

1 abril — 31 diciembre 2022

AEDAS  
HOMES

Presentación

Resultados  
9M 2022

15 febrero 2023

Zeta Valley (Málaga)

# 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



# Sumario

**1**

## Demanda sostenida para el producto AEDAS

- **Tasa de absorción** comercial en niveles **saludables**
- La buena evolución de los **ratios de cobertura arrojan visibilidad** sobre la evolución del negocio

**2**

## Inversión selectiva en suelo

- Enfoque de inversión **selectivo** con un foco especial en el segmento **resiliente**
- Centrados en **opciones de compra y/o pagos diferidos**

**3**

## Buenos niveles de solvencia

- La mayoría de la deuda es a **largo plazo**
- **Exposición limitada a los tipos de interés variable**

# Resumen ejecutivo

## 9M 2022

1

### Ventas

- **Cobertura de ventas muy elevada** con un **98%**, un **70%** y un **25%** de las entregas del FY2022, FY2023 y FY2024, respectivamente, ya garantizadas
- **Cartera de ventas** de 4.929 unidades (3.856 BTS + 1.073 BTR) por valor de **€1.565m**

2

### Operaciones

- **10.115 unidades** en comercialización (+30% respecto 9M 2021)
- **c. 2.100 unidades con Certificado Fin de Obra** a diciembre de 2022
- **4.437 unidades** en **construcción**
- **1.332 unidades** con licencias obtenidas **pendientes de inicio de construcción**

3

### Inversiones

- **682 unidades opcionadas con pago diferido** y 886 unidades adquiridas
- **Foco** continuo en segmentos de mercado **muy resilientes** (ticket medio de ~€500k)
- **Venta de suelo** por valor de €14m, con un **24% de margen bruto**

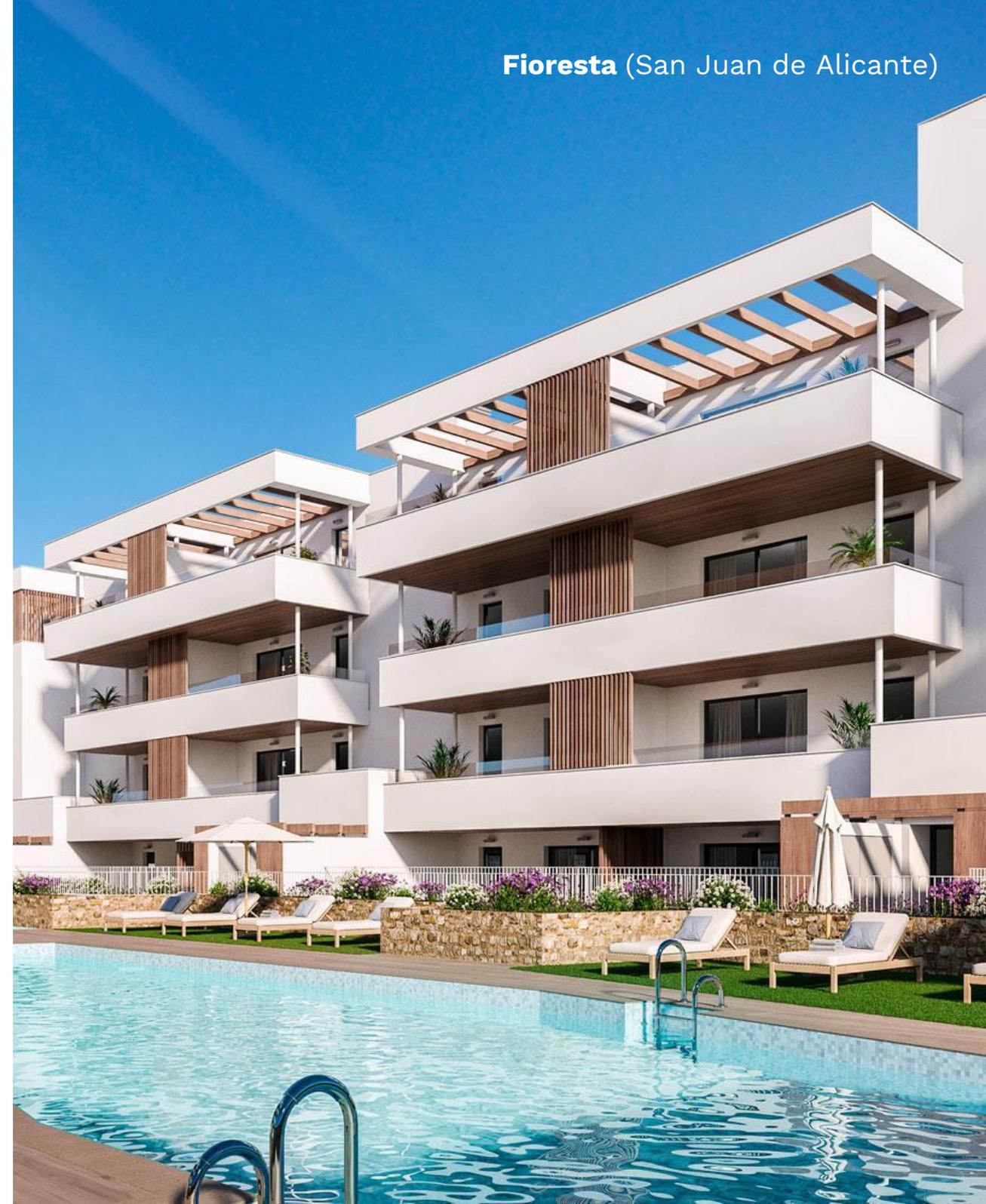
4

### Financieros

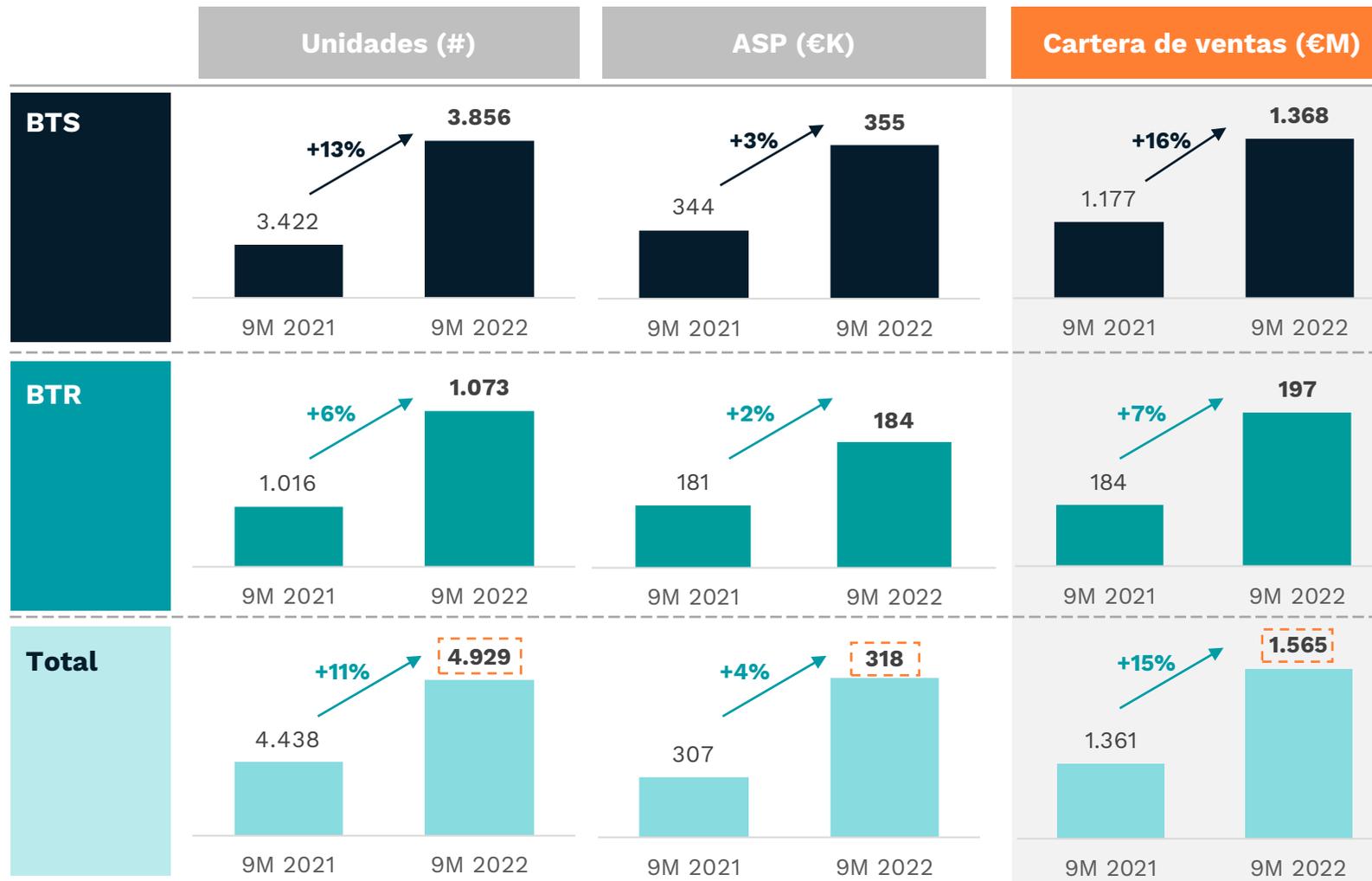
- €358m de ingresos
- 26% margen bruto
- €150m en tesorería y €30m de línea *revolving* disponible

02

# Evolución del negocio



# Cartera de ventas resiliente



(1) Calculado como porcentaje de contratos privados cancelados sobre el total de contratos privados existentes (pre-cancelaciones)



## Comercial

### Demanda resiliente para el producto AEDAS Homes

- Posicionamiento del BTS en tickets altos: +1.500 unidades con **ASP** de ventas de **€390k**, **+15%** frente al mismo periodo de 2021
- Enfoque en los **segmentos** más **resilientes**
- Apetito por proyectos BTR: 184 unidades vendidas con ASP de **€173k**
- **Sin variación en el número de cancelaciones (1%<sup>1</sup>)** frente al mismo período de 2021
- **Limitado stock** de vivienda libre terminada: 144 unidades



## Construcción & Operaciones

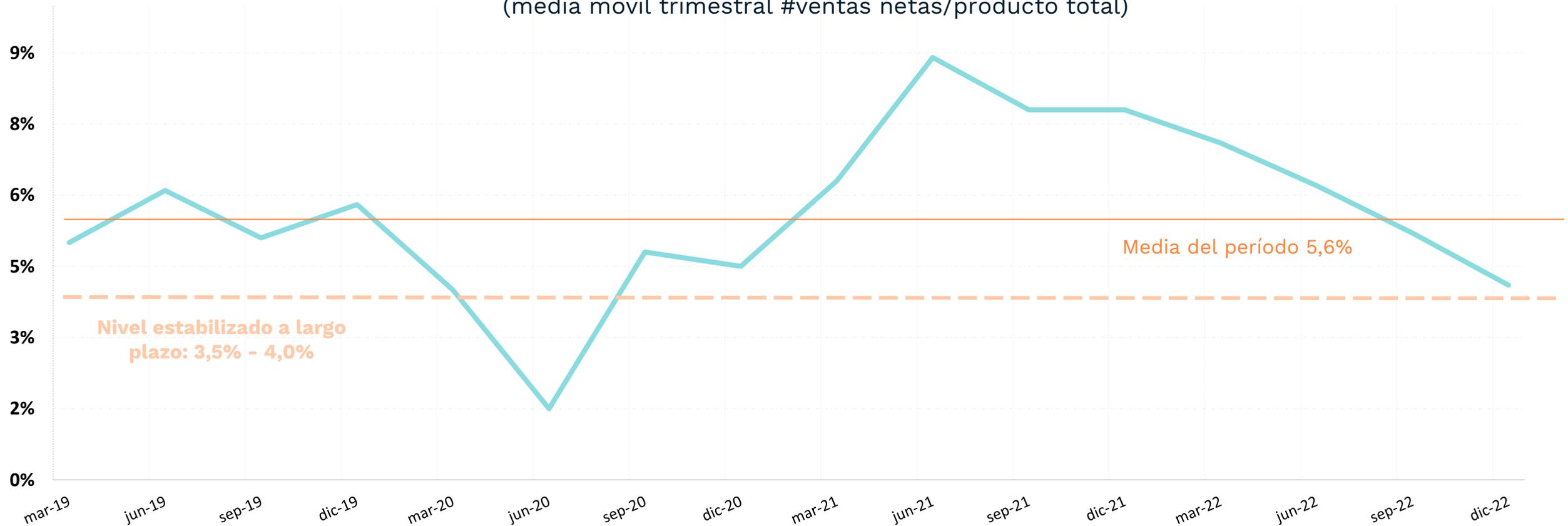
### Evolución según Plan de Negocio

- 3.026 unidades lanzadas
- **4.437 unidades en construcción y 2.098 unidades completadas**
- **1.332 unidades** con licencias obtenidas **pendientes de inicio de construcción**
- Signos de estabilización de los costes de construcción

# Tasa de absorción comercial

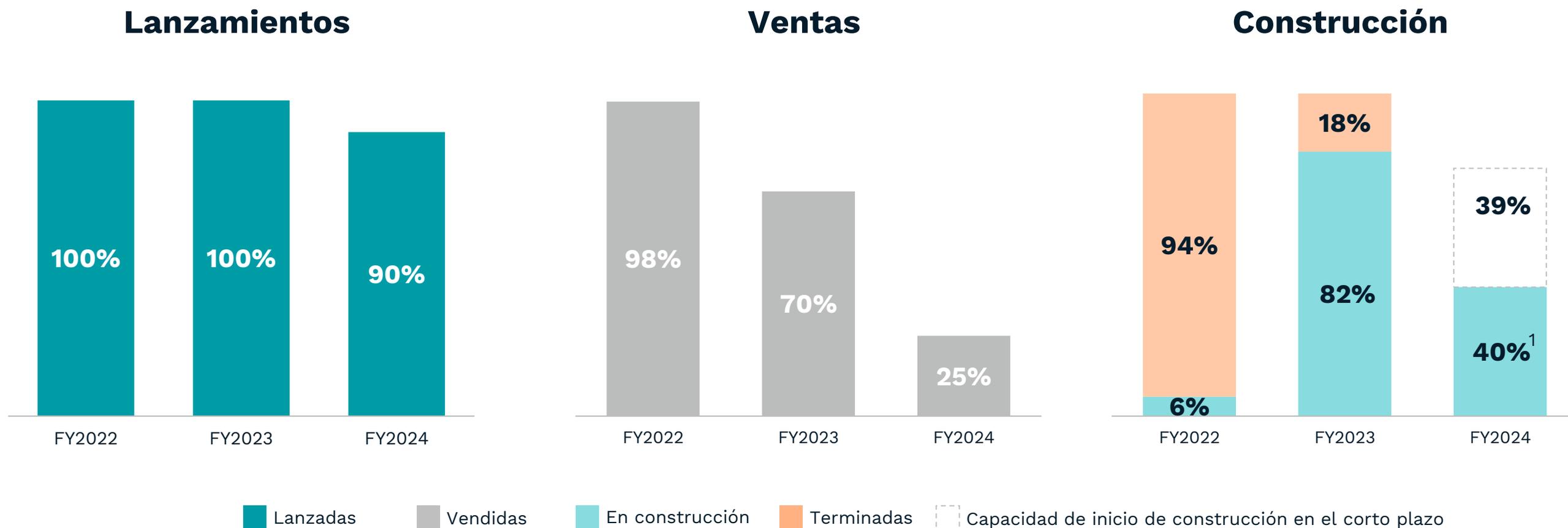
## Tasa trimestral de absorción comercial (BTS)

(media móvil trimestral #ventas netas/producto total)



**Tendencia a la estabilización** de la tasa de absorción comercial (4,1% en el 3T 2022), lo que implica un **horizonte temporal saludable de venta** equivalente a 25 meses para una promoción estándar

# Elevado nivel de cobertura de los objetivos de Plan de Negocio: objetivo de ingresos €900m-€925m en FY2022 y €1.000m - €1.150m en FY2023



(1) 45 unidades corresponden a Activos con Opción a Compra

# Inversión en suelo: enfoque selectivo primando la opcionalidad

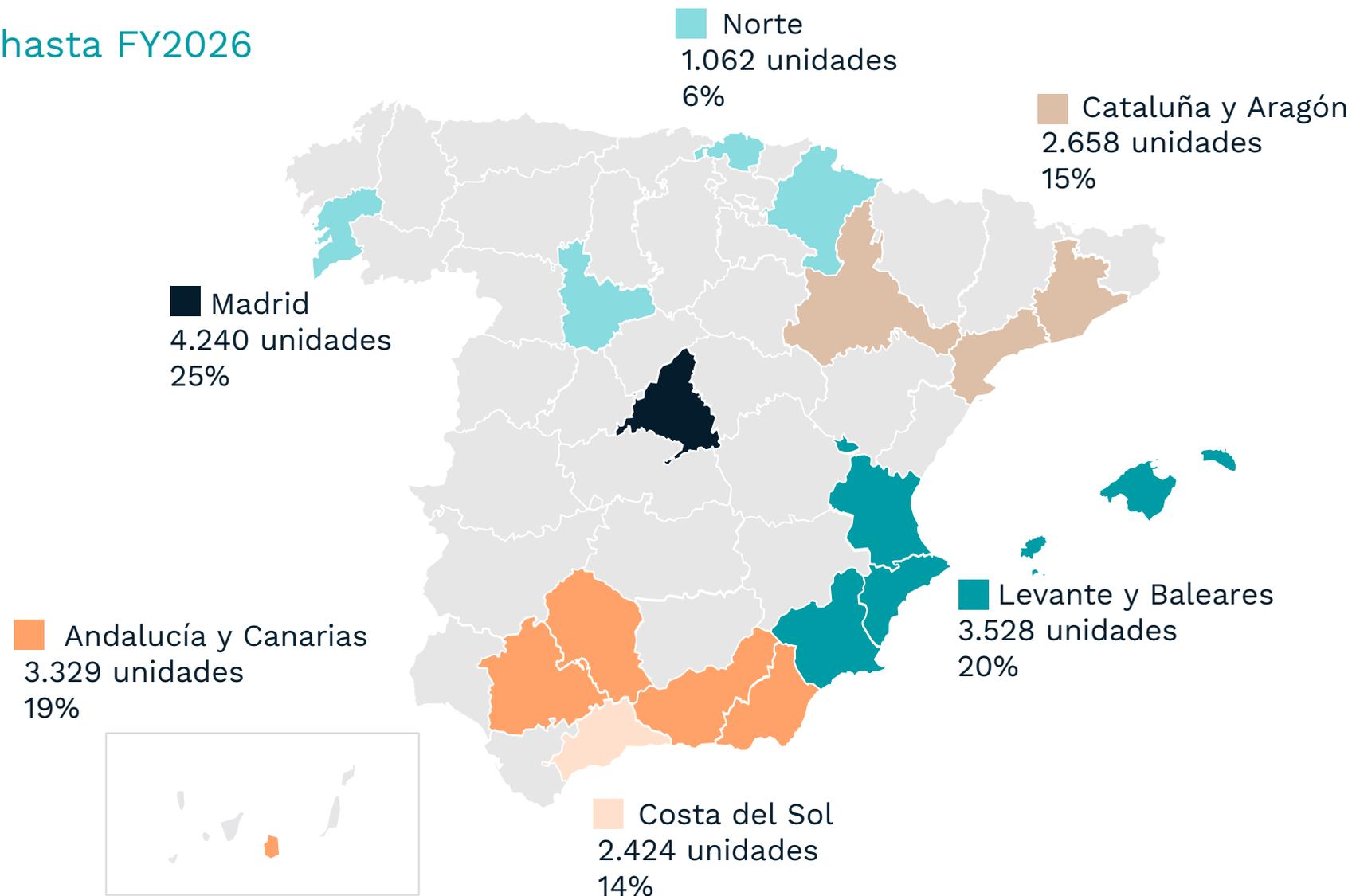
El banco de suelo garantiza entregas hasta FY2026

✓ **€80m**  
en **opciones** de compra  
para **682 unidades**

✓ **€93m**  
de inversión en **886 unidades**  
de suelo finalista

✓ Tamaño: **17.241<sup>1</sup>** unidades

Margen neto promotor implícito >20%



(1) Banco de suelo marzo 2022 (17.000) + Inversión ejecutada 9M 2022 (886) + inversión comprometida 9M 2022 (682) – Entregas 9M 2022 (1.029) – Ventas de suelo (224)- Ajustes (74) = 17.241 unidades

03

# Resultados financieros del 9M 2022



Odina (Godella, Valencia)

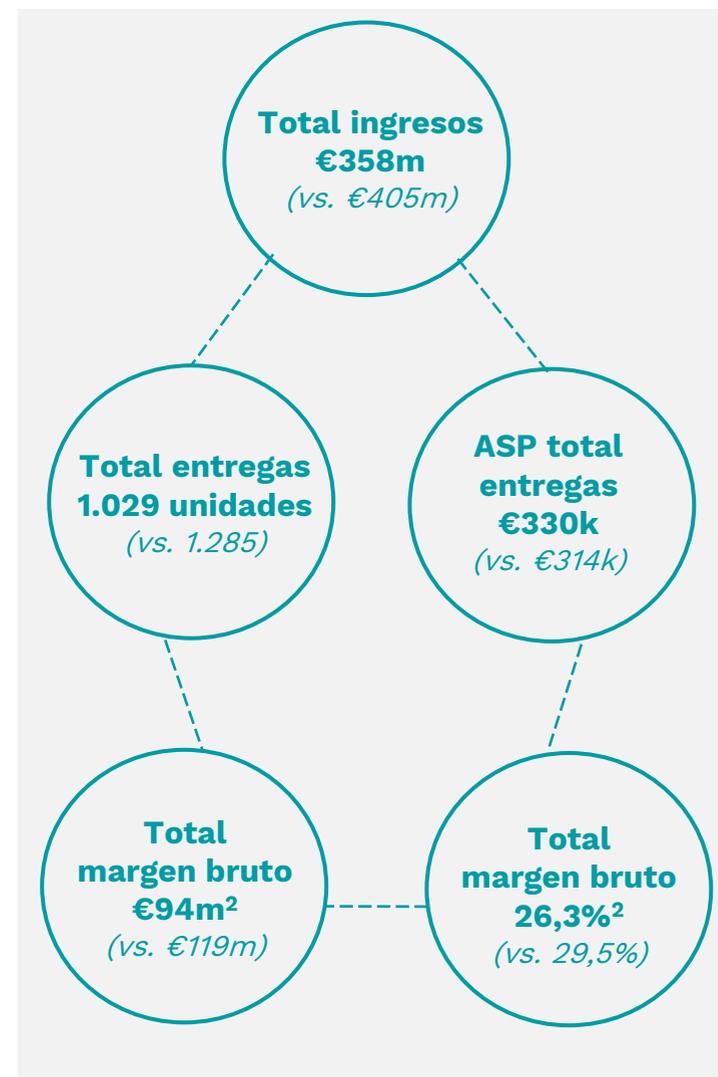
# Cuenta de resultados 9M 2022

## Desglose de ingresos y margen bruto por tipo de producto

Producto	Parámetro	9M 2022	9M 2021	Δ
<b>BTS – márgenes operativos en el rango alto y subidas de precios</b>	Ingresos (€m)	301	387	(22,1%)
	Margen bruto (€m)	87 <sup>1</sup>	115	(24,4%)
	<b>margen (%)</b>	<b>28,8%</b>	<b>29,7%</b>	<b>(88) pbs</b>
	Unidades (#)	776	1.194	(35,0%)
	<b>ASP (€)</b>	<b>388</b>	<b>324</b>	<b>19,8%</b>

Producto	Parámetro	9M 2022	9M 2021	Δ
<b>BTR – 2 promociones entregadas en 9M 2022 vs 1 promoción entregada en 9M 2021</b>	Ingresos (€m)	39	16	140,6%
	Margen bruto (€m)	7	4	64,1%
	<b>margen (%)</b>	<b>16,8%</b>	<b>24,7%</b>	<b>(785) pbs</b>
	Unidades (#)	253	91	178,0%
	<b>ASP (€)</b>	<b>154</b>	<b>179</b>	<b>(14,0%)</b>

Otros –	Parámetro	9M 2022	9M 2021	Δ
venta de suelo y servicios inmobiliarios	Ingresos (€m)	18	1	16x
	Margen bruto (€m)	6	0	15x
	<b>margen (%)</b>	<b>33,1%</b>	<b>34,4%</b>	<b>(129) pbs</b>



- Se mantiene el alza en el **ASP**:
  - **+5%** en entregas (promedio BTS + BTR) (1.029 unidades)
- **Margen bruto** parcialmente impactado por las entregas de BTR
- **Margen neto del 18%** (-c.570 pbs), impactado principalmente por un mayor número de unidades en comercialización (+30%)
- **Coste de estructura** en línea con el incremento del 1S 2022
- Reducción temporal del **EBITDA** a €36m, **manteniendo la previsión de €160-170m** para el conjunto del año, una vez entregadas las viviendas previstas en el 4T 2022

(1) Ajustada por un exceso de costes atribuidos a promociones terminadas en períodos distintos al 9M 2022

(2) Incluye el exceso de costes atribuidos a promociones terminadas en períodos distintos al 9M 2022

# Sumario de balance a 31 diciembre 2022

	31 diciembre 2022	31 marzo 2022	31 diciembre 2021
<b>Existencias<sup>4</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suelo</li> <li>Trabajo en curso</li> <li>Viv. terminadas</li> </ul>	<b>€1.831m</b> €628m €1.011m €169m	<b>€1.520m</b> €644m €672m €183m	<b>€1.622m</b> €666m €747m €186m
<b>Tesorería total</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Caja disponible</li> </ul>	<b>€150m</b> €93m	<b>€240m</b> €186m	<b>€148m</b> €81m
<b>Deuda C/P</b>	<b>€56m</b>	<b>€43m</b>	<b>€55m</b>
<b>Deuda L/P</b>	<b>€622m<sup>1</sup></b>	<b>€416m<sup>1</sup></b>	<b>€491m<sup>1</sup></b>
<b>Fondos propios</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autocartera<sup>2</sup></li> </ul>	<b>€927m</b> €60m	<b>€977m</b> €56m	<b>€963m</b> €53m

- Incremento de existencias por el **elevado grado de avance de construcción**, con más de 4.400 unidades en construcción
- **Sólida liquidez** reforzada con una línea *revolving*: **€30m de liquidez adicional** disponible
- Variación de Fondos Propios principalmente por el pago del **dividendo complementario** en julio de 2022<sup>3</sup>
- **Dividendo FY2022:** intención de repartir un dividendo en línea con el importe abonado en FY2021, con un esquema de calendario de pagos similar

(1) (A) A 31 de diciembre de 2022: Deuda proyecto (€304m) + deuda financiera a largo plazo (€319m); (B) A 31 de marzo de 2022: Deuda proyecto (€99m) + deuda financiera a largo plazo (€317m); y (C) A 31 de diciembre de 2021: Deuda proyecto (€174m) + deuda financiera a largo plazo (€317m)

(2) A 31 de diciembre de 2022 la autocartera ascendía a 2.998.610 acciones, por un valor de compra de €60m

(3) €59m dividendo complementario pagado correspondiente al dividendo del ejercicio 2021

(4) El importe total de las Existencias incluye "Anticipos"

# Evolución de la deuda financiera neta

(€m)	31 diciembre 2022	31 marzo 2022	31 diciembre 2021
<b>(A) Deuda proyecto con garantía</b>	<b>271,3</b>	<b>106,3</b>	<b>175,5</b>
<b>(B) Deuda proyecto sin garantía</b>	<b>36,2</b>	-	-
<b>(C) Deuda corporativa</b>	<b>381,2</b>	<b>363,1</b>	<b>381,1</b>
Programa de pagarés (MARF)	31,2	38,1	56,1
<i>Bono High Yield</i> (con garantía)	325,0	325,0	325,0
<i>Revolving credit facility</i>	25,0	-	-
<b>(D) Método coste amortizado</b>	<b>(10,6)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(10,8)</b>
<b>(E) Deuda Financiera Bruta (A+B+C+D)</b>	<b>678,0</b>	<b>459,0</b>	<b>545,8</b>
(F) Caja disponible	93,0	185,7	81,2
<b>Deuda Financiera Neta (E-F)</b>	<b>585,1</b>	<b>273,3</b>	<b>464,6</b>
(G) Caja ligada a proyectos	57,1	54,3	66,8
<b>CAJA TOTAL (F+G)</b>	<b>150,1</b>	<b>240,0</b>	<b>148,0</b>

- **Estabilidad** en el volumen de **financiación circulante**
- **Estructura de financiación** con vencimientos **a largo plazo** (93%) y **tipos fijos** (c.50%)
- **La deuda financiera neta asciende a €585m** (€121m más que en diciembre 2021) debido al **mayor volumen de promociones en construcción y puestas en carga** (€1.011m en diciembre 2022 vs €747m en diciembre 2021)

# Apalancamiento financiero

AEDAS Homes	31 diciembre 2022	31 marzo 2022	31 diciembre 2021
LTC <sup>1</sup>	32,0%	18,0%	28,7%
LTV <sup>2</sup>	25,4%	13,2%	23,2%
Deuda financiera neta (DFN) / EBITDA	5,2x	1,8x	2,9x
Cobertura de intereses	5,8x	7,5x	8,4x
Coste medio de la deuda	4,43%	3,61%	3,16%

Covenants Bono	31 diciembre 2022	31 marzo 2022	31 diciembre 2021
<i>Net Total LTV</i>	25,8%	13,8%	24,0%
<i>Net Secured Total LTV</i>	23,6%	11,5%	20,5%
<i>Fixed charge coverage ratio</i>	5,8x	7,5x	8,4x
<i>Pari passu senior secured LTV</i>	23,6%	11,5%	20,5%

	S&P	Moody's	Fitch
Rating corporativo	B+	Ba2	BB-
Rating de la emisión de bonos	BB-	Ba2	BB

- **Apalancamiento en línea** con la **estacionalidad del negocio** (concentración de entregas)
- **Coste medio** de la deuda (c.50% a tipo fijo y vencimiento a largo plazo) cerrado en **óptimas condiciones**
- **Fortaleza crediticia** confirmada por las tres agencias de *rating*

(1) Calculado como deuda financiera neta entre existencias

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

# 04 Perspectivas



# Conclusiones 9M 2022

1

Pese a la incertidumbre de la coyuntura económica actual, la actividad operativa evoluciona favorablemente y con sólida visibilidad sobre los objetivos hasta FY2024

2

El buen grado de avance en las obras de construcción y la prácticamente totalidad de ventas del FY2022

3

La demanda en tickets de nivel medio-alto sigue mostrando resiliencia

4

Disciplina inversora apoyada en una visión estratégica de mercado contribuyendo así a la optimización del uso de capital

5

El banco de suelo cubre en gran medida las entregas hasta FY2026, contribuyendo al cumplimiento de objetivos de entregas

05  
**Anexos**



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

## Punto de inicio



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

# Cartera de ventas: 4.929 unidades (€1.565m)

## Punto de inicio



# Construcción y licencias de obra

## Unidades en construcción (BTR+BTS)



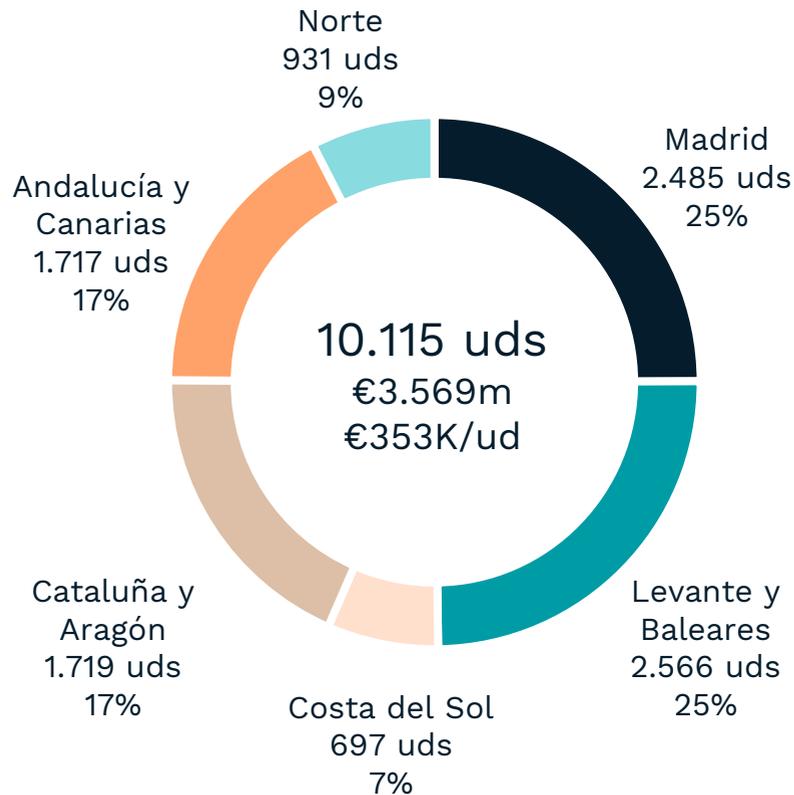
## Stock de Licencias de Obra otorgadas sin obra iniciada (BTS+BTR)



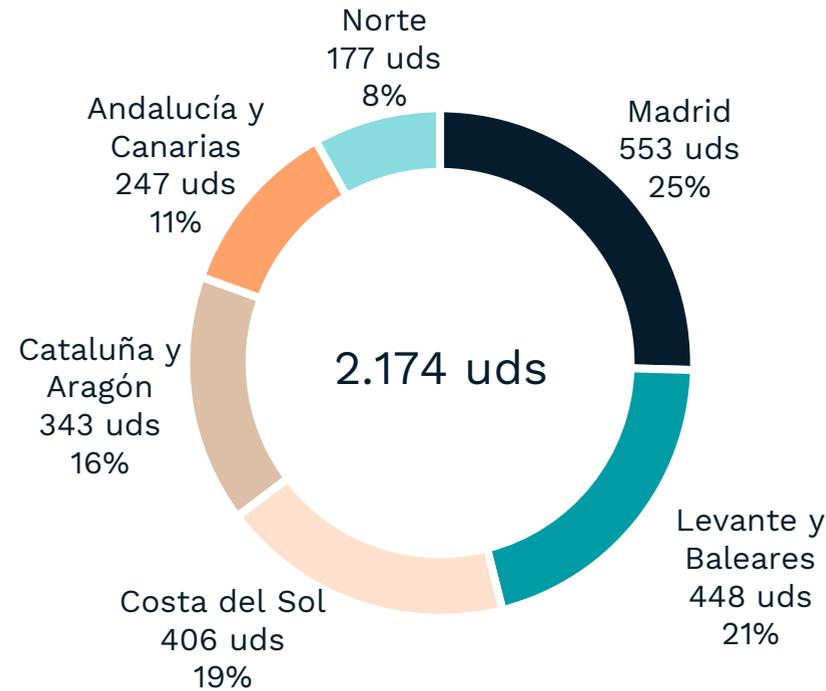
(1) Incluyen AOC

# Distribución geográfica

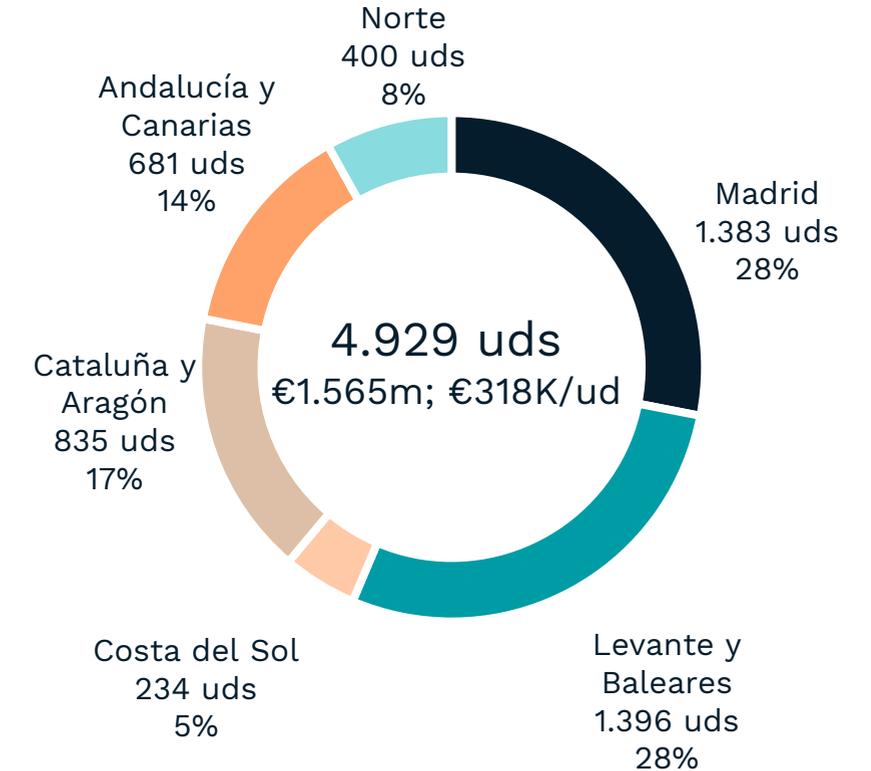
### Oferta en comercialización<sup>1</sup>



### Licencias de obra otorgadas en 9M 2022



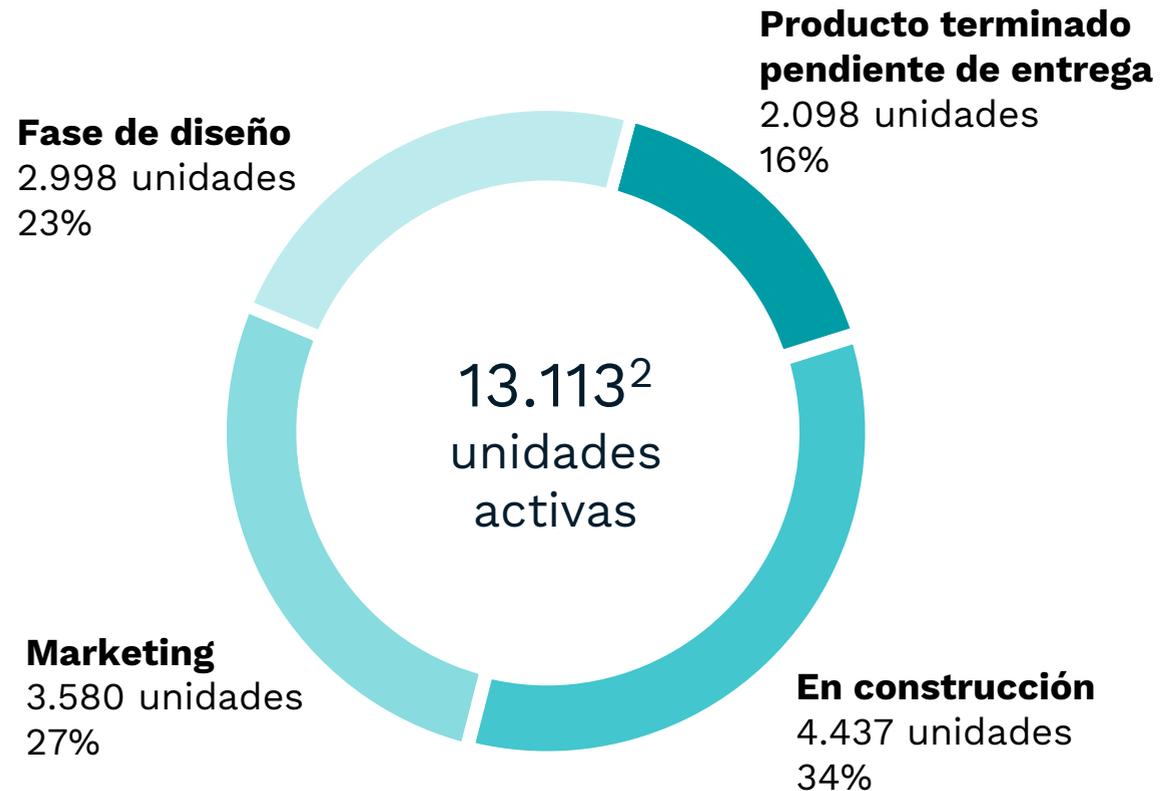
### Cartera de ventas



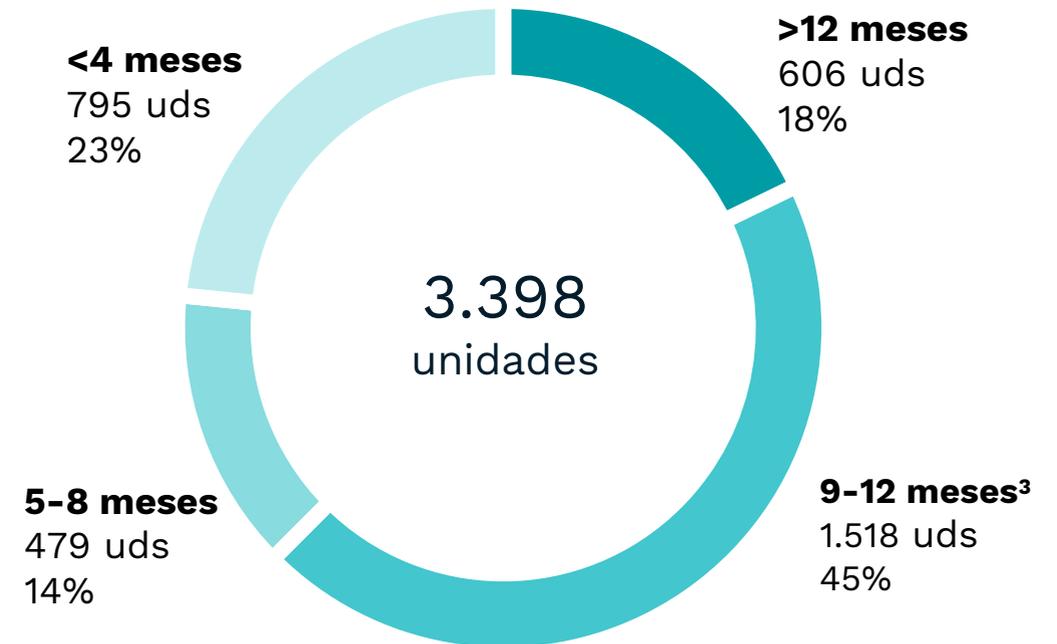
(1) La oferta en comercialización incluye las unidades disponibles e incluye todas aquellas unidades ya vendidas pero no entregadas

# Unidades activas y antigüedad de solicitudes de licencias de obra

## Unidades activas<sup>1</sup>



## Antigüedad de solicitudes



(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 682 unidades es inversión comprometida pendiente de pago

(3) 616 corresponden al segmento BTR

# Cuenta de resultados 9M 2022

	FY 2022E	9M 2022	9M 2021
<i>ASP Ventas</i>		€366k	€337k
<i>ASP Entregas</i>		€330k	€314k
<i>Entregas (unidades)</i>	2.600	1.029	1.285
<b>Ingresos Netos</b>	<b>€900m ~ €925m</b>	<b>€358m</b>	<b>€405m</b>
• Promoción		€340m	€404m
• Suelo		€14m	-
• Servicios		€4m	€1m
Costes de venta	(€660m ~ €675m)	(€264m)	(€286m)
<b>Margen Bruto</b>	<b>€240m ~ €250m</b>	<b>€94m</b>	<b>€119m</b>
• Margen %	27%	26,3%	29,5%
Costes de comercialización <sup>2</sup>	(€35m ~ €40m)	(€29m)	(€22m)
<b>Margen Neto</b>	<b>€205m ~ €215m</b>	<b>€65m</b>	<b>€97m</b>
• Margen %	23%	18,3%	24,0%
Costes de estructura		(€28m)	(€25m)
LTIP	(€40m ~ €50m)	(€2m)	(€1m)
Otros gastos e ingresos		€1m	€1m
<b>EBITDA</b>	<b>€160m ~ €170m</b>	<b>€36m</b>	<b>€72m<sup>1</sup></b>
• Margen %	18%	10,1%	17,8%

- Incremento del **+9%** en **ASP** promedio de ventas y **+5%** en **ASP** promedio de entregas
- **Margen bruto** parcialmente impactado por las entregas de BTR
- **Costes de comercialización:** incremento parcialmente atribuido al **incremento de unidades en comercialización** (+30%)
- **Coste de estructura** en línea con el incremento del 1S 2022

(1) Excluye €1,2m de ingresos asociados a la consolidación de Área Homes

(2) Incluye otros costes de explotación

A 31 de diciembre de 2022

# Agenda corporativa

31 mayo  
2023

**Resultados  
Ejercicio 2022**

Confirmado

20 julio  
2023

**Junta General  
de Accionistas**

Preliminar

21 julio  
2023

**Resultados  
1T 2023**

Preliminar

30 noviembre  
2023

**Resultados  
1S 2023**

Preliminar

