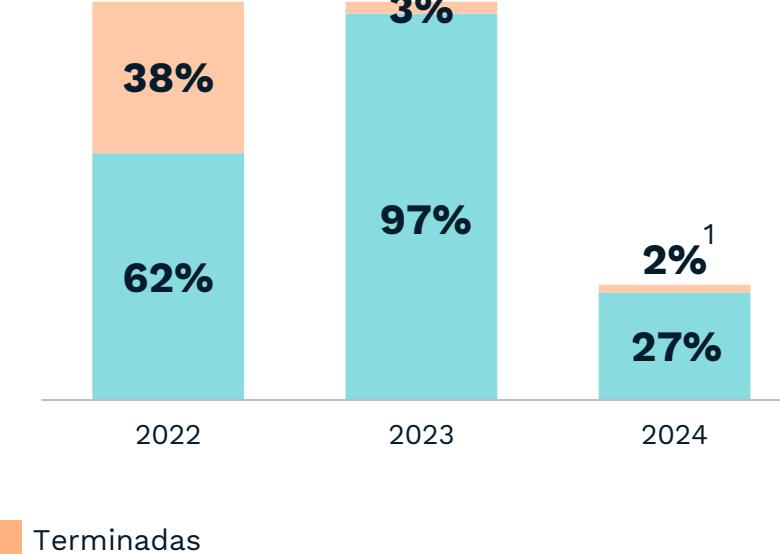
## Lanzamientos



## Ventas



## Construcción



# Inversión en suelo: enfoque oportunista primando la optionalidad

El banco de suelo garantiza entregas hasta 2026



**€105m**

en **opciones** de compra para **898 unidades**

**€29m**

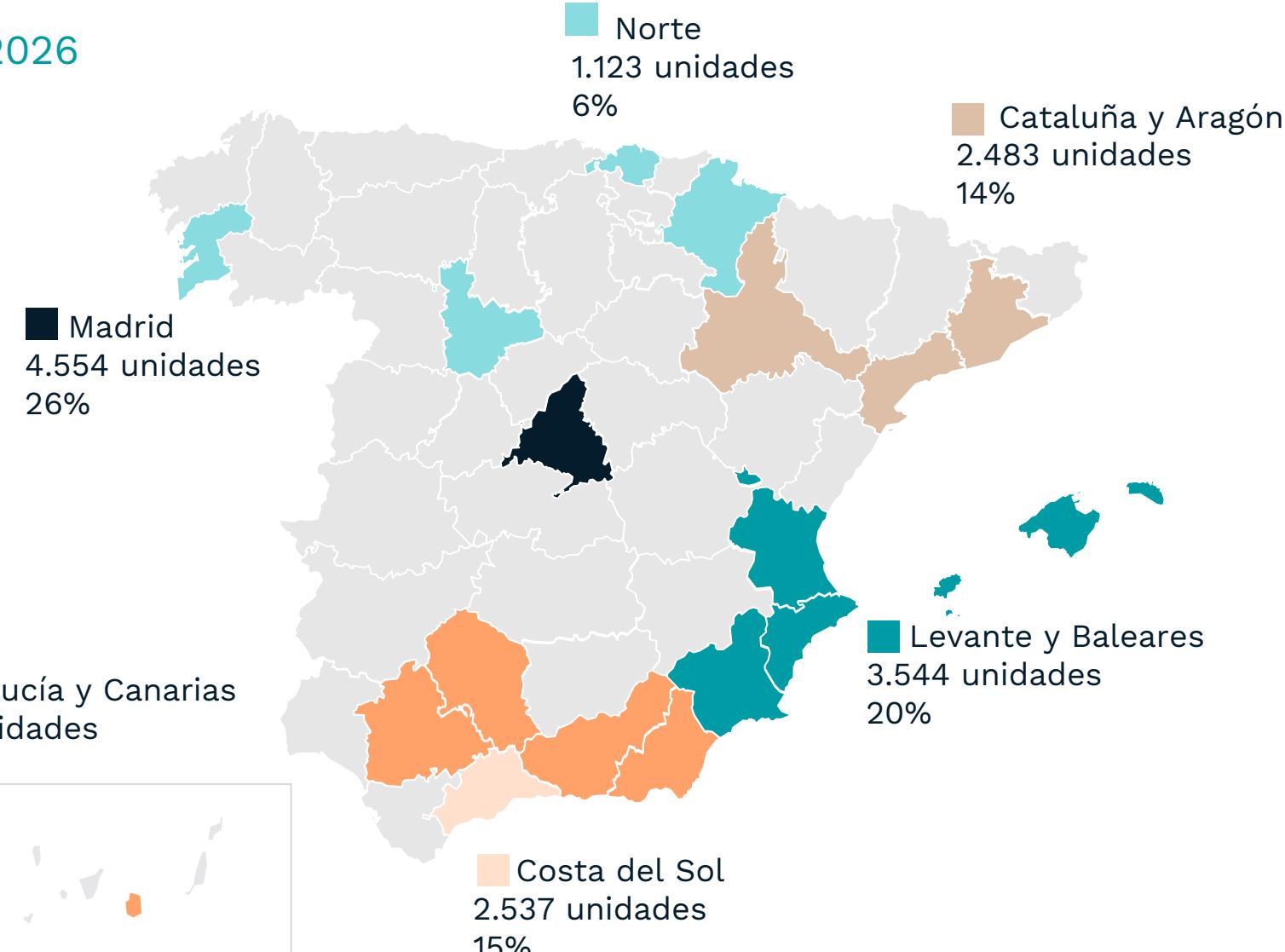
invertidos en **311 unidades** de suelo finalista



Tamaño: **17.653<sup>1</sup>** unidades

**86% ready to build**

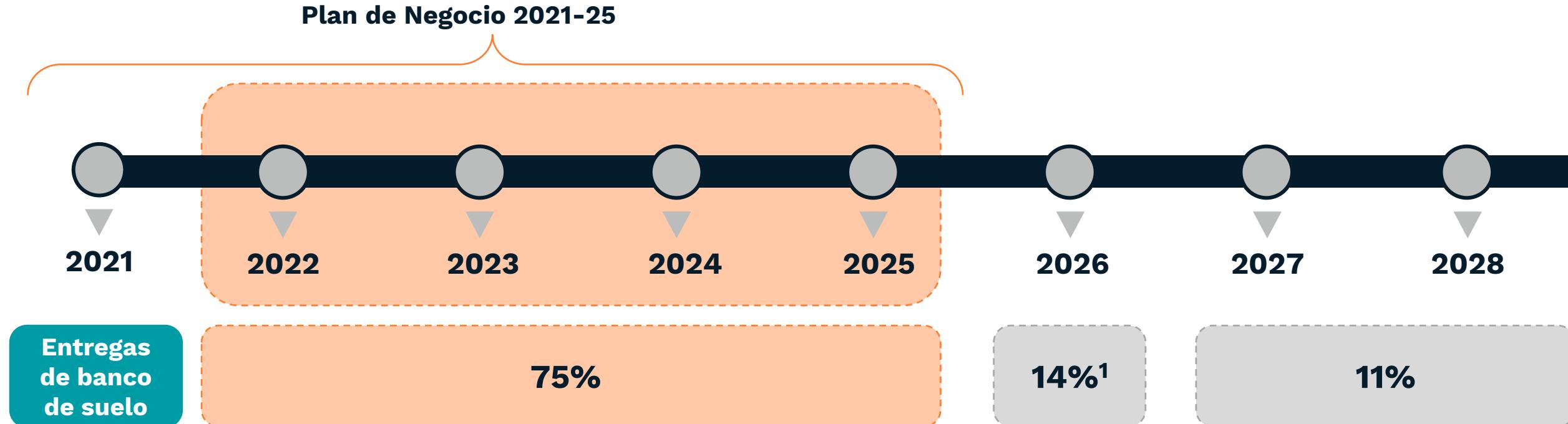
Margin neto promotor implícito >20%



(1) Banco de suelo marzo 2022 (17.000) + Inversión ejecutada 1S 2022 (311) + inversión comprometida 1S 2022 (898) – Entregas 1S 2022 (524) - Ajustes (-32) = 17.653

# Optimización del capital en el proceso de inversión

c. 90% del banco de suelo se entregarán en los próximos 4,5 años



**Elevada capacidad de rotación de activos haciendo un eficiente uso de recursos de capital**

(1) Este volumen de banco de suelo cubre en más del 80% las necesidades para cumplir con el objetivo total de entregas del ejercicio.



# Cumpliendo los hitos marcados en el Plan Estratégico ESG 2021-2023

## Medioambiente



### **Eficiencia energética:**

Desarrollar el 100% de promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello externo de reconocido prestigio.



### **Edificios verdes:** Alcanzar la calificación energética “A” en, al menos, el 60% de las promociones

## Cumplimiento en S1 2022

- **Certificación energética AA** obtenida en el **86% de las promociones finalizadas** durante 1S 2022
- Objetivo de obtener Certificación AA en el **69% de los proyectos activados** durante el periodo
- **71%** de las promociones finalizadas cumplen el **estándar del Libro Verde** y el **29%** han obtenido la certificación **BREEAM**

**Estronci 71** (L'Hospitalet de Llobregat, Barcelona)



03

# Resultados 1S 2022

**Mourelle** (Calvia, Mallorca)



# Resultados S1 2022

	FY 2022E	1S 2022	1S 2021
<b>ASP Ventas</b>			
<b>ASP Entregas</b>			
<b>Entregas (unidades)</b>	<b>c. 2.600</b>	<b>524</b>	<b>712</b>
<b>Margin bruto por producto entregado</b>		<b>€111k</b>	<b>€102k</b>
<b>Ingresos Netos</b>	<b>€900m</b> ~ <b>€925m</b>	<b>€215m</b> €211m - €3m	<b>€236m</b> €236m - -
Costes de venta	€660m ~ €675m	€154m	€164m
<b>Margin Bruto</b>	<b>€240m ~ €250m</b> <b>27%</b>	<b>€60m</b> 28,1%	<b>€72m</b> 30,6%
Costes de comercialización	€35m ~ €40m	€20m	€13m
<b>Margin Neto</b>	<b>€205m ~ €215m</b> 23%	<b>€41m</b> 18,9%	<b>€59m</b> 25,0%
<b>Ebitda</b>	<b>€160m ~ €170m</b> <b>18%</b>	<b>€21m</b> 9,8%	<b>€43m<sup>1</sup></b> 18,4%

- Incremento del **+20%** en **ASP** y **+9%** del **margin bruto** del producto entregado
- El **margin bruto (28,1%)** se mantiene en el **rango alto** estimado
- Costes de comercialización en línea con el **volumen de unidades en comercialización** que se **ha incrementado considerablemente**
- Los **costes de estructura** permanecen **estables** (+0,4% por empleado).

(1) Excluyen €1,2m de ingresos asociados a la consolidación de Áurea Homes.

# Sumario de balance a 30 septiembre 2022

	30 septiembre 2022	31 marzo 2022
<b>Existencias</b>		
• Suelo	€1.721m	€1.520m
• Trabajo en curso	€659m	€644m
• Viv. terminadas	€924m	€672m
	€115m	€183m
<b>Tesorería total</b>		
• Caja disponible	€120m	€240m
	€61m	€186m
<b>Deuda C/P</b>		
	€57m	€43m
<b>Deuda L/P</b>		
	€506m <sup>1</sup>	€416m <sup>2</sup>
<b>Fondos propios</b>		
• Autocartera <sup>3</sup>	€922m	€977m
	€56m	€56m

(1) Préstamo promotor con vencimiento a largo plazo (€188m) + deuda financiera a largo plazo (€318m)

(2) Préstamo promotor con vencimiento a largo plazo (€99m) + deuda financiera a largo plazo (€317m)

(3) A 30 de septiembre de 2022 la autocartera ascendía a 2.755.238 acciones, por un valor de compra de €56m

(4) €59m dividendo complementario pagado correspondiente al dividendo del ejercicio 2021

- Incremento de existencias por el **elevado grado de avance de construcción**
- **Óptima posición de tesorería** (adicionalmente línea revolver de liquidez disponible de **€30m**)
- Vencimientos **a largo plazo** y principalmente deuda a **tipo fijo**
- Variación de Fondos Propios debida principalmente al pago del **dividendo<sup>4</sup>**

# Flujo de caja del periodo

(€m)	1S 2022
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)</b>	<b>21,0</b>
Otros ajustes al resultado	1,8
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(27,1)
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(107,1)
Pagos netos de compra de suelo	(63,8)
<b>(A) Flujo de Caja de Operaciones de Explotación</b>	<b>(175,1)</b>
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(1,1)
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(2,2)
Inversión en otros activos financieros	(7,5)
Desinversión en empresas del grupo y asociadas	4,2
<b>(B) Flujo de Caja de Operaciones de Inversión</b>	<b>(6,6)</b>
Adquisición y enajenación de acciones propias	(2,2)
Cobros y pagos por instrumentos de financiación	123,4
Pago de dividendos	(59,2)
<b>(C) Flujo de Caja de Operaciones de Financiación</b>	<b>62,0</b>
<b>Aumento/(Disminución) Neta de Caja o equivalentes (A+B+C)</b>	<b>(119,7)</b>
Caja a 31 marzo 2022	240,0
<b>Caja a 30 septiembre 2022</b>	<b>120,3</b>

- **Elevado grado de avance de construcción** que muestra la alta visibilidad en el cumplimiento del plan de negocio
- **Enfoque oportunista** con pagos asociados a inversión en suelo por importe de **€64m** durante el 1S 2022 de los que €38m se corresponden con pagos comprometidos en el ejercicio anterior
- **Financiación** promotora en **condiciones similares** al ejercicio 2021

# Evolución de la deuda financiera neta

(€m)	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	30 septiembre 2021
<b>(A) Deuda proyecto con garantía</b>	<b>174,4</b>	<b>106,3</b>	<b>188,4</b>
<b>(B) Deuda proyecto sin garantía</b>	<b>18,4</b>	-	-
<b>(C) Deuda corporativa</b>	<b>382,5</b>	<b>363,1</b>	<b>366,0</b>
Programa de pagarés (MARF)	32,5	38,1	52,6
Bono High Yield (con garantía)	325,0	325,0	325,0
Revolving credit facility	25,0	-	-
<b>(D) Método coste amortizado</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(11,6)</b>
<b>(E) Deuda Financiera Bruta (A+B+C+D)</b>	<b>563,0</b>	<b>459,0</b>	<b>554,4</b>
(F) Caja disponible	61,1	185,7	70,0
<b>Deuda Financiera Neta (D-E)</b>	<b>501,8</b>	<b>273,3</b>	<b>484,4</b>
(G) Caja ligada a proyectos	59,2	54,3	80,4
<b>CAJA TOTAL (F+G)</b>	<b>120,3</b>	<b>240,0</b>	<b>150,4</b>

- **Estabilidad** en el volumen de **financiación circulante**
- **Estructura de financiación** con vencimientos **a largo plazo** (92%) y **tipos fijos** (>60%)
- **La deuda financiera neta asciende a €502m** (€17m más que en septiembre 2021) debido al **mayor volumen de promociones en construcción y puestas en carga**

# Apalancamiento financiero

AEDAS Homes	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	30 septiembre 2021
LTC <sup>1</sup>	29,2%	17,9%	30,3%
LTV <sup>2</sup>	22,7%	13,2%	23,9%
Deuda financiera neta (DFN) / EBITDA	4,0x	1,8x	2,7x
Cobertura de intereses	6,3x	7,6x	10,1x
Coste medio de la deuda	3,96%	3,61%	3,22%
Covenants Bono	30 septiembre 2022	31 marzo 2022	30 septiembre 2021
Net Total LTV	23,6%	13,8%	24,1%
Net Secured Total LTV	21,6%	11,5%	21,1%
Fixed charge coverage ratio	6,3x	7,5x	10,0x
Pari passu senior secured LTV	21,6%	11,5%	21,1%
	S&P	Moody's	Fitch
Rating corporativo	B+	Ba2	BB-
Rating de la emisión de bonos	BB-	Ba2	BB

(1) Calculado como deuda financiera neta entre existencias

(2) Calculado como deuda financiera neta entre el valor bruto de activos (GAV)

- **Apalancamiento en línea con la ciclicidad del negocio**
- **Coste medio** de la deuda (>60% a tipo fijo y vencimiento a largo plazo) cerrado en **óptimas condiciones**
- **Confirmación de la fortaleza crediticia por las tres agencias**

04

# Perspectivas



**Bassi** (El Masnou, Barcelona)



# Conclusiones 1S 2022

- 1 El banco de suelo cubre en gran medida las entregas hasta FY 2026, asegurando el cumplimiento de objetivos de entregas
- 2 Se prevé que la demanda en tickets de nivel medio-alto sea resiliente
- 3 Disciplina inversora apoyada en una visión estratégica de mercado contribuyendo así a la optimización del uso de capital
- 4 A pesar de la incertidumbre del contexto económico actual, la actividad operativa evoluciona favorablemente y con sólida visibilidad sobre los objetivos hasta FY 2024

# 05

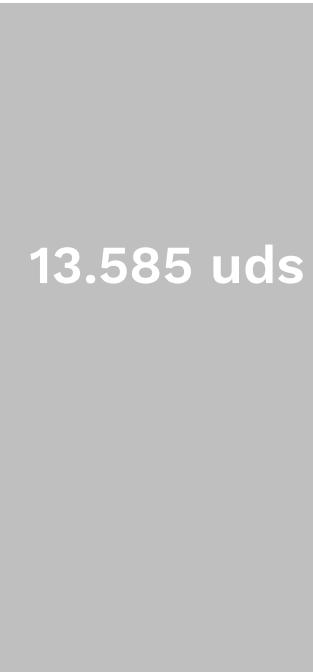
# Anexos

**Bassi** (El Masnou, Barcelona)



# 9.264 unidades en comercialización<sup>1</sup>

## Punto de inicio



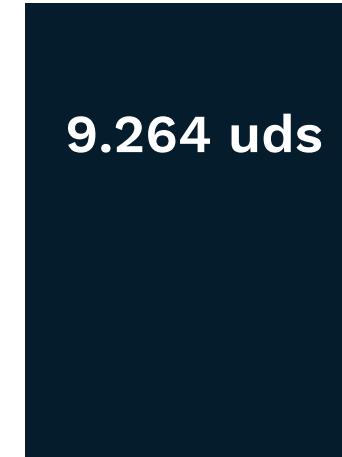
Lanzamientos acumulados  
hasta marzo 2022



Entregas acumuladas hasta  
septiembre 2022



Lanzamientos  
1S 2022



Unidades en mercado  
a 30 septiembre 2022

(1) La oferta en comercialización incluye las unidades disponibles e incluye todas aquellas unidades ya vendidas pero no entregadas

# Cartera de ventas: 4.789 unidades (€1.490m)

## Punto de inicio

**€3.129m**  
**9.722**  
**unidades**  
**€322K/unidad**

**€2.057m**  
**5.991 unidades**  
**€343K/unidad**

**€419m**  
**1.058 unidades**  
**€396K/unidad**

3.647 uds BTS  
(ASP €353K)  
1.142 uds BTR  
(ASP €179K)

**€1.490m**  
**4.789 unidades**  
**€311K/unidad**

Ventas acumuladas  
hasta marzo 2022

Entregas acumuladas hasta  
septiembre 2022

Ventas  
1S 2022

Cartera de ventas  
a 30 septiembre 2022

# Construcción y licencias de obra

## Unidades en construcción (BTR+BTS)



A 31 marzo 2022

Iniciadas 1S 2022

Unidades terminadas

En construcción  
a 30 septiembre 2022

## Stock de Licencias de Obra otorgadas sin obra iniciada (BTS+BTR)



Licencias  
a 31 marzo 2022

Licencias otorgadas  
en 1S 2022

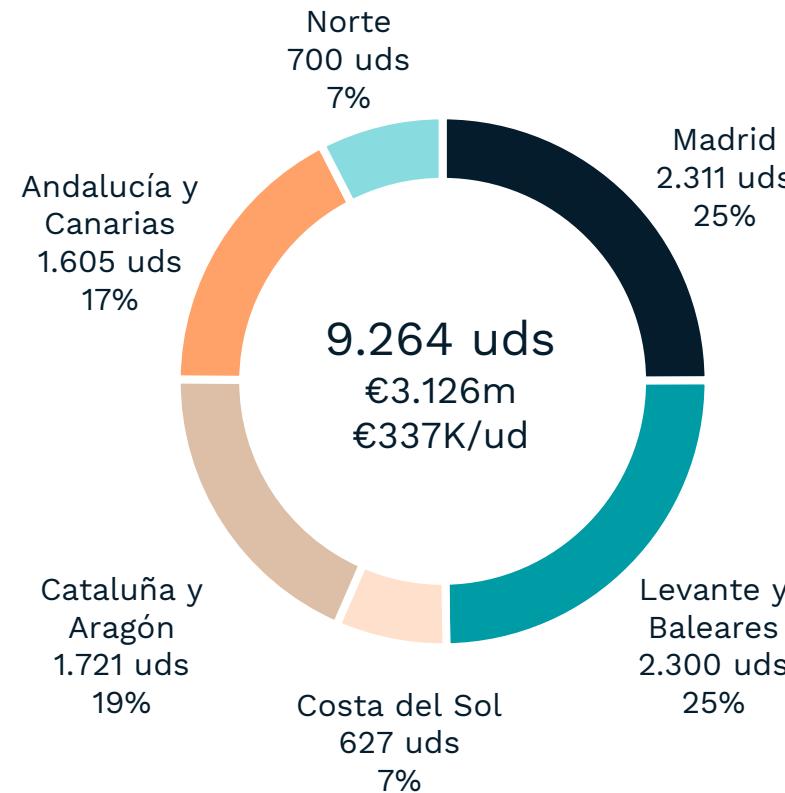
Inicios de obra

Stock de licencias  
a 30 septiembre 2022

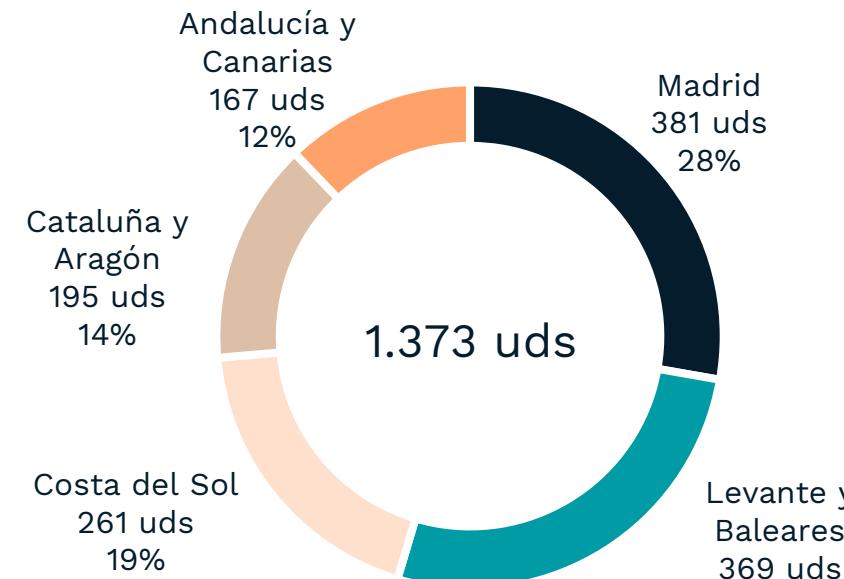
(1) Incluyen AOC

# Distribución geográfica

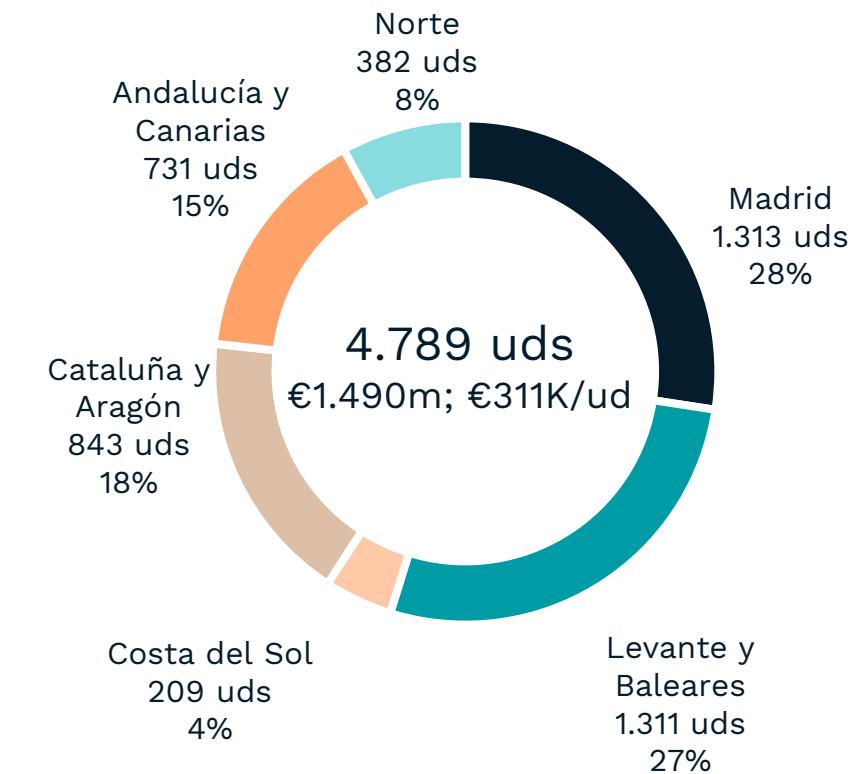
## Oferta en comercialización<sup>1</sup>



## Licencias de obra otorgadas en 1S 2022

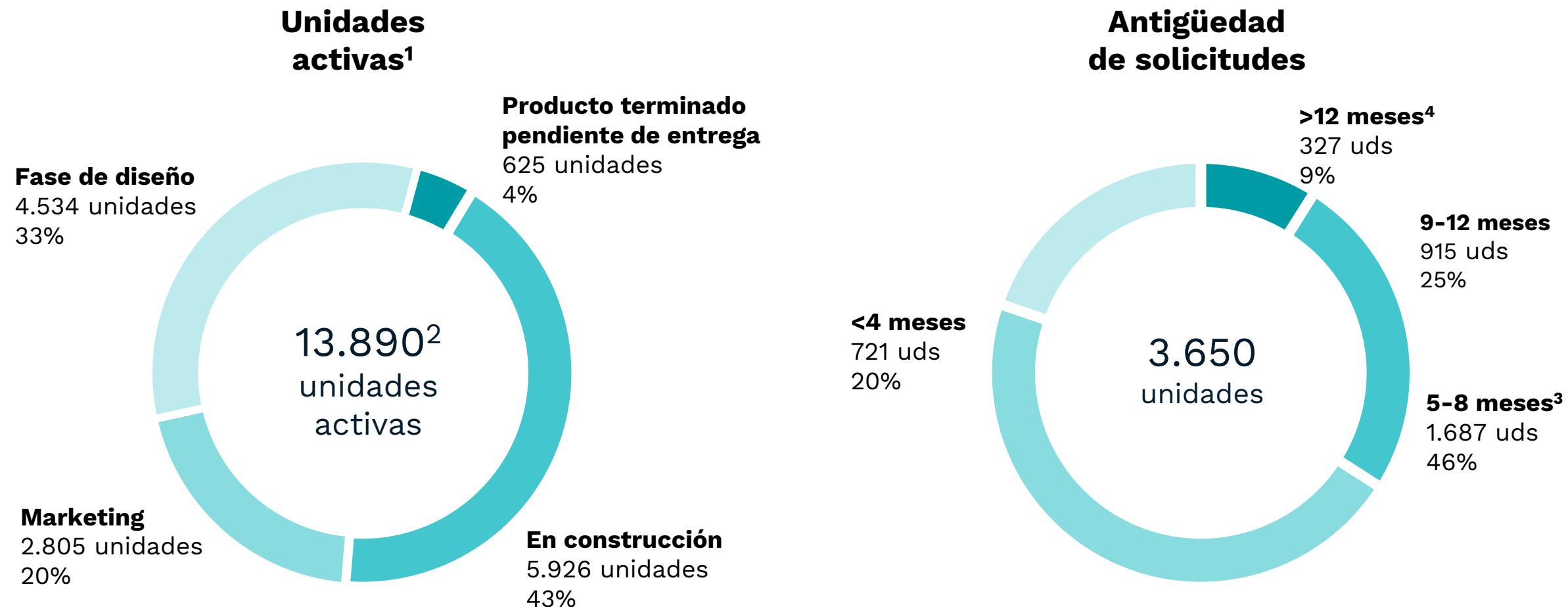


## Cartera de ventas



(1) La oferta en comercialización incluye las unidades disponibles e incluye todas aquellas unidades ya vendidas pero no entregadas

# Unidades activas y antigüedad de solicitudes de licencias de obra



(1) Las unidades se consideran activas desde el momento en que se encuentran en fase de diseño hasta el momento de entrega

(2) De las que 1.343 unidades es inversión comprometida pendiente de pago

(3) 421 corresponden al segmento BTR

(4) 195 corresponden al segmento BTR



A 30 de septiembre de 2022

# Agenda corporativa

15 febrero  
2023

**Resultados  
9M 2022**

Confirmado

31 mayo  
2023

**Resultados  
Ejercicio 2022**

Preliminar

20 julio  
2023

**Junta General  
de Accionistas**

Preliminar

21 julio  
2023

**Resultados  
1T 2023**

Preliminar

**Veranda** (Las Rozas, Madrid)

[aedashomes.com](http://aedashomes.com)