

Presentación de Resultados 9M 2020-21

1 abril - 31 diciembre 2020

4 de febrero de 2021



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

778 viviendas entregadas hasta diciembre, en la senda para entregar más de 1.900 viviendas en 2020-21

II

Recuperación comercial sostenida, con 397 ventas netas en el tercer trimestre y récord de ventas en diciembre

III

Inversión selectiva en 777 unidades de suelo de alto interés comercial por €71m en atractivos términos de rentabilidad

IV

Acuerdo “llave en mano” con Grupo Lar y Primonial para promover 655 viviendas “*build-to-rent*” por €120m

Resumen ejecutivo 9M 2020-21

A 31 de diciembre de 2020

COMERCIAL

- 3.053 unidades en cartera por valor de €1.010m (84% en contrato privado)
- 920 unidades vendidas desde abril 2020, 397 en el 3T 2020-21 (oct – dic 2020)
- Elevada cobertura de entregas: 99% de 2020-21 y 63% en el 2021-22

OPERACIONES

- 778 viviendas entregadas
- 901 unidades terminadas pendientes de entrega con Licencia de Primera Ocupación otorgada
- Adquisición firme de 777 unidades de suelo por €71m

FINANCIACIÓN

- Tesorería total de €135m (de los que €79m en caja disponible)
- Amortización de €20m del préstamo sindicado
- Loan-To-Value del 19%



01 Actualización de negocio

Evolución comercial y de operaciones

AREA COMERCIAL

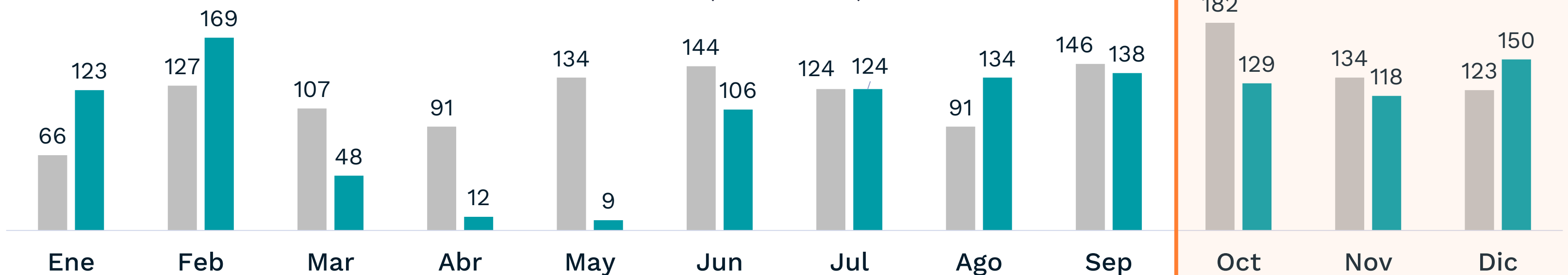
- 397 ventas netas en el 3T (150 en diciembre) para un total de 920 en 9M 2020-21
- Excluyendo Marzo, Abril y Mayo (cierre comercial), las ventas BTS de 2020 superan un 5% las de 2019
- En 3T el interés comercial aumentó un 41% y las visitas un 39% respecto al mismo periodo anterior
- Ratios de cancelación en línea con media histórica

CONSTRUCCION Y OPERACIONES

- En 9M 2020-21 se solicitaron licencias de obra para 1.214 viviendas y se obtuvieron por cuantía de 1.352 viviendas
- 3.734 unidades en construcción en 51 proyectos a finales de diciembre

■ 2019 ■ 2020

VENTAS NETAS (Unidades)



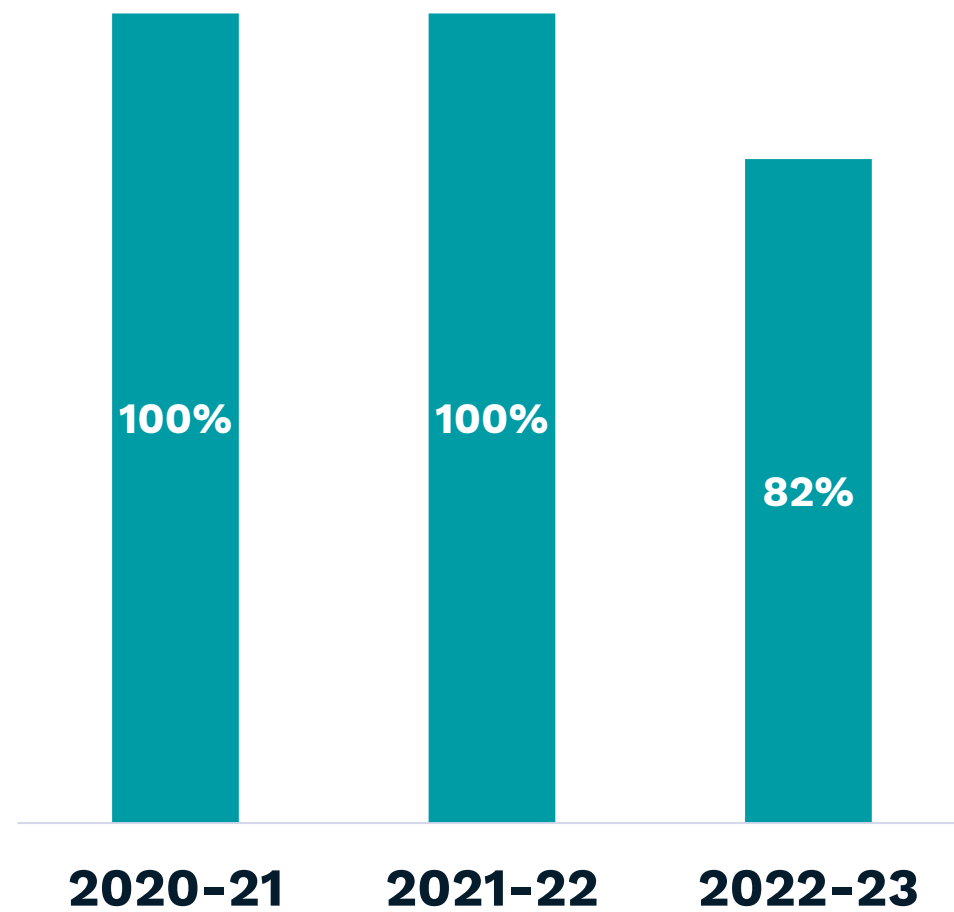
397 unidades vendidas en el 3T 2020-21

Progreso de la actividad¹

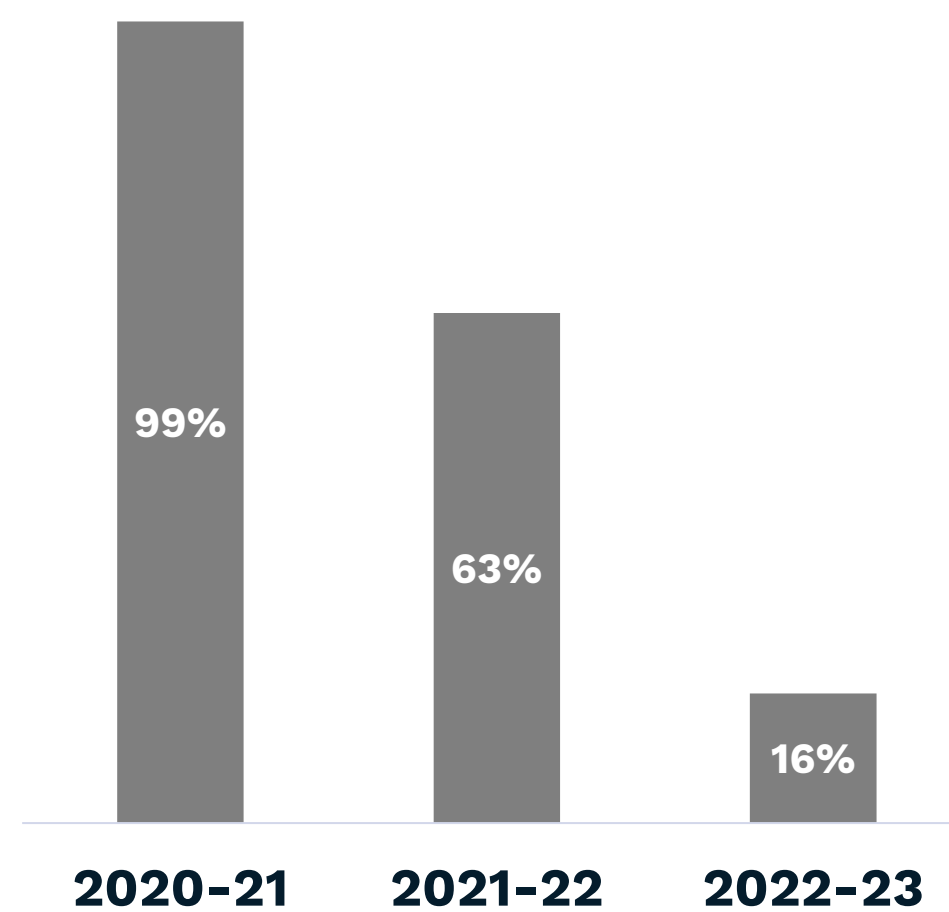
A 31 diciembre de 2020

- Lanzamientos
- Ventas²
- En construcción
- Terminadas

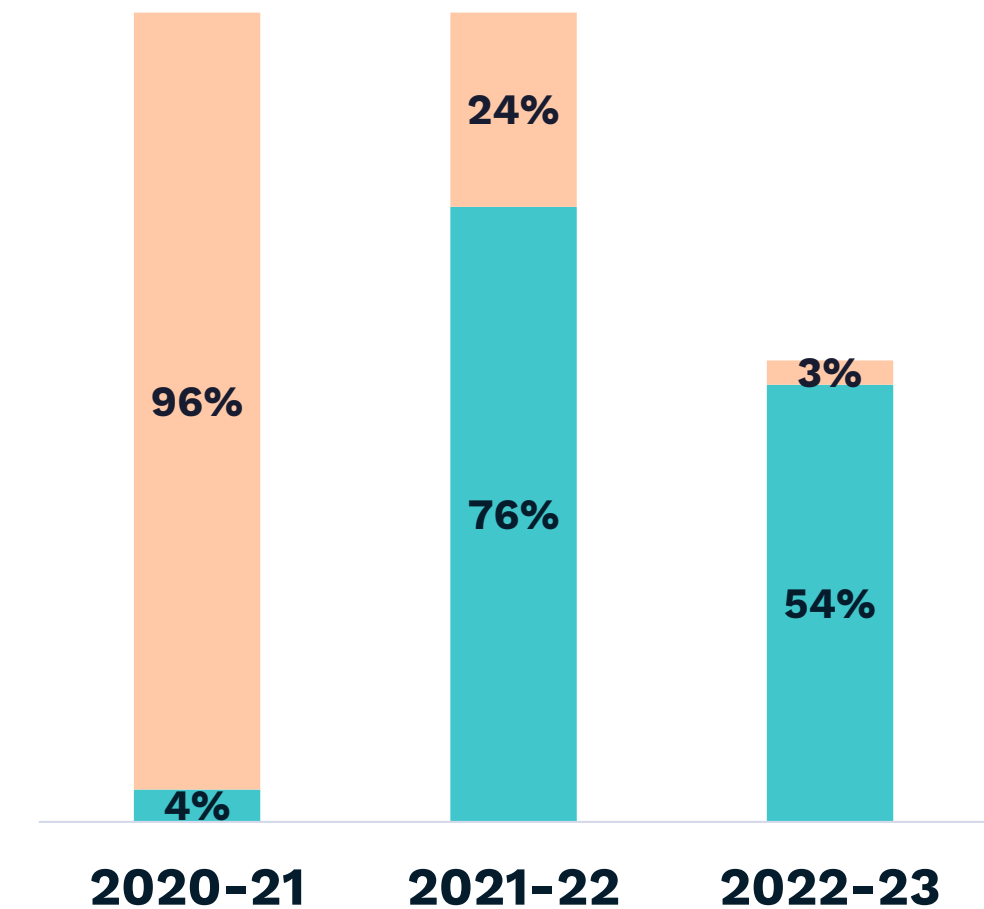
LANZAMIENTOS



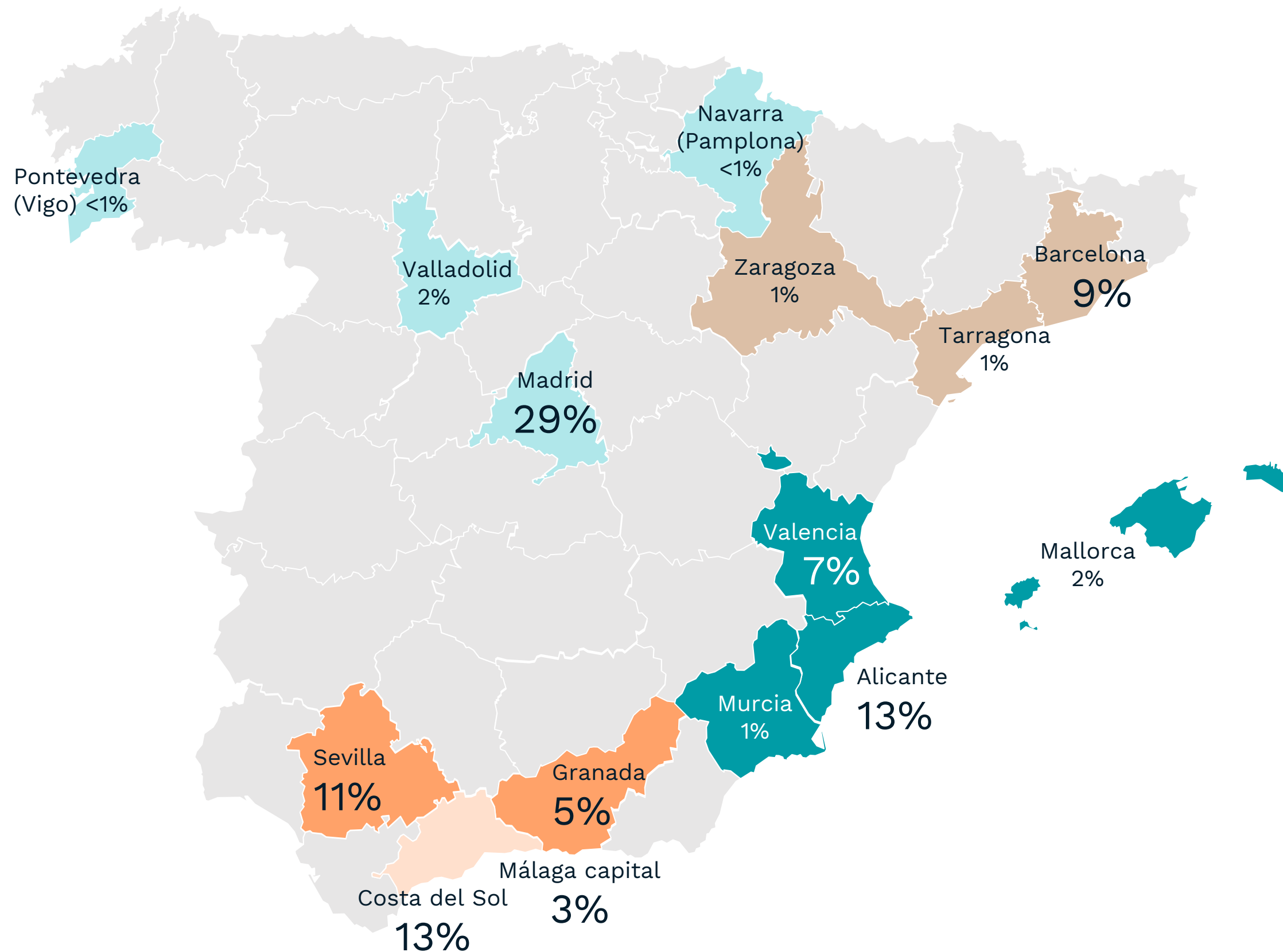
VENTAS²



CONSTRUCCION



Banco de suelo: 15.477 unidades



(1) Banco de suelo 2020 (15.542) + Inversión (+777) – Enajenación (-135) – Entregas 2020-21 (-778) + Ajustes (+71) = Banco de suelo 9M 2020-21 (15.477)
(2) El banco de suelo incluye las unidades en sociedades del “Proyecto Land”, que consiste en un grupo de sociedades en propiedad de suelo estratégico. AEDAS Homes mantiene una participación minoritaria en esas sociedades y gestiona la transformación de los activos a suelo finalista.

| Adquisición de 777 unidades de suelo hasta diciembre 2020

AEDAS Homes esta manteniendo la elevada calidad del banco de suelo gracias a la compra de terrenos seleccionados bajo estrictos criterios de liquidez e interés comercial

- El *know-how* diferencial de AEDAS Homes en su proceso de gestión de inversión se tradujo en la compra firme de 777 unidades de suelo por valor de €70.6m
- Esta inversión total se formalizó a través de 10 operaciones independientes, de las cuales 3 en la territorial Centro, 2 en Cataluña y 5 en Levante, todas ellas en localizaciones de alta liquidez y solidez en la demanda residencial
- La totalidad de operaciones cerradas fueron llevadas a cabo en negociaciones bilaterales exclusivas con los propietarios del suelo
- Adicionalmente a lo anterior, a finales de diciembre 2020 la compañía contaba con una cartera de oportunidades de inversión en exclusiva y en fase de *due diligence* por más de 1.100 viviendas en 12 operaciones



02 Resultados Ejercicio 9M 2020-21

Sumario de resultados 9M 2020-21

	9M 2020-21	Comentarios
Ventas	€277,2m	778 entregas completadas €4,3m de venta de suelo
Margen bruto	€76,2m	Margen bruto generado ubicado en la parte alta del rango objetivo previsto en la salida a bolsa
Margen (%)	27,5%	
EBITDA	€44,1m	Costes de explotación estabilizados, estructura corporativa ya en <i>“run-rate”</i>
Resultado neto	€22,9m	Mayor carga financiera y tasa fiscal efectiva, pero inferiores minoritarios (proyectos 100% propios)

Sumario de balance a 31 diciembre 2020

	31 diciembre 2020	31 marzo 2020	Variación	Comentarios
Existencias <ul style="list-style-type: none"> Suelo Trabajo en curso Viv. terminadas 	€1.512m €593m €661m €258m	€1.344m €617m €627m €80m	€168m €-24m €34m €178m	Elevado aumento de obra terminada en línea con entregas previstas en próximos meses
Tesorería	€135m	€136m	€-1m	Mantenimiento de una sólida tesorería
Deuda C/P	€383m	€349m	€34m	Mayor utilización de deuda promotora en línea con avance de proyectos
Deuda L/P	€91m	€4m	€87m	Amortización parcial del préstamo sindicado
Fondos propios <ul style="list-style-type: none"> Autocartera¹ 	€938m €59m	€936m €37m	€2m €22m	Aumento de la autocartera del 4,3% al 6,2% del capital

Evolución de deuda financiera neta¹

(€m)	31 dic 2020	31 mar 2020	Variación
(A) Deuda con garantía	270,7	135,3	135,4
(B) Deuda corporativa	217,3	211,1	6,2
Préstamo sindicado	130,0	149,1	(19,1)
Programa de pagarés (MARF)	49,3	62,1	(12,8)
Otra deuda corporativa	38,0	-	38,0
Deuda Financiera Bruta (A+B)	488,0	346,5	141,5
(C) Tesorería total	134,7	136,1	(1,4)
Deuda Financiera Neta antes de anticipos (A+B-C)	353,3	210,4	142,9
(D) Caja de anticipos ligados a proyectos	55,3	50,1	5,2
DEUDA FINANCIERA NETA (A+B-C+D)	408,6	260,4	148,2

- Amortización de €20m del préstamo sindicado
- En el 3T 2020-21 se firmaron 5 préstamos promotor por valor de €116m
- La deuda asociada a proyectos para entrega en 4T 2020-21 es €194m

Apalancamiento financiero

	31 dic 2020	31 mar 2020
LTC ¹	27,3%	19,9%
LTV ²	19,4%	13,3%
Deuda financiera neta / EBITDA (LTM)	7,9x	4,0x
Coste nominal medio de la deuda	2,71%	2,87%
Cobertura de intereses	4,1x	5,4x

- Leve reducción de la deuda financiera neta aún no trasladada en reducción de ratios de apalancamiento financiero
- En el 4T 2020-21 la deuda financiera neta y los ratios de apalancamiento financiero se reducirán significativamente en virtud del elevado volumen de entregas previsto

(1) Calculado como deuda financiera neta entre existencias con coste, excluyendo suelo y anticipos

(2) Calculado como deuda financiera neta entre GAV (Gross Asset Value)



03 Perspectivas

Perspectivas

1

Los elevados ratios de cobertura certifican el buen desempeño de la actividad a pesar del complicado contexto económico existente

2

Los acuerdos en operaciones “llave en mano” destinadas al alquiler fortalecen la excelente cartera de ventas y aumentan la visibilidad de los objetivos anuales de entregas

3

AEDAS espera entregar más de 1.900 viviendas en el ejercicio 2020-21

4

La compañía sigue trabajando para reponer el banco de suelo con operaciones de inversión selectivas en las zonas donde tiene presencia

5

AEDAS esta trabajando en el cumplimiento de objetivos RSC, haciendo especial hincapié en aquellos referidos sostenibilidad y emisiones



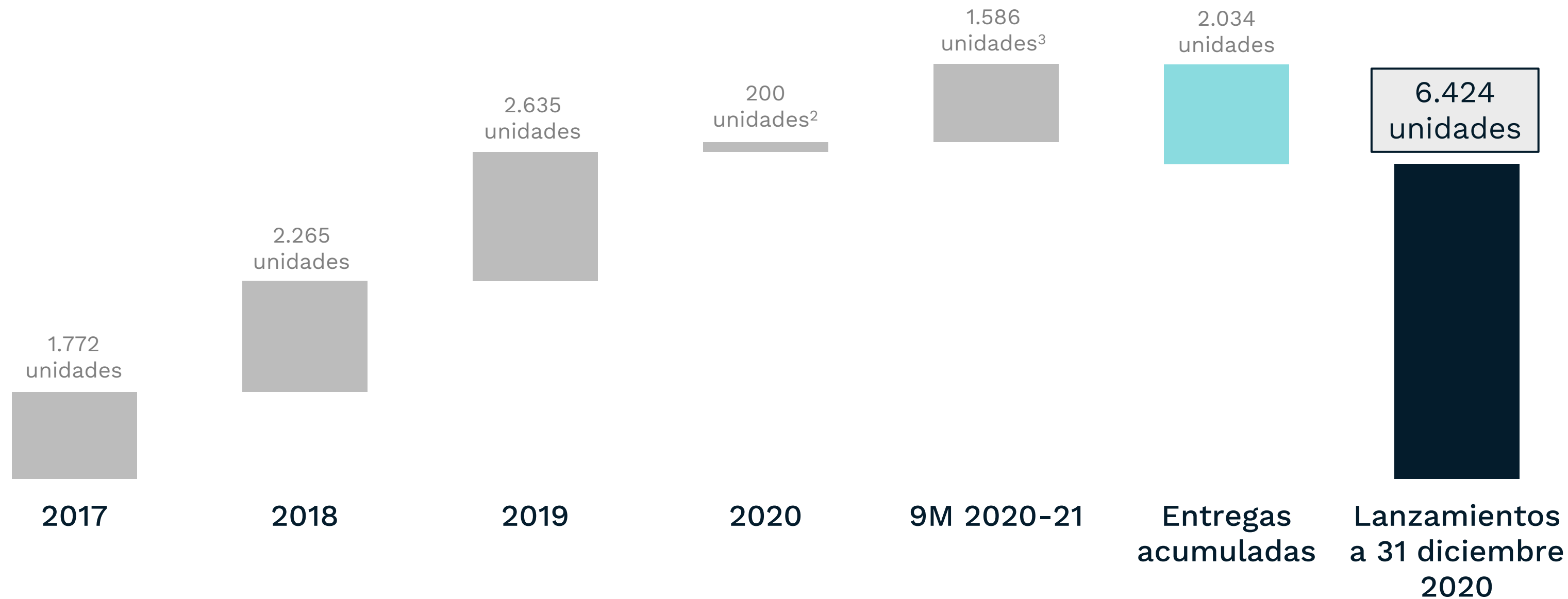
04 Anexo

Cuenta de resultados: 1 abril a 31 diciembre 2020

(€m)	Nueve meses 2020-21	Abril-Diciembre 2019	Variación (€m)	Variación (%)
Ingresos por venta de viviendas	272,8	281,5	(8,7)	-3,1%
Ingresos por venta de suelo	4,3	15,9	(11,6)	-
INGRESOS NETOS	277,2	297,4	(20,3)	-6,8%
Coste de producto vendido	(201,0)	(199,6)	(1,4)	0,7%
MARGEN BRUTO	76,2	97,9	(21,7)	-22,1%
% margen bruto	27,5%	32,9%¹	-	-541 pb
Costes de comercialización	(10,5)	(16,8)	6,3	-37,4%
Otros costes de explotación	(2,8)	(2,7)	(0,1)	4,2%
MARGEN NETO PROMOTOR	62,9	78,4	(15,5)	-19,8%
% margen neto promotor	22,7%	26,4%	-	-366 pb
Costes de personal	(21,0)	(19,9)	(1,1)	5,5%
Otros gastos e ingresos	2,2	0,3	1,9	-
EBITDA	44,1	58,8	(14,7)	-25,0%
% margen EBITDA	15,9%	19,8%	-	-386 pb
Amortización y provisión	(1,6)	(1,2)	(0,4)	32,5%
Resultado financiero	(10,0)	(8,3)	(1,7)	20,5%
Resultados P. Equivalencia	(0,3)	(0,2)	(0,1)	72,7%
Deterioro de activos	(1,6)	(0,1)	(1,5)	-
RDO ANTES DE IMPUESTOS	30,6	49,1	(18,5)	-37,6%
Impuesto sobre beneficios	(7,7)	(11,6)	3,8	-33,1%
RDO NETO CONSOLIDADO	22,9	37,5	(14,6)	-39,0%
% margen neto	8,3%	12,6%	-	-436 pb
Intereses minoritarios	(0,0)	2,5	(2,5)	-101,3%
RDO NETO ATRIBUIBLE	22,9	35,0	(12,1)	-34,5%

6.424 unidades lanzadas¹

A 31 de diciembre de 2020



(1) Un proyecto se considera lanzado cuando inicia su comercialización
(2) 2020 se refiere al ejercicio de tres meses de enero a marzo de 2020
(3) Las 1.586 unidades lanzadas durante 9M 2020-21 no incluyen las 655 unidades Build-to-Rent

Evolución de cartera: 3.053 unidades (€1.010m)

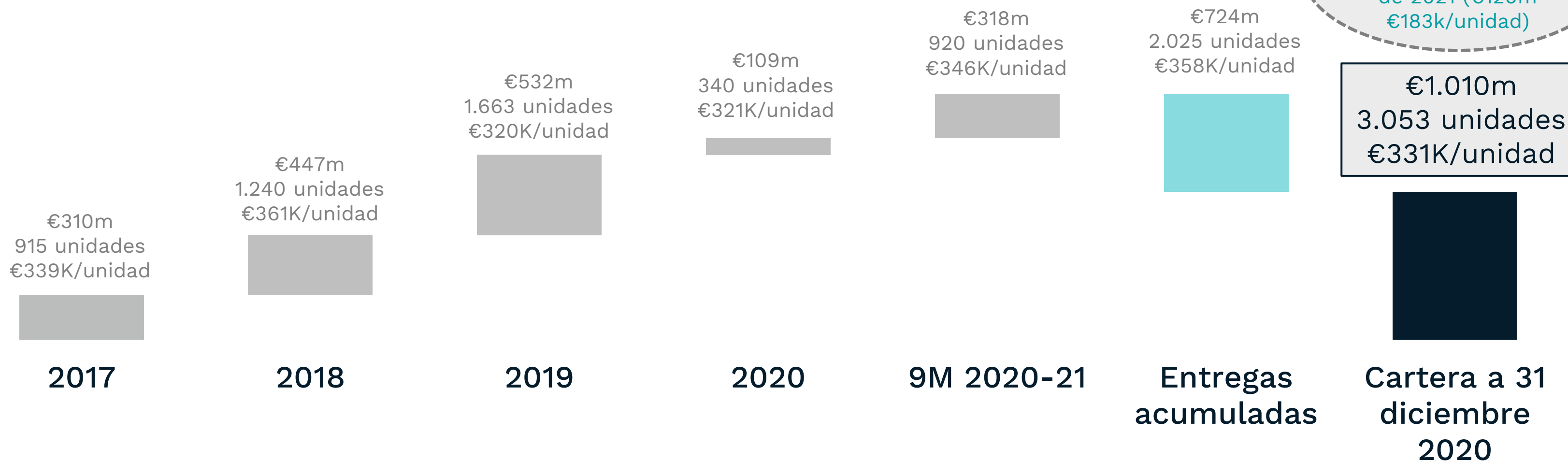
A 31 de diciembre de 2020

99%

cobertura de preventas en 2020-21 y

63%

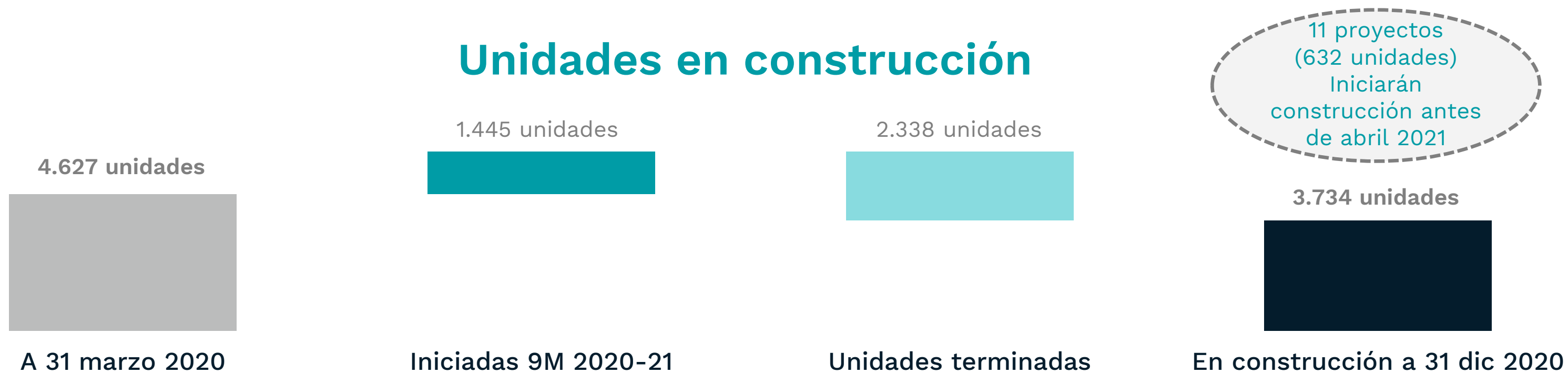
en 2021-22



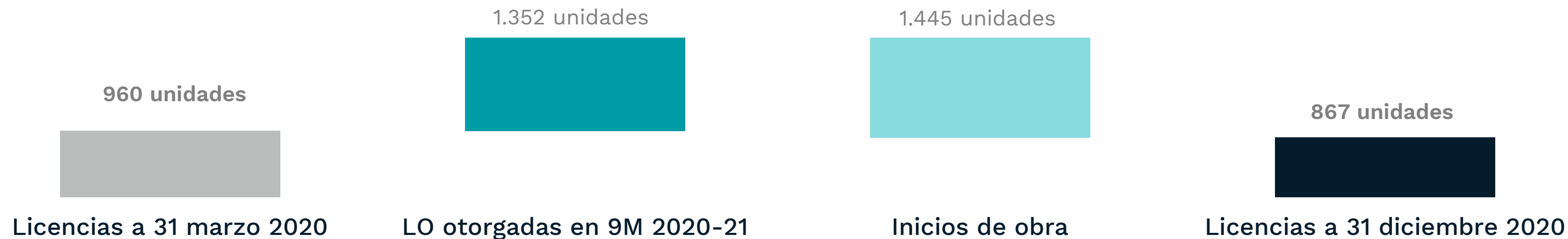
Construcción y licencias de obra

A 31 de diciembre de 2020

Unidades en construcción



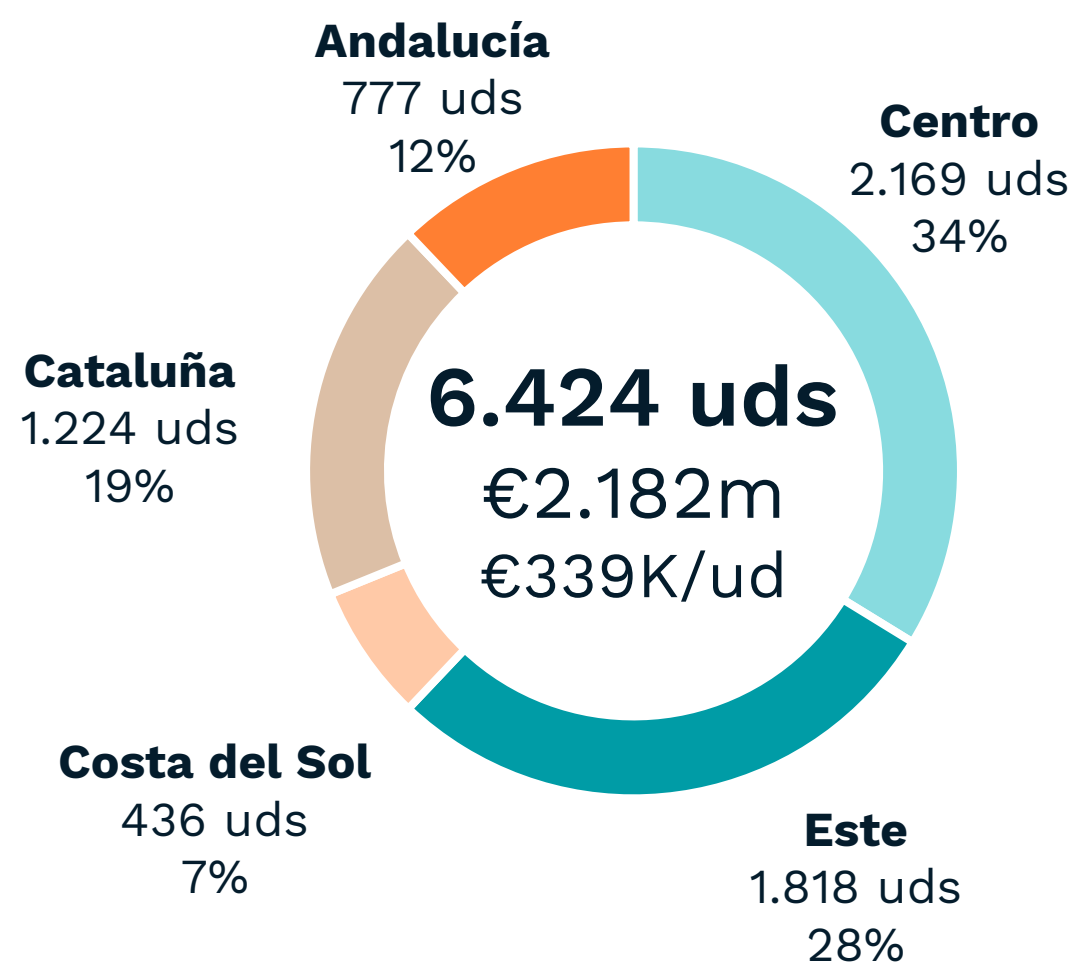
Stock de Licencias de Obra otorgadas sin obra iniciada



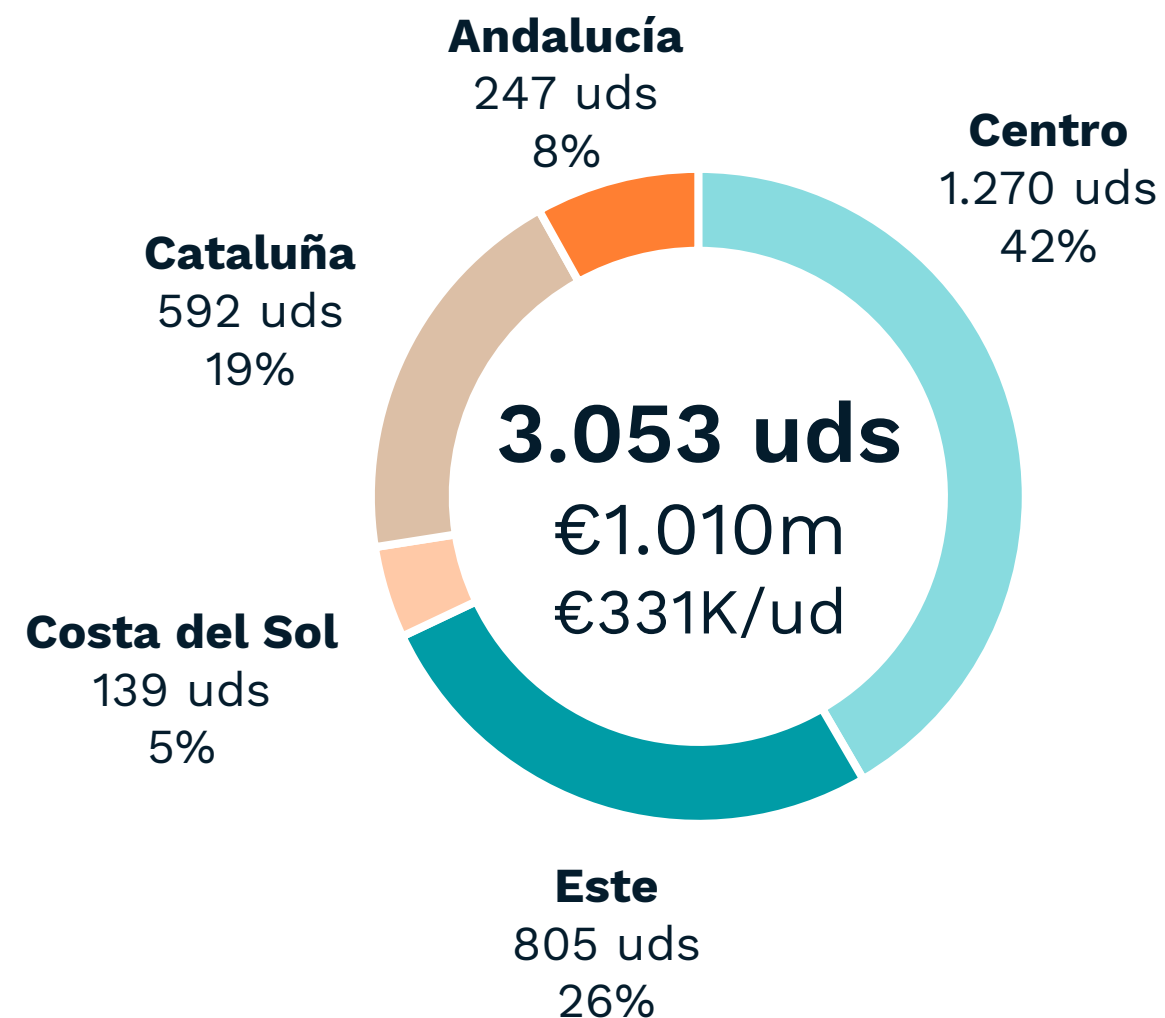
Distribución geográfica

A 31 de diciembre de 2020

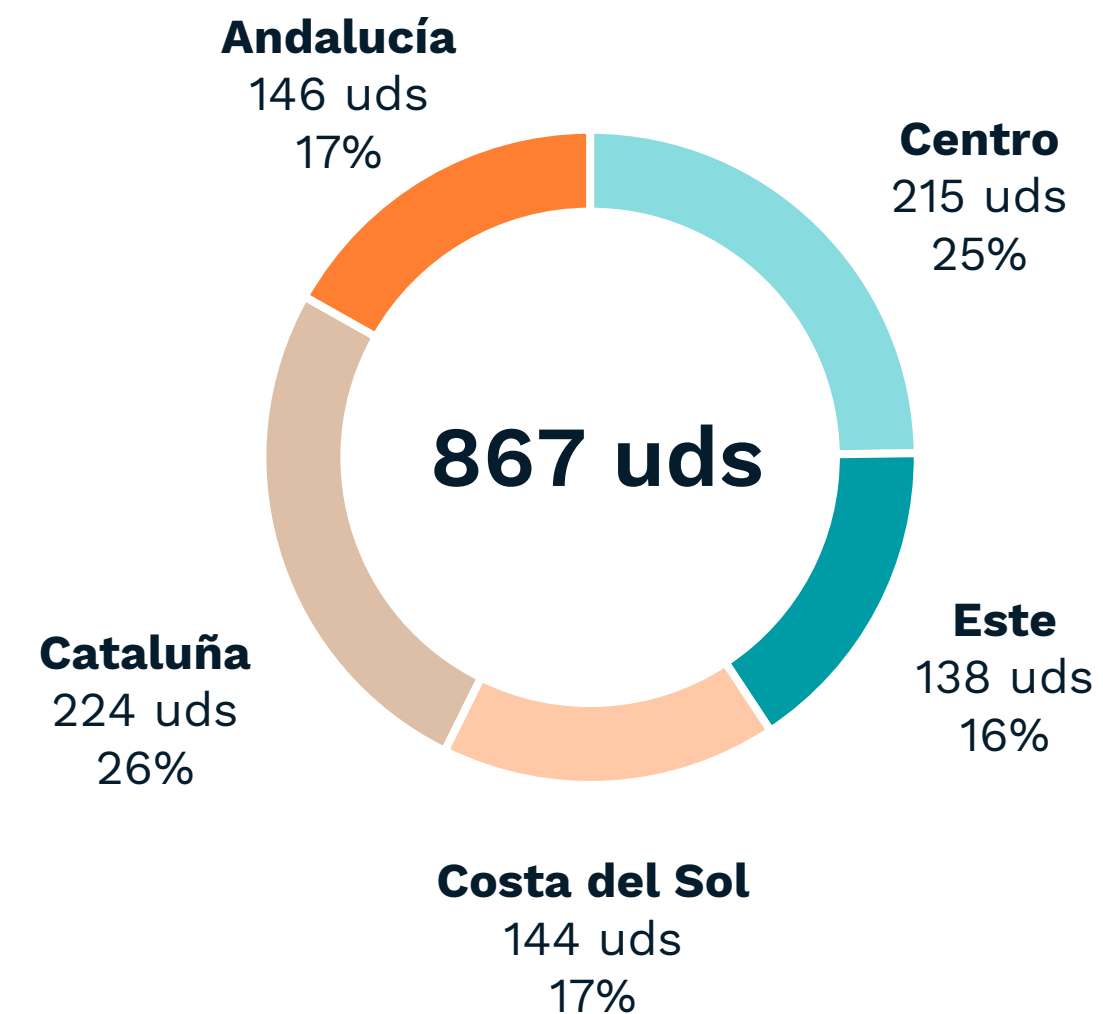
Oferta en comercialización



Cartera de ventas

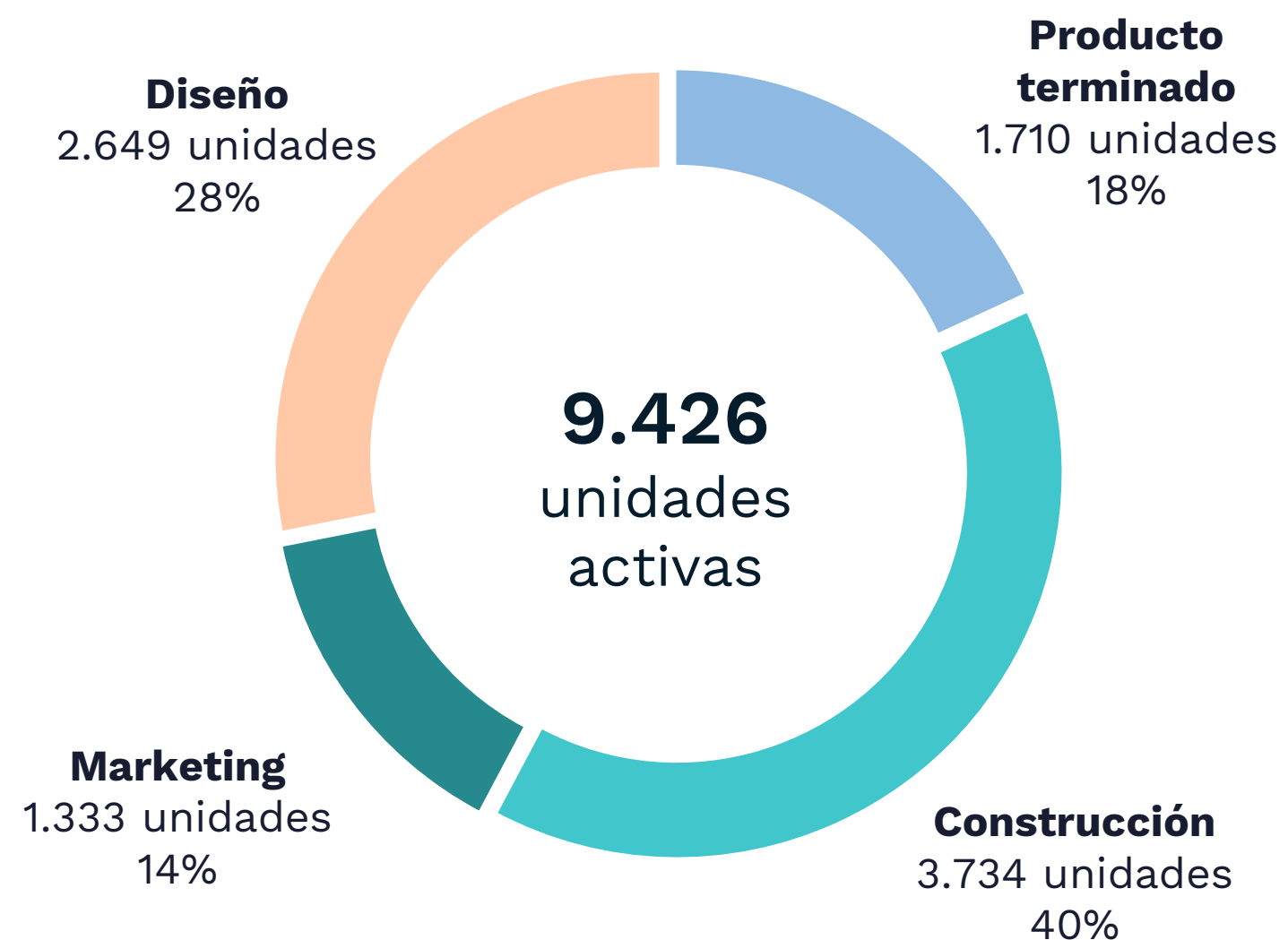


Licencias otorgadas

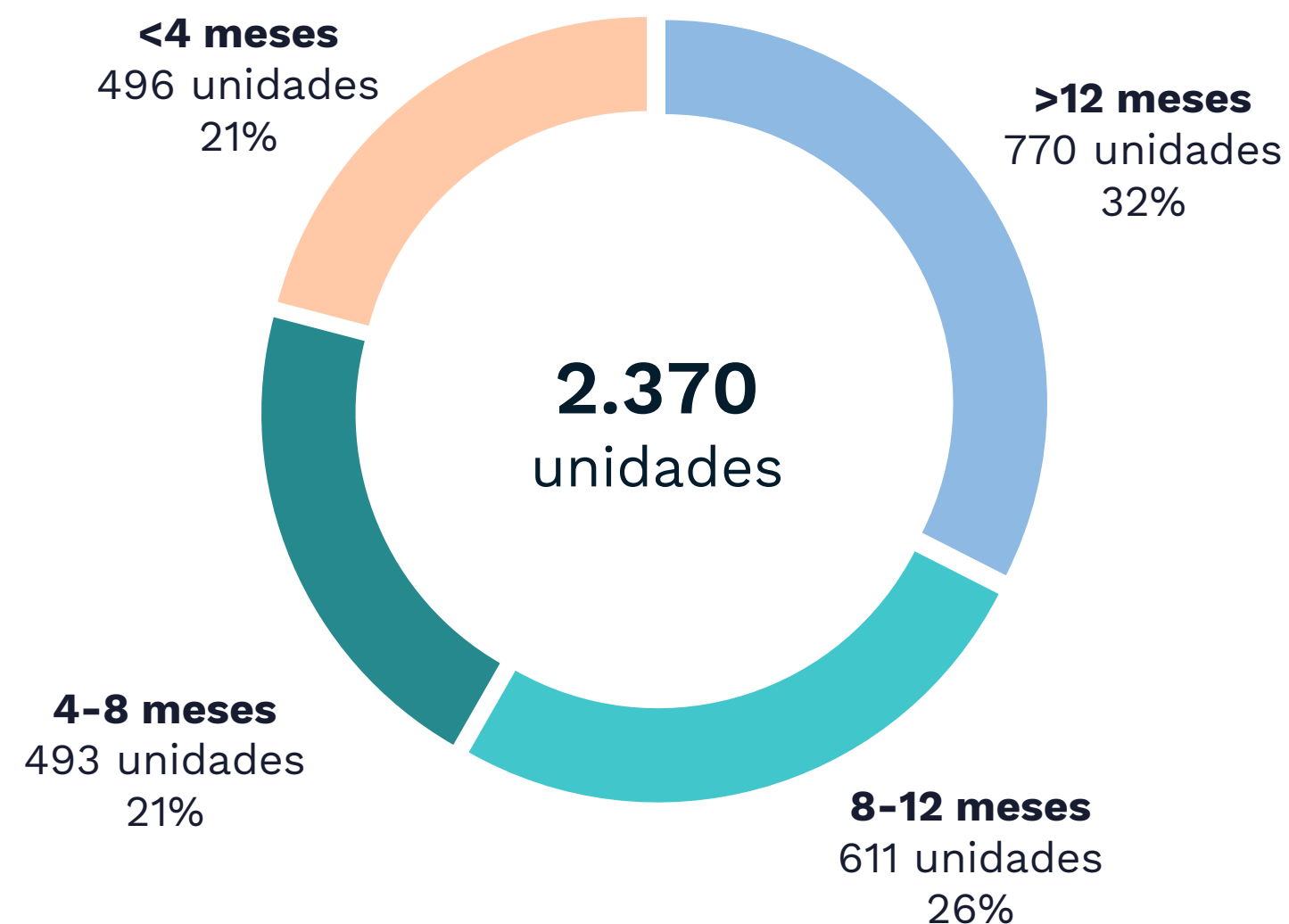


Unidades activas y antigüedad de solicitudes

Unidades activas¹



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

Actuación desde la declaración de Estado de Alarma

3T 2020-21 (octubre a diciembre 2020)

Comercial

- Venta neta de 397 viviendas (€132m)
- En el 3T el número de visitas comerciales aumentaron un 39% respecto al mismo periodo del año 2019

Operaciones

- Entrega de 607 viviendas en el trimestre por importe de €210,9m
- 51 proyectos en construcción a finales de diciembre

Financiero

- Autocartera de la compañía a cierre de diciembre 2020 se situaba en 6.2%
- Amortización de €20m del préstamo sindicado (€130m de principal tras cancelación)
- Firma de 5 préstamos promotor por valor de €116m

Actuación desde la declaración de Estado de Alarma

2T 2020-21 (julio a septiembre 2020)

Comercial

- Venta neta de 396 viviendas (€140m)
- Desde el mes de junio las visitas comerciales aumentaron un 33% en el número de visitas comerciales respecto al mismo periodo del año 2019

Operaciones

- Certificación de final de obras en un total de 1.057 viviendas para entrega en 2020-21
- Entrega de 109 viviendas por €61,9m
- 59 proyectos en construcción a finales de septiembre

Financiero

- Extensión del préstamo sindicado de €150m
- Firma del Contrato MARF-ICO para emisión de pagarés avalados por el estado
- Obtención de rating BBB para pagarés avalados por el estado
- MARF: emisión de €15m de pagarés a 16 meses y de €34m de pagarés avalados a 24 meses
- Firma de seis préstamos promotor por €64m

Actuación desde la declaración de Estado de Alarma

marzo 2020

1T 2020-21 (abril a junio 2020)

Comercial

- Cierre de oficinas comerciales a partir del 14 de Marzo
- 120 reservas convertidas a contrato

- Opción de aplazamiento de cuotas de Abril y Mayo solicitada por 18% de clientes
- Oficinas comerciales reabren a partir del 6 Mayo con fuerte interés de clientes
- Recuperación de las ventas con 106 ventas netas en junio
- 167 reservas convertidas a contrato en 1T 2020-21

Operaciones

- Interrupción temporal de 4 de los 71 proyectos en construcción

- Construcción interrumpida durante ocho días hábiles
- Consecución de licencias de obra para 420 unidades
- Inicio de obras en tres proyectos (211 unidades)
- 69 proyectos en construcción a finales de junio 2020

Financiero

- Plan de preservación de tesorería
- Firma de dos préstamos promotor por €21m

- Firma cuatro préstamos bilaterales por €38m
- Firma de cuatro préstamos promotor por €47m
- Renovación del programa de pagarés del MARF (€150m)

AEDASHOMES