



# Presentación de Resultados 2020

*Ejercicio de 1 enero a 31 de marzo de 2020*

20 de mayo de 2020



# Nota legal

Al acceder a esta 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 (la "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 de forma independiente y no será actualizada.

No se hace ninguna declaración, garantía o compromiso, explícito o implícito, ni debe darse por sentada, 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, contrafactual o extracontractual, o de cualquier otro modo) por cualquier pérdida 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 la intención 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. Ninguna persona asume ninguna responsabilidad por ninguna información o acción 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 pueden ser estimaciones. Por su naturaleza, las estimaciones implican una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones que 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. Igualmente, la pandemia por COVID-19 (coronavirus), es una situación que continua y se expande rápidamente. La compañía está siguiendo las pautas estatales y locales de seguridad y salud y cumple con la normativa dictada por el gobierno, pero, dado que aún hay mucho que aprender sobre COVID-19, debe tenerse en cuenta que las consecuencias de dicha pandemia podrían implicar que los actuales resultados o hechos difieran sustancialmente de los expresados o previstos en las estimaciones. 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. No se debe confiar ciegamente en tales estimaciones. 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. En consecuencia, no se debe confiar ciegamente en ninguno de los datos del sector o de mercado contenidos en esta Presentación.

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. No se debe confiar y ninguna decisión se debe basar en esta presentación.

# | Sumario

## I Alta visibilidad de ingresos

81% de las entregas de 2020-21 y 42% del 2021-22 están vendidas, lo que otorga a la compañía una elevada visibilidad de ingresos.

## II Elevada solvencia y liquidez

La caja total ascendía a €136m a finales de marzo, de los que €50m son anticipos de clientes para proyectos en curso.

## III Protegido por un banco de suelo de alta calidad

Las 15.542 unidades de suelo cuentan con una alta calidad y están ubicadas en las zonas más dinámicas de España, lo que constituye una garantía de valor para la compañía.

## IV Sólidos fundamentales

La cartera de ventas de la compañía asegura la generación de €1,0bn de ingresos. Sin embargo el precio actual no refleja los buenos fundamentales en virtud del 20% de descuento sobre valor en libros y 60% sobre NAV.

# Resumen del ejercicio

Enero - Marzo

2020

- 167 viviendas entregadas, ingresos de €70m
- Margen bruto del 28,4%, €7,9m en EBITDA
- €22,7m de caja bruta generada por las operaciones

CAJA

- Tesorería total de €136m a finales de marzo (de la que €86m caja disponible)
- €267m de deuda financiera neta a finales de marzo.
- Loan-To-Value del 13%

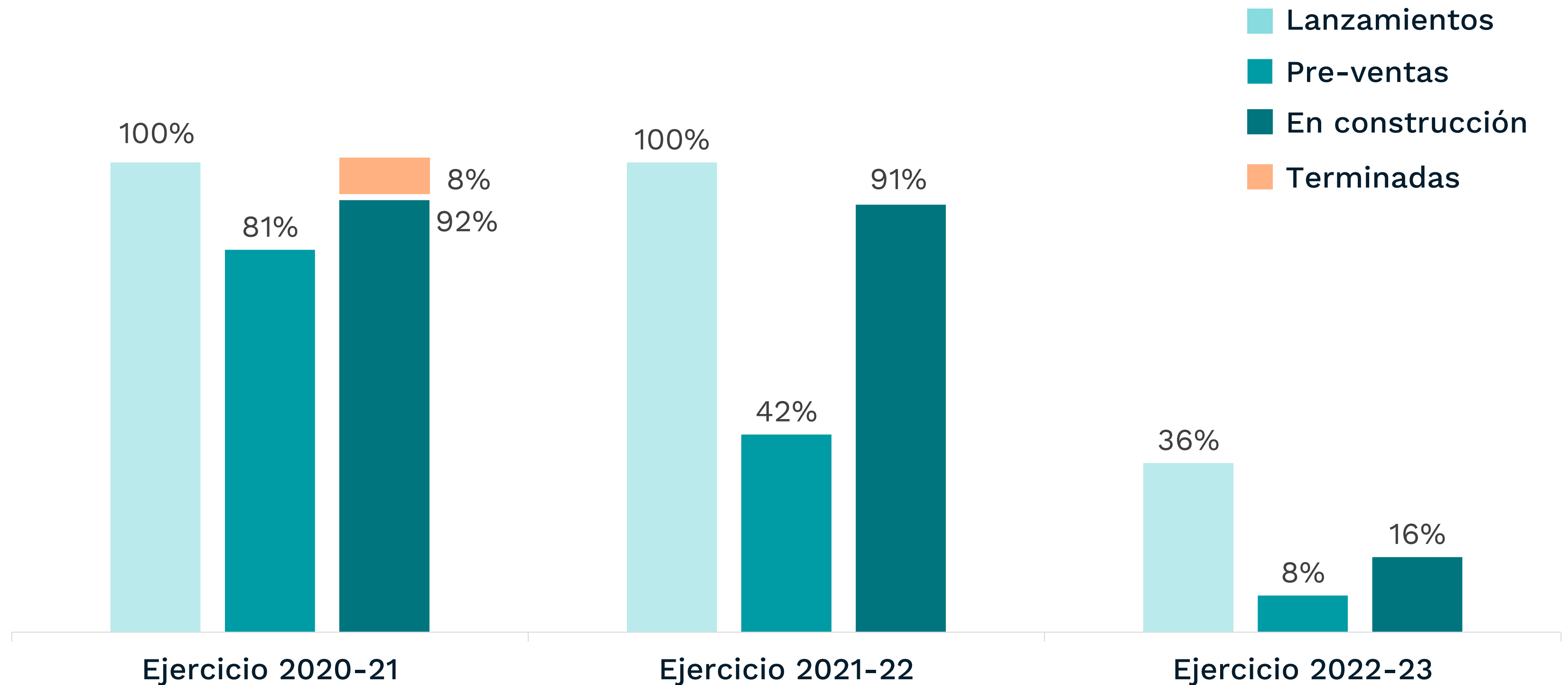
OPERACIONES

- 5.625 unidades lanzadas
- 4.627 unidades en construcción

VENTAS

- 2.911 unidades en cartera por valor de €964m (79% en contrato privado)
- 81% de entregas del ejercicio 2020-21 vendidas (94% contrato privado)
- 42% de entregas del ejercicio 2021-22 vendidas (73% contrato privado)

# Progreso de la actividad<sup>1</sup>



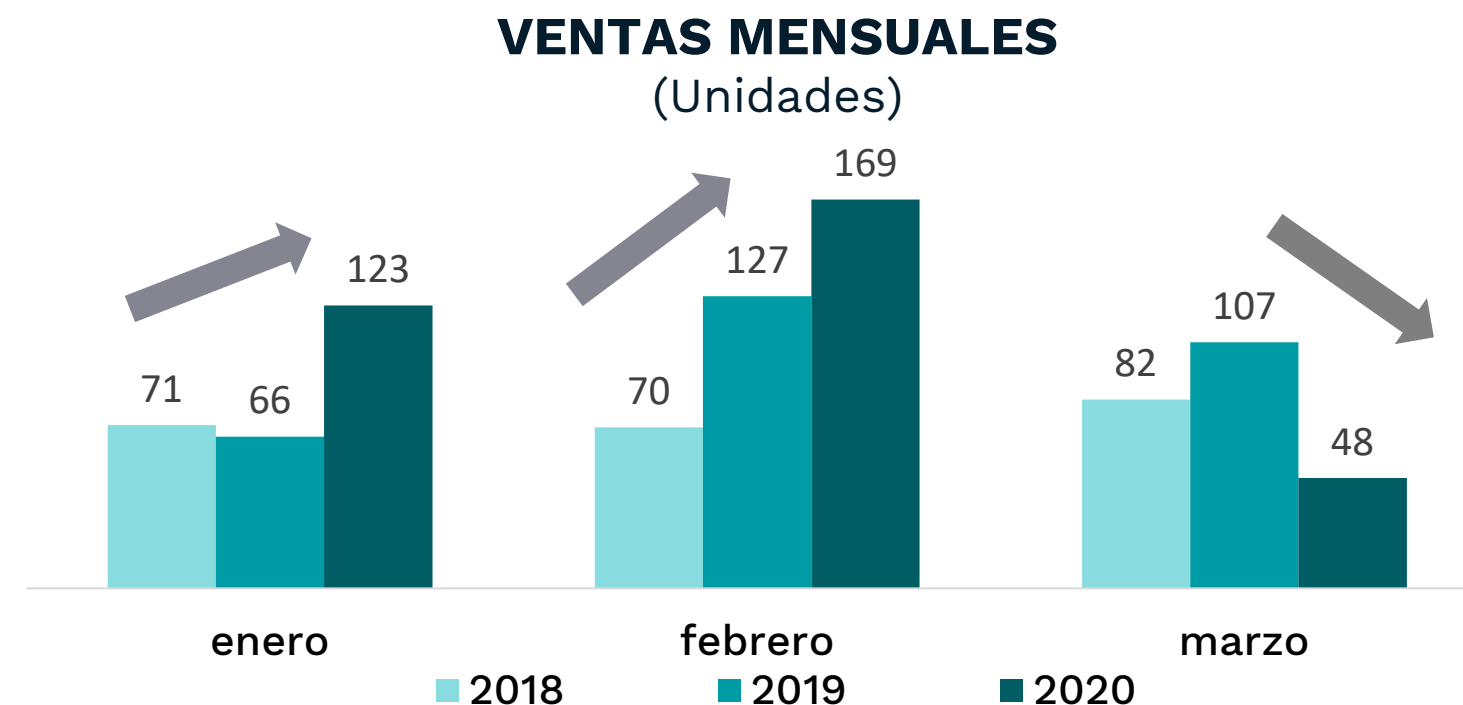


# 01 Actualización de negocio

# Situación ANTES del confinamiento de 14 marzo (i)

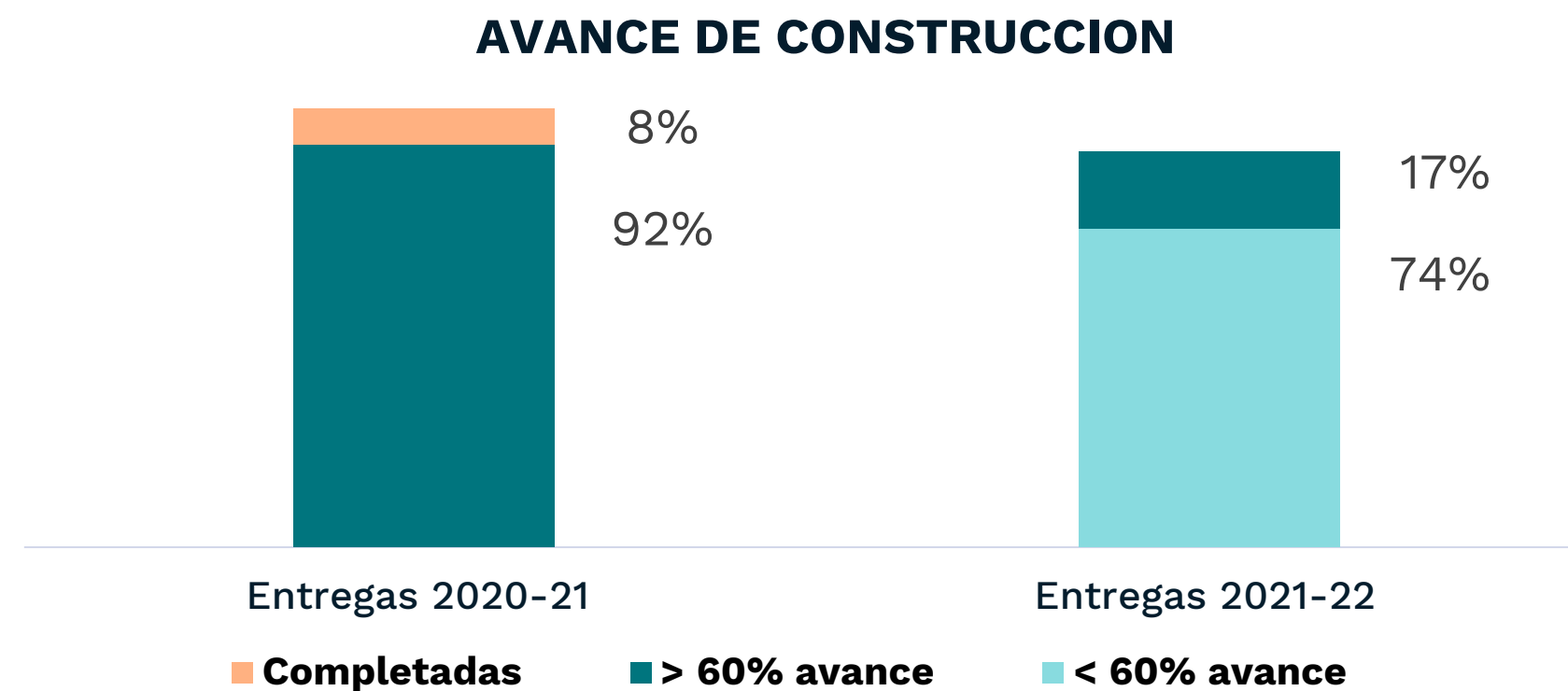
## 1) AREA COMERCIAL

- **51% de aumento de preventas en el periodo Enero-Febrero** con respecto al mismo periodo de 2019.



## 2) CONSTRUCCION Y OPERACIONES

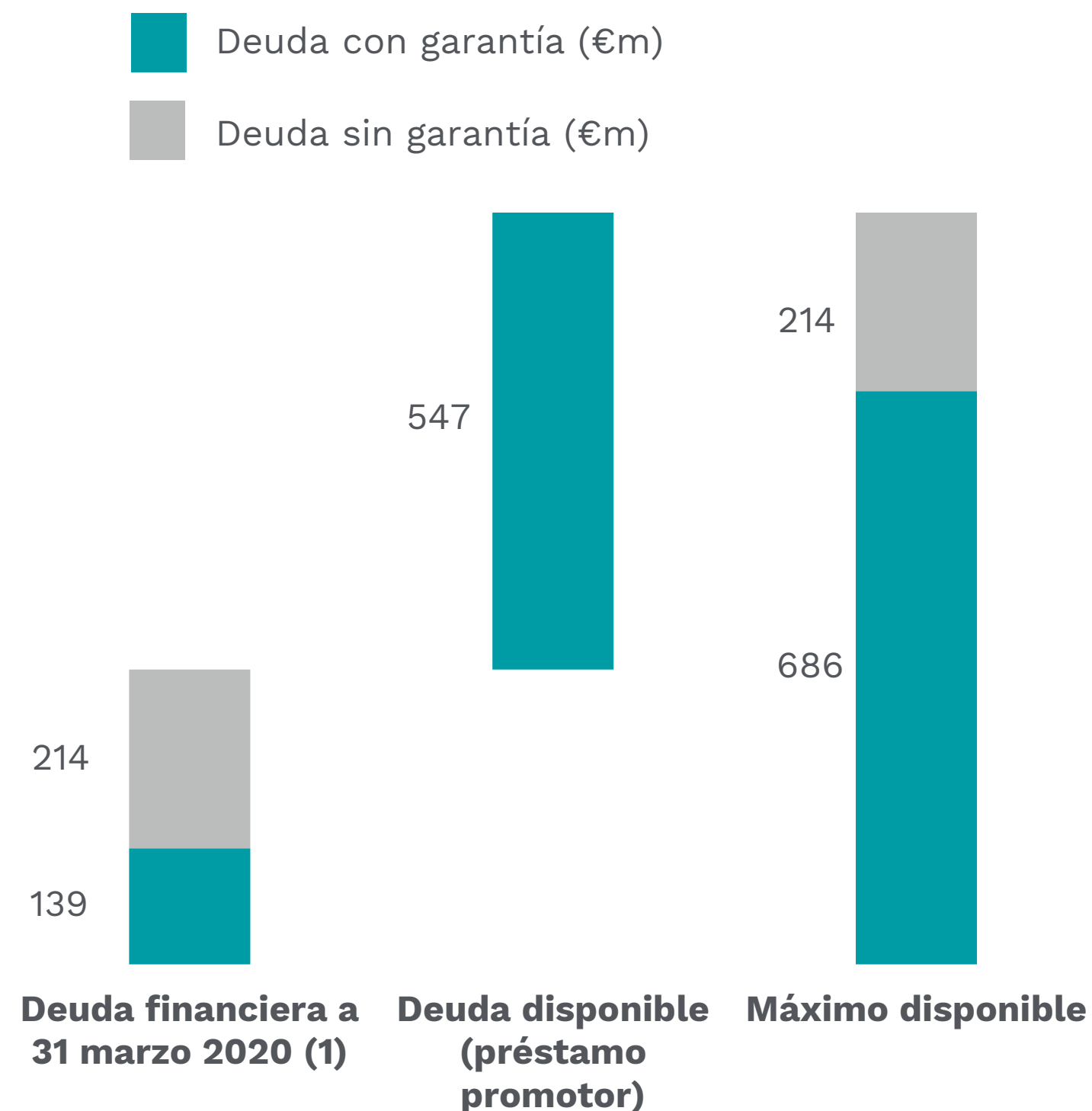
- **922 licencias de obra otorgadas** durante el periodo.
- **71 obras en curso.**



# Situación ANTES del confinamiento de 14 marzo (ii)

## 3) Planes de **FINANCIACIÓN del Plan de Negocio 2020-23:**

- Avanzado progreso en la **extensión del préstamo sindicado de €150m.**
- Revisión y renovación del **Programa de Pagars de €150m** en curso (MARF)
- Aceleración en el ritmo de firmas de **Financiación Promotora** para el arranque de construcción de proyectos.
- **€547m de disponibilidad de líneas adicionales de financiación.**



(1) Diferencias con cifras de deuda reportadas se deben a diferente tratamiento contable



# | Situación DESPUES del confinamiento de 14 marzo (i)

## I. ÁREA COMERCIAL

- **El cierre de las oficinas comerciales (desde el 14 de marzo)** se trasladó en un 55% de caída en las unidades vendidas en marzo.
- **Facilidad de aplazamiento** de las mensualidades de abril y mayo solicitada por 18% de los clientes.
- **Desde el 14 de marzo al 30 de abril** se entregaron 32 viviendas, se transformaron 120 reseras a contratos privados y se firmaron 30 nuevas reservas. El volumen de cancelaciones se mantuvo en línea con trimestres anteriores.

## II. ÁREA DE CONSTRUCCION Y OPERACIONES

- **Construcción:** en anticipación de los efectos del Covid-19, 4 proyectos con bajo nivel de ventas (de un total de 72) fueron detenidos tras la declaración de estado de emergencia. A mediados de mayo, 65 de 68 proyectos progresaban bien en su construcción.
- **Operaciones:** a pesar del confinamiento la compañía logró 4 licencias de obra para un total de 418 unidades durante este periodo.

# | Situación DESPUES del confinamiento de 14 marzo (ii)

## III. ÁREA FINANCIERA

- **Elevada liquidez.** Tesorería disponible de €136m, de los que €50m correspondían a anticipos de clientes para proyectos en curso.
- **Financiación promotora.** Firma de 4 nuevos contratos por importe de €46m en línea con condiciones previas.
- **Financiación sindicada.** Negociación para la extensión en fase muy avanzada. Propuesta final remitida a las entidades. Términos del contrato aprobados por el Consejo.
- **Financiación adicional.**
  - Firma de 4 líneas de financiación por importe total de €48m, todas ellas aún sin disponer a finales de Abril.
  - Como entidad con Programa de Pagares registrado en el MARF, AEDAS Homes es una compañía que podrá beneficiarse de los planes de financiación implementados por el gobierno a través del ICO.



## 02 Resultados Ejercicio 2020

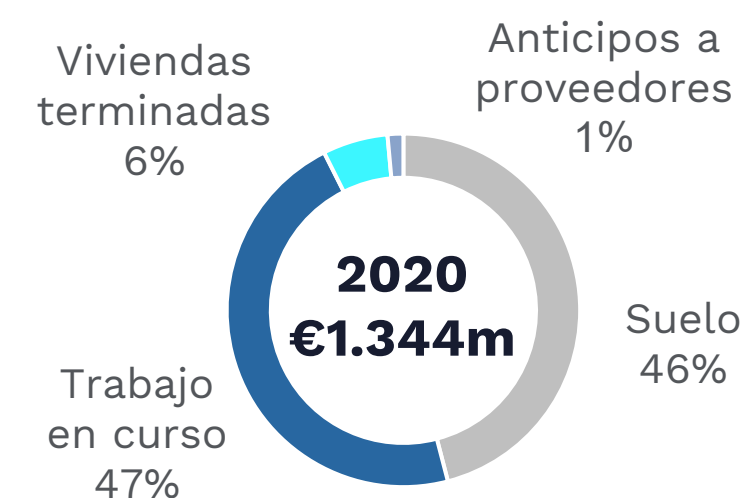
# Cuenta de resultados: 1 enero a 31 marzo 2020

(€m)	2020	1T 2019	Cambio (€ m)	Cambio (%)
Ingresos por venta de viviendas	70,0	14,0	56,0	399%
Ingresos por venta de suelo	-	-	-	
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>70,0</b>	<b>14,0</b>	<b>56,0</b>	<b>399%</b>
Coste de bienes y aprovisionamientos	(50,1)	(10,1)	(40,0)	394%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>19,9</b>	<b>3,9</b>	<b>16,0</b>	<b>411%</b>
<i>% margen bruto</i>	<i>28,4%</i>	<i>27,7%</i>		<i>68 pb</i>
Costes de comercialización	(4,5)	(1,5)	(3,0)	195%
Otros costes de explotación	(0,9)	(0,3)	(0,6)	207%
<b>MARGEN NETO</b>	<b>14,5</b>	<b>2,1</b>	<b>12,4</b>	<b>597%</b>
<i>% margen neto</i>	<i>20,7%</i>	<i>14,9%</i>		<i>589 pb</i>
Costes de personal	(6,8)	(5,3)	(1,5)	29%
Otros gastos e ingresos	0,3	0,1	0,1	90%
Test de <i>impairment</i> y otras plusvalías/minusvalías	-	-	-	
<b>EBITDA</b>	<b>7,9</b>	<b>(3,1)</b>	<b>11,0</b>	
<i>% margen EBITDA</i>	<i>11,3%</i>	<i>-22,0%</i>		<i>3.331 pb</i>
Amortización y provisión	(0,5)	(0,3)	(0,1)	41%
Resultado financiero	(4,4)	(1,2)	(3,2)	275%
Resultados por puesta en equivalencia	(0,1)	-	(0,1)	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3,0</b>	<b>(4,6)</b>	<b>7,6</b>	
Impuesto sobre beneficios	0,3	1,1	(0,9)	-75%
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>3,3</b>	<b>(3,4)</b>	<b>6,8</b>	
<i>% margen neto</i>	<i>4,7%</i>	<i>-24,5%</i>		<i>2.925 pb</i>
Intereses minoritarios	0,2	-	0,1	
<b>RDO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>3,2</b>	<b>(3,5)</b>	<b>6,6</b>	

# Balance de situación

(€m)	31-mar-20	31-dic-19	Cambio (€m)	Cambio (%)
Inmovilizado inmaterial	1,2	1,3	(0,1)	-3,9%
Inmovilizado material	3,4	3,6	(0,2)	-6,6%
Otro inmovilizado fijo	33,6	32,4	1,3	4,0%
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>38,3</b>	<b>37,3</b>	<b>1,0</b>	<b>2,7%</b>
Existencias	1.343,9	1.275,4	68,5	5,4%
Deudores comerciales	43,5	49,1	(5,6)	-11,5%
Inversiones financieras temporales	23,3	18,1	5,2	28,7%
Caja y equivalentes	136,1	148,7	(12,6)	-8,5%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.546,8</b>	<b>1.491,3</b>	<b>55,5</b>	<b>3,7%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.585,0</b>	<b>1.528,6</b>	<b>56,4</b>	<b>3,7%</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>936,0</b>	<b>938,9</b>	<b>(2,9)</b>	<b>-0,3%</b>
<i>De los que autocartera<sup>1</sup></i>	<i>(36,9)</i>	<i>(30,6)</i>	<i>(6,3)</i>	<i>20,7%</i>
Deuda financiera a largo plazo	-	-	-	
Otra deuda a largo plazo	4,0	1,7	2,3	136,7%
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>4,0</b>	<b>1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>136,7%</b>
Provisiones	4,5	8,9	(4,4)	-49,1%
Deuda financiera a corto plazo	349,2	309,3	39,9	12,9%
Otra deuda a corto plazo	1,7	1,7	0,0	0,2%
Proveedores y otra deuda comercial	289,7	268,2	21,5	8,0%
<b>PASIVOS A CORTO PLAZO</b>	<b>645,1</b>	<b>588,1</b>	<b>57,0</b>	<b>9,7%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.585,0</b>	<b>1.528,6</b>	<b>56,4</b>	<b>3,7%</b>

**5,4% de aumento de existencias** por la mayor actividad constructora.



# Deuda financiera neta

(€m)	31 marzo 2020	31 diciembre 2019	Variación (€m)
<b>(A) Préstamo promotor</b>	<b>135,3</b>	<b>79,3</b>	<b>56,0</b>
<b>(B) Deuda corporativa</b>	<b>218,2</b>	<b>233,4</b>	<b>(15,2)</b>
Préstamo sindicado	149,1	148,4	0,7
Programa de pagarés (MARF)	62,1	78,0	(15,9)
Otra deuda corporativa	7,0	6,9	0,1
<b>Deuda financiera bruta (A+B)</b>	<b>353,5</b>	<b>312,7</b>	<b>40,8</b>
(C) Caja disponible	86,1	95,4	-9,4
<b>DEUDA FINANCIERA NETA (A+B-C)</b>	<b>267,4</b>	<b>217,2</b>	<b>50,2</b>
(D) Anticipos de clientes	50,1	53,3	-3,3
<b>CAJA TOTAL (C+D)</b>	<b>136,1</b>	<b>148,7</b>	<b>(12,6)</b>

- Actividad promotora plenamente asegurada con los préstamos promotor, cuyo volumen de disposición aumentó en €56m durante el periodo.
- A cierre del periodo se cuenta con €547m de préstamos promotor no dispuestos.

# Apalancamiento financiero

	2020	2019
LTC <sup>1</sup>	19,9%	17,3%
LTV <sup>2</sup>	13,3%	11,1%
LTV <sup>1</sup> incluyendo caja restringida	13,1%	12,7%
Deuda financiera neta /EBITDA (LTM)	4,0x	3,9x
Coste medio de la deuda	2,87%	2,90%
Cobertura de intereses	5,4x	6,9x

- Cumplimiento holgado de todos los *covenant* financieros:
  - Deuda financiera neta / EBITDA LTM < 5x
  - Loan-To-Cost < 35%
  - Loan-To-Value < 40%
  - Cobertura de intereses > 4x

# Flujo de caja del periodo

(€m)	2020
<b>EBITDA</b>	<b>7,9</b>
Recuperación de efectivo del banco de suelo de viviendas entregadas	16,7
Pago de costes financieros netos	(2,2)
Pago de impuestos	0,3
<b>CAJA BRUTA DE OPERACIONES</b>	<b>22,7</b>
Desembolsos de inversión en suelo	-15,2
<b>FONDOS LIBRES DE OPERACIONES</b>	<b>7,5</b>
Inversión neta en Fondo de Maniobra	(51,4)
Compra de acciones de autocartera	(6,3)
Distribución de dividendos	0,0
<b>(AUMENTO) / REDUCCION DE DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>(50,2)</b>

- La deuda financiera neta aumentó principalmente por la inversión en nuevos proyectos en un periodo con bajo volumen de entregas.
- Excluyendo la compra de suelo y la recompra de autocartera, la deuda neta hubiera aumentado en €28,7m en lugar de €50,2m.
- Los préstamos a promotor han financiado la totalidad del fondo de maniobra.





## 03 Perspectivas de mercado

# | Perspectivas de mercado (i)

1

En España, el sector de promoción de viviendas se encuentra en una situación mucho mejor para afrontar la situación que hace diez años.

2

Gracias a la excelente localización geográfica, calidad del banco de suelo y mercado objetivo de clientes de poder adquisitivo medio-alto, AEDAS Homes esta muy bien posicionada para afrontar el nuevo escenario.

3

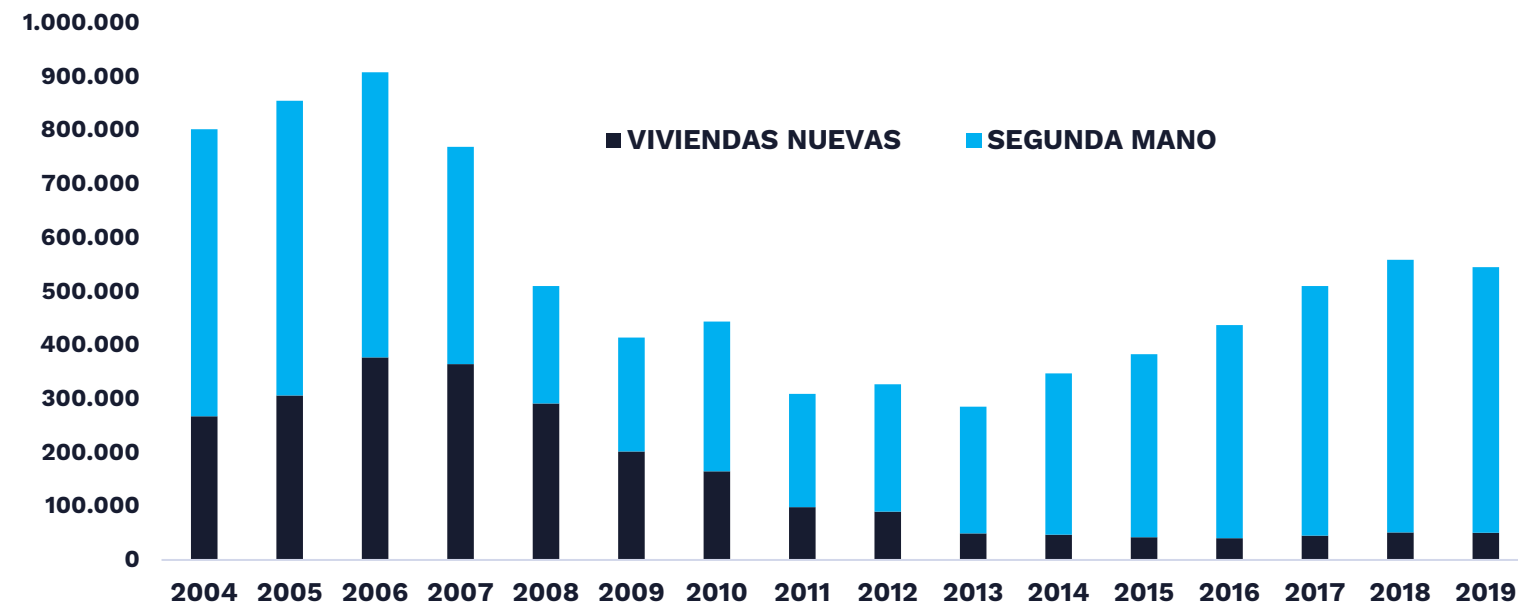
La elevada cobertura de ventas de la compañía constituye un importante elemento de protección para los ejercicios 2020-21 y 2021-22.

4

La vivienda seguirá constituyendo un “activo refugio” para familias e inversores, pero la “nueva normal” originará cambios en las tendencias de compra.

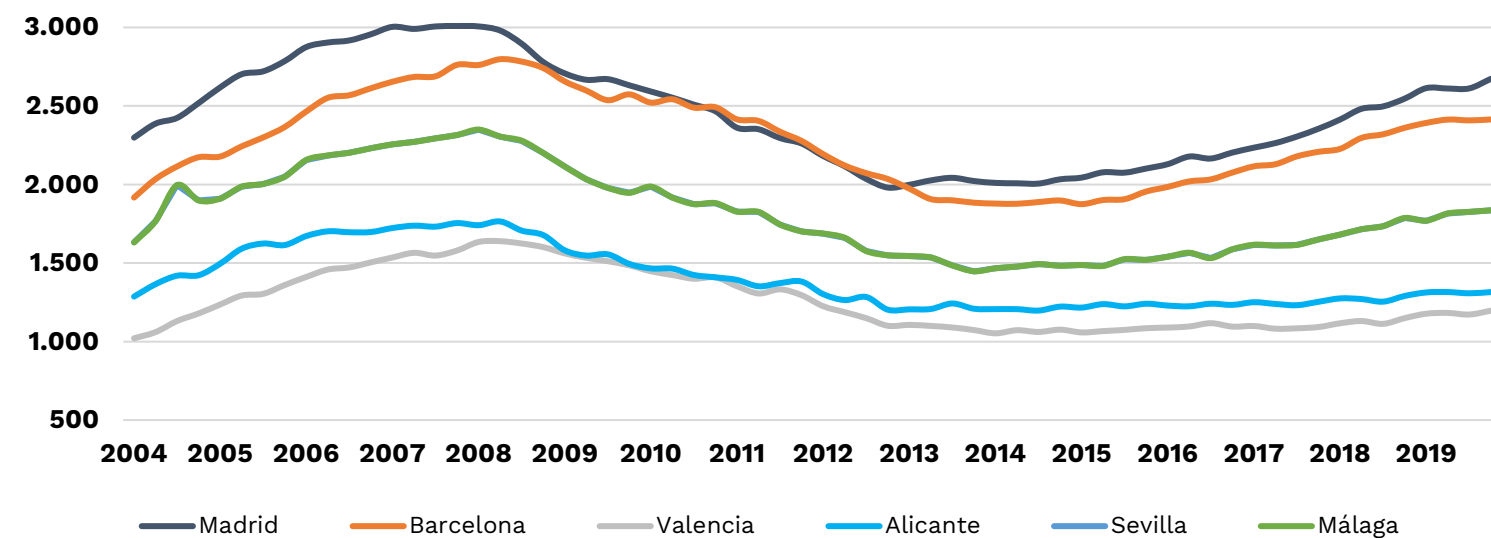
# Perspectivas de mercado (ii)

**TRANSACCIONES DE VIVIENDA**



Fuente: Ministerio de Fomento, INE.

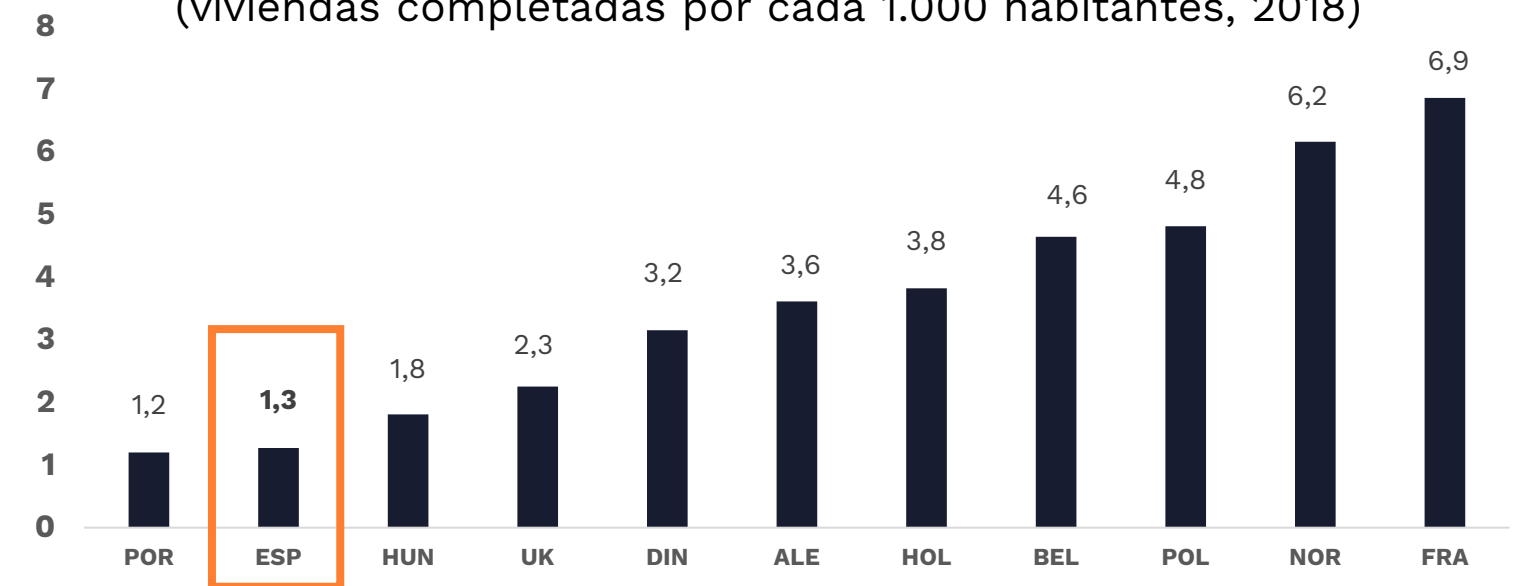
**PRECIO VIVIENDA EN ESPAÑA (€/m<sup>2</sup>)**



Fuente: Ministerio de Fomento, INE.

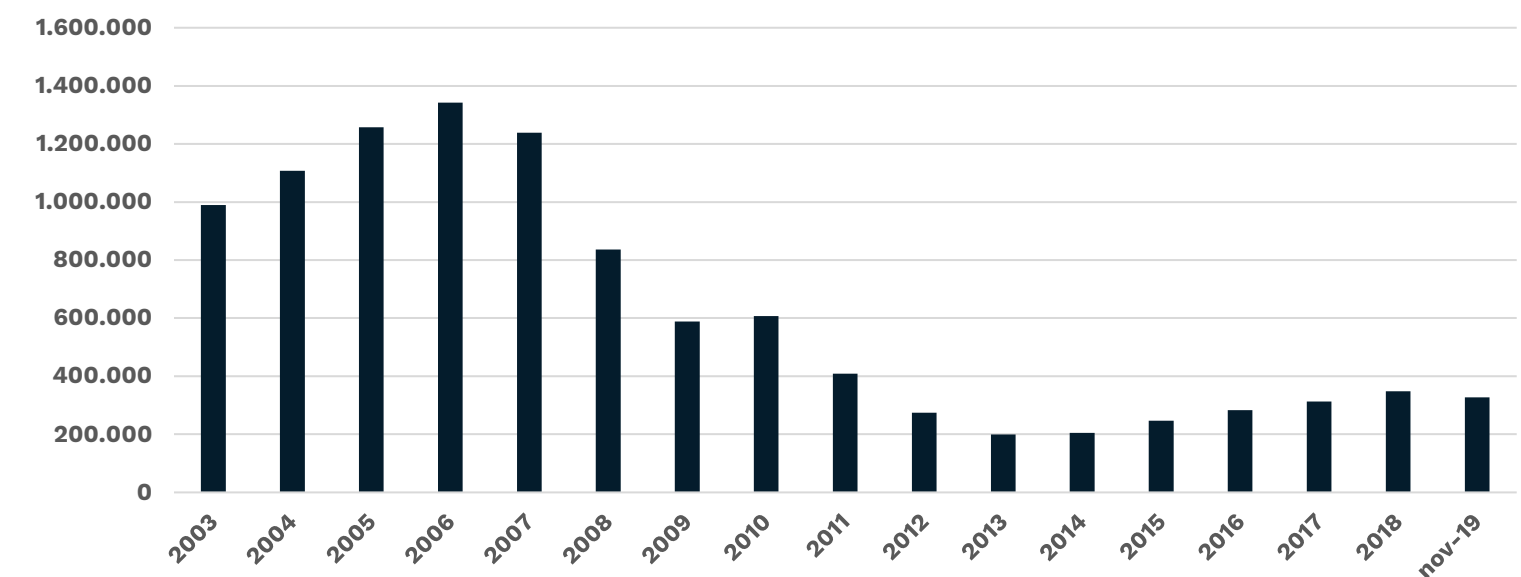
**INTENSIDAD DE INICIO DE VIVENDA NUEVA**

(viviendas completadas por cada 1.000 habitantes, 2018)



Fuente: Eurostat

**NUMERO DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDA**

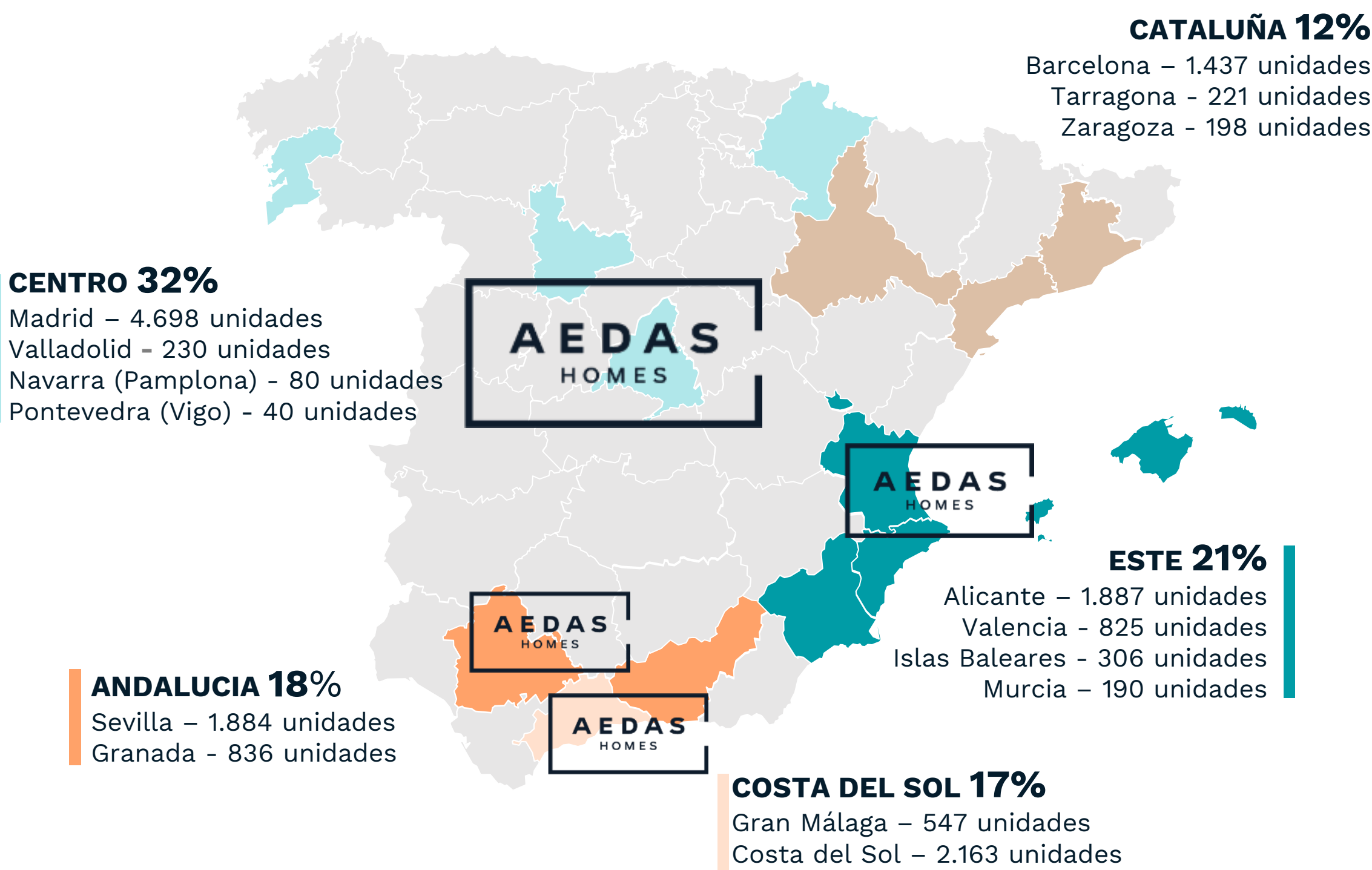


Fuente: Banco de España.



## 04 Anexo

# Banco de suelo: 15.542 unidades



Unidades lanzadas = 5.625  
+ Futuros desarrollos = 9.917

**Banco de suelo<sup>1,2</sup> = 15.542 unidades**

**INVERSION EN SUELO 2020**

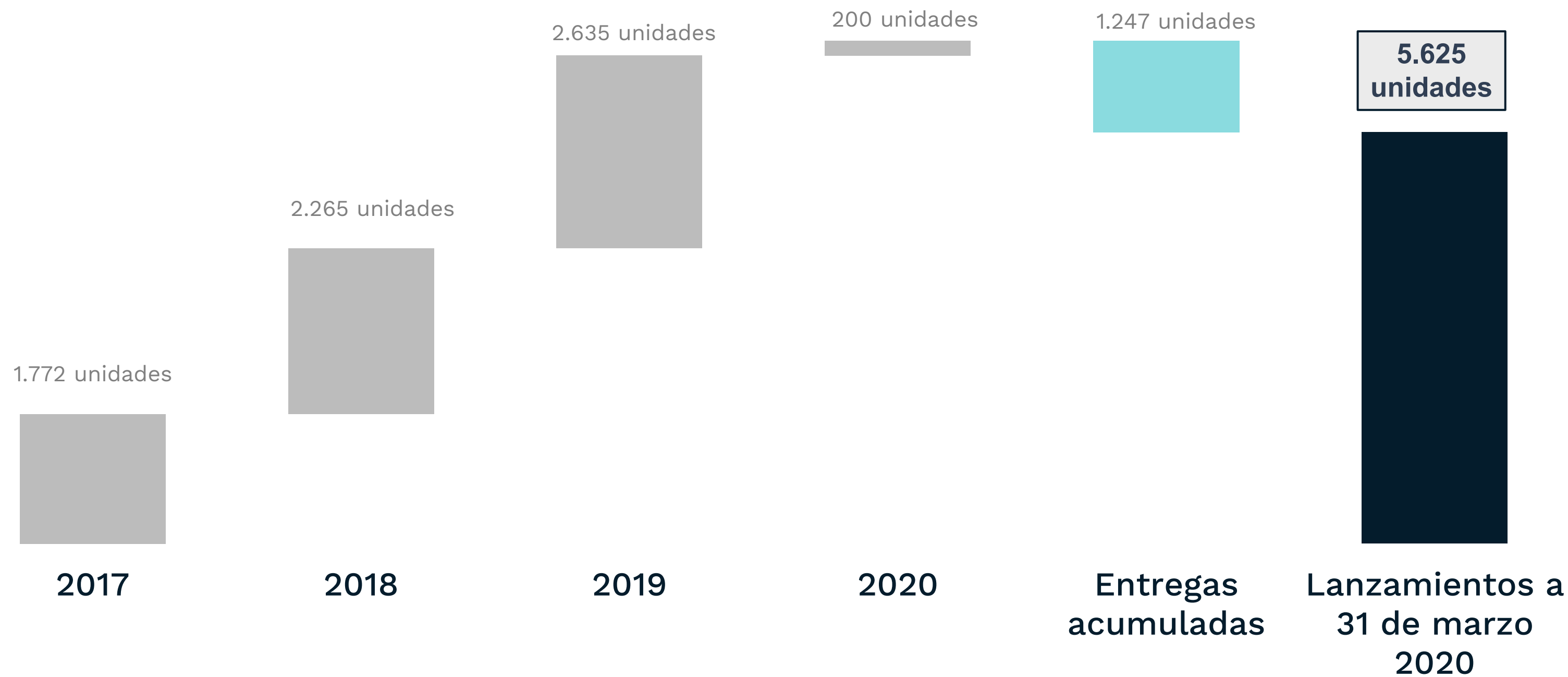
**SUELO FINALISTA**

**Compra firme de 283 unidades (€15,2m)**



(1) Banco de suelo 2019 (15.426) + Inversión (283) – Enajenación (0) – Entregas 2020 (167) + Ajustes de Savills (0) = Banco de suelo 2020 (15.542)  
(2) El banco de suelo incluye 491 unidades en sociedades con participación minoritaria

# | 5.625 unidades lanzadas a finales de marzo 2020<sup>1,2</sup>



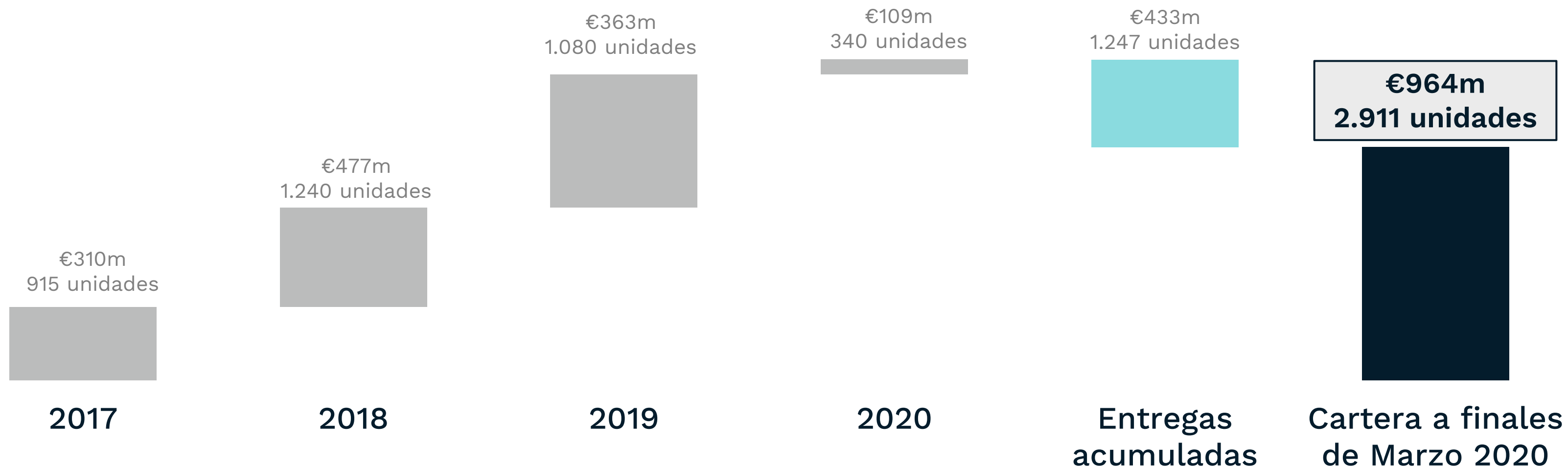
# Evolución de cartera<sup>1,2</sup> : 2.911 unidades (€964m)

81%

cobertura de preventas en 2020-21 y

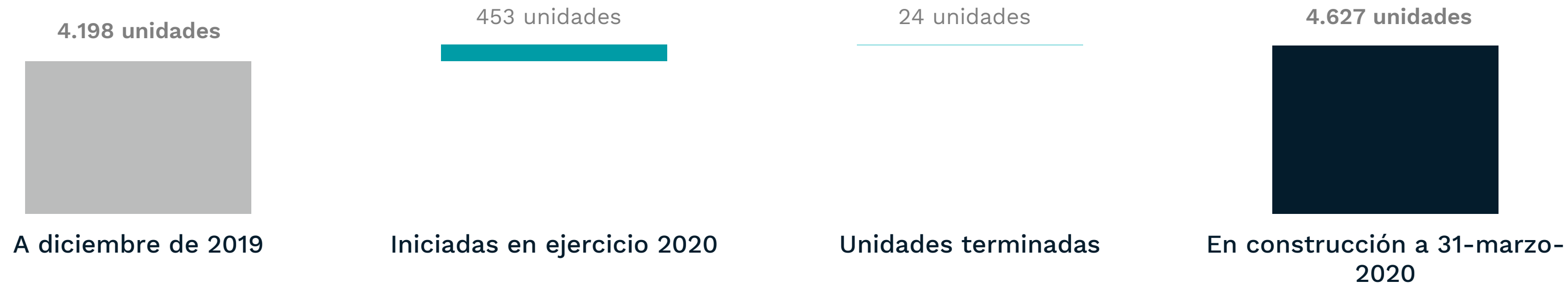
42%

en 2021-22

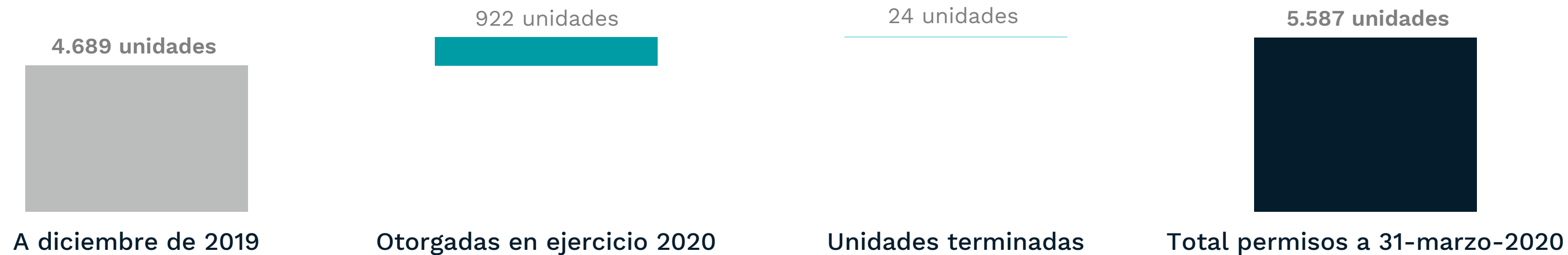


# Construcción y licencias de obra

## Unidades en construcción



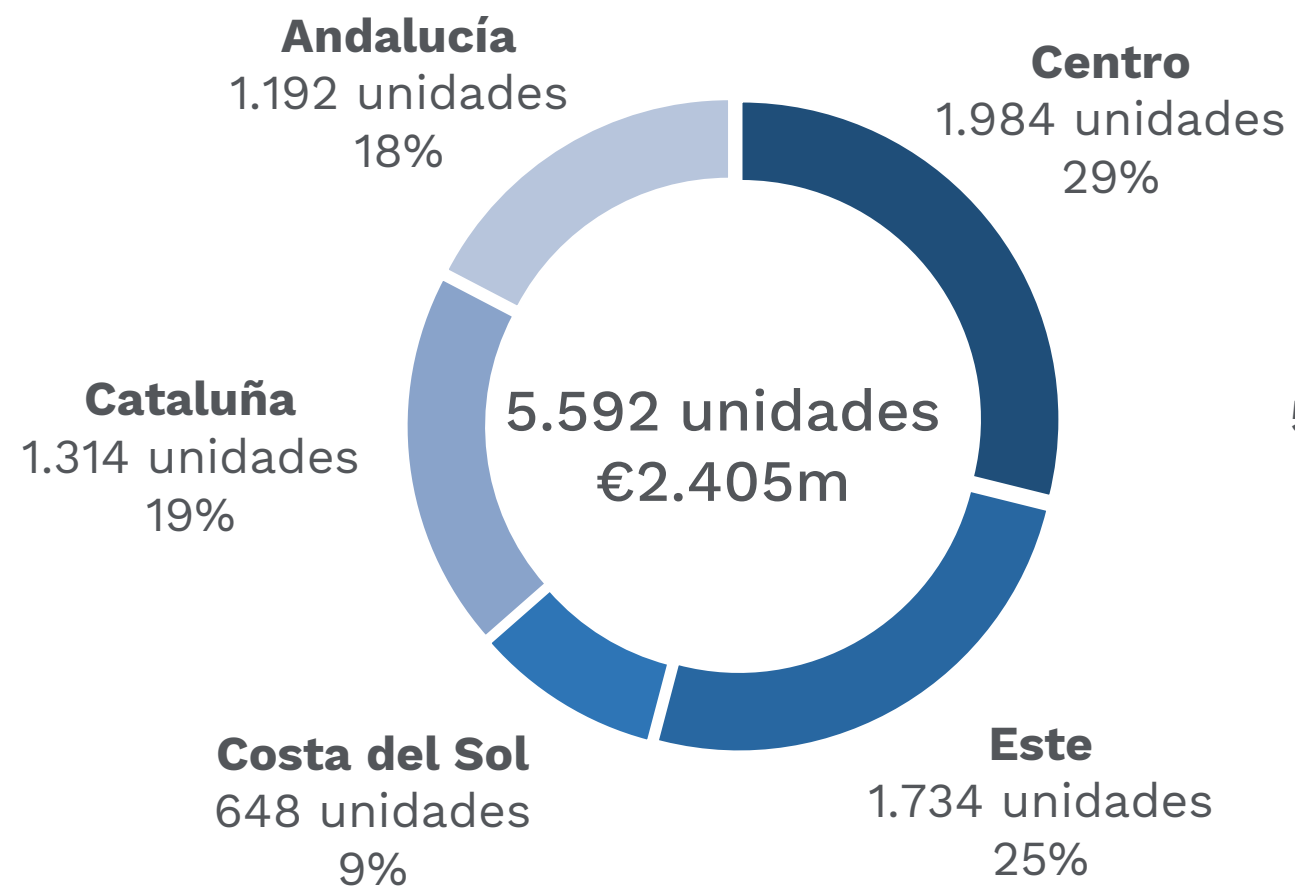
## Licencias de obra



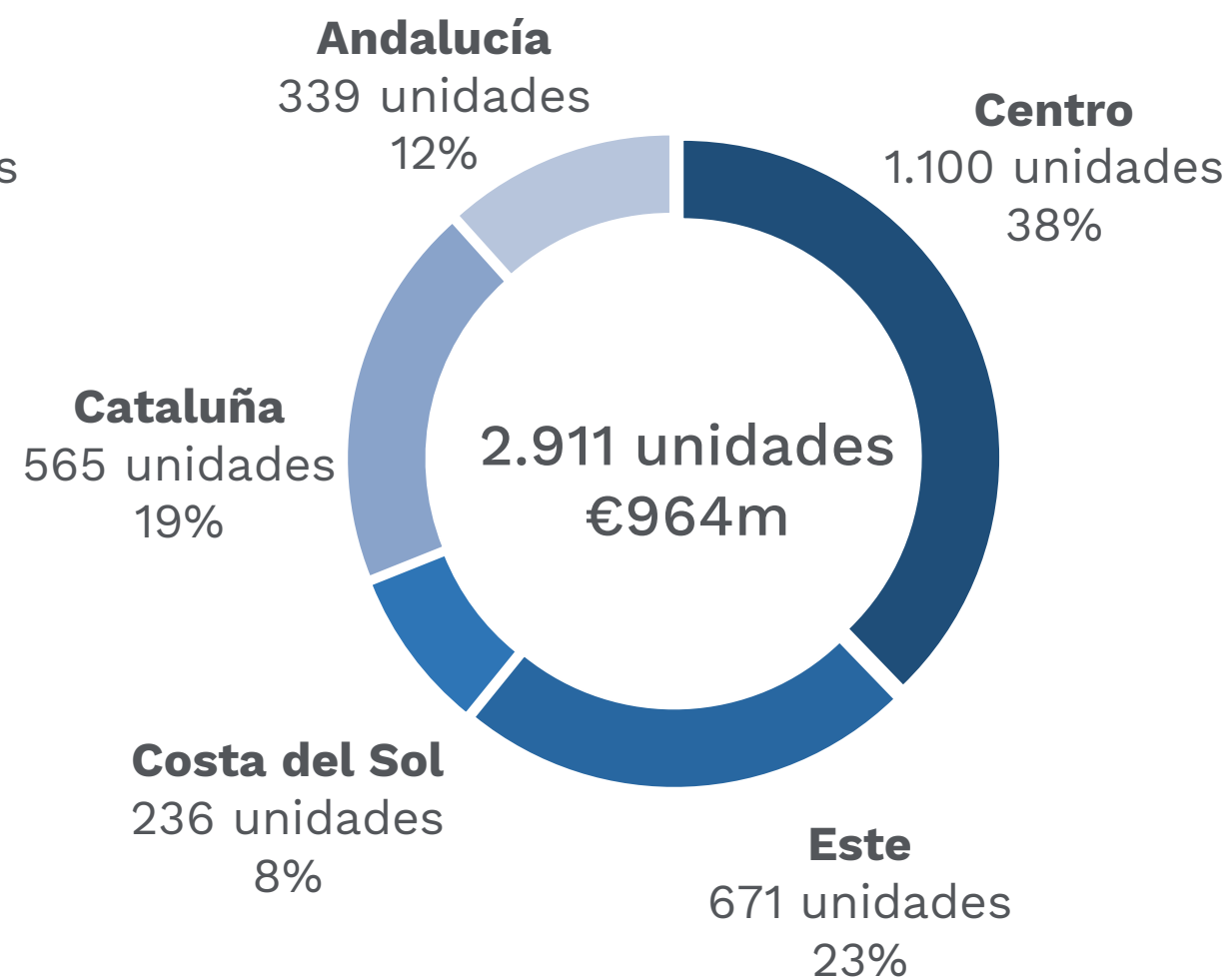


# Distribución geográfica

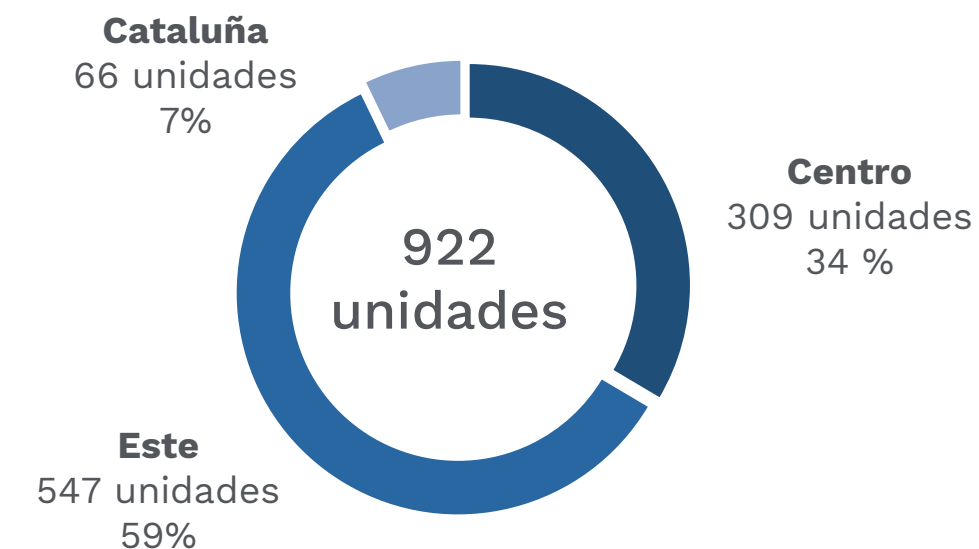
## Lanzamientos



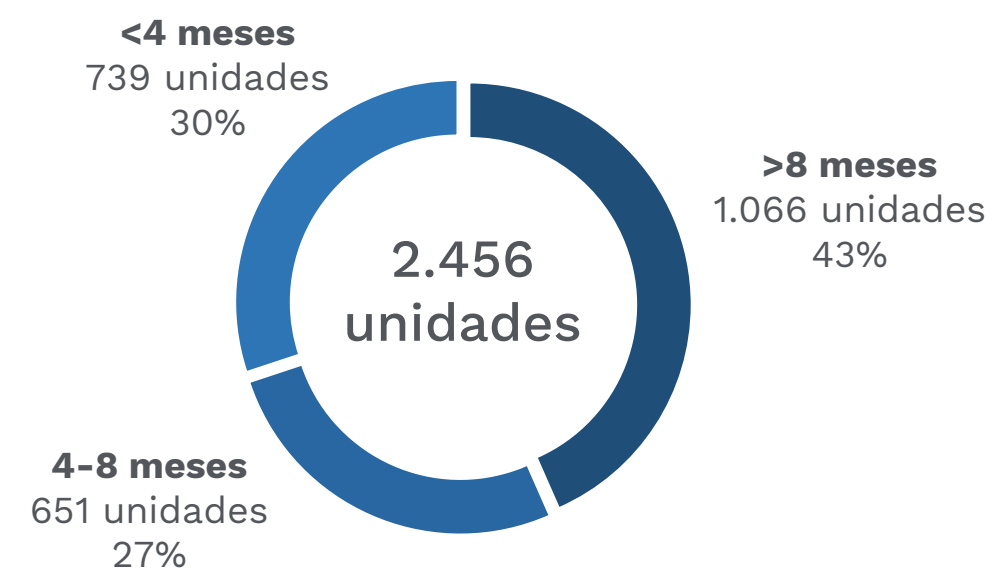
## Cartera de ventas



## Licencias otorgadas



## Antigüedad de solicitudes



# Estado de Flujos de Caja

(€m)	2020	2019	Variación (€m)
<b>Resultado Consolidado Antes de Impuestos</b>	<b>3,0</b>	<b>44,5</b>	<b>(41,5)</b>
<b>Ajustes por Resultados Financieros</b>	<b>4,4</b>	<b>9,5</b>	<b>(5,1)</b>
Resultados financieros	4,5	20,3	(15,8)
Incorporación a existencias de gastos financieros	(1,6)	(11,0)	9,4
Variación de valor de instrumentos financieros y diferencias de cambio	1,4	0,2	1,3
<b>Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Resultado Neto de Explotación (EBIT)</b>	<b>7,5</b>	<b>54,1</b>	<b>(46,7)</b>
Dotación a la amortización y deterioros	0,5	1,6	-1,1
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)</b>	<b>7,9</b>	<b>55,7</b>	<b>(47,8)</b>
Otros ajustes al resultado	0,3	0,8	(0,5)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(2,2)	(6,2)	4,0
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(49,4)	(81,4)	32,0
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(15,3)	(82,9)	67,6
<b>(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación</b>	<b>(58,6)</b>	<b>(114,0)</b>	<b>55,4</b>
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(0,0)	(11,1)	11,1
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(0,1)	(1,5)	1,4
<b>(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(12,7)</b>	<b>12,5</b>
Adquisición y enajenación de acciones propias	(6,3)	(29,7)	23,4
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	52,5	202,1	(149,6)
<b>(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación</b>	<b>46,1</b>	<b>172,4</b>	<b>(126,3)</b>
<b>AUMENTO O (DISMINUCIÓN) NETA DE CAJA O EQUIVALENTES (A+B+C)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>45,8</b>	<b>(58,4)</b>

*Dampier  
El Masnou, Barcelona*

**AEDASHOMES**