



Resultados 9m 2019

Noviembre 2019

Disclaimer

Este documento ha sido preparado por Aedas Homes, S.A. (la “Sociedad”) e incluye diapositivas para una presentación al mercado sobre los resultados de la Sociedad y sus filiales (el “Grupo”). A efectos de este aviso legal, se entiende por “Presentación” este documento, su contenido o cualquier parte de él. Esta Presentación no debe ser copiada, distribuida, reproducida o reenviada, directa o indirectamente, total o parcialmente, o divulgada por cualquier receptor a cualquier tercero para ninguna finalidad distinta de la indicada anteriormente.

La información contenida en esta Presentación no pretende ser completa ni incluir toda la información que una persona pueda requerir para realizar un análisis completo de los asuntos referidos en la misma. No se realiza ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, respecto de la veracidad, precisión o exhaustividad de la información de esta Presentación. Ni la Sociedad ni ninguna de sus filiales, ni ninguno de sus respectivos consejeros, directivos o empleados acepta ninguna responsabilidad de cualquier tipo por cualquier pérdida que surja del uso de esta Presentación o de cualquier otro modo en relación con la misma.

La información y las opiniones contenidas en esta Presentación se presentan con fecha de esta Presentación y pueden ser objeto de verificación, corrección, suplementación o modificación sin previo aviso. Al proporcionar esta Presentación no se asume ninguna obligación de corrección, modificación o actualización de la Presentación o de facilitar a los receptores acceso a información adicional en relación con ésta.

La Presentación puede contener proyecciones futuras relativas, sin ánimo limitativo, a la posición financiera, los resultados de operaciones, la estrategia, los planes, los objetivos o las metas de la Sociedad. Las proyecciones futuras están sujetas a riesgos, incertidumbres y factores ajenos al control de la Sociedad que pueden hacer que los resultados finalmente obtenidos difieran materialmente de aquellos proyectados o implícitos en las proyecciones futuras. Ninguna persona debe confiar indebidamente en dichas proyecciones futuras.

Esta Presentación no constituye ni forma parte de, y no debe interpretarse como, una oferta para vender o una solicitud de ninguna oferta para comprar o suscribir, valores de la Sociedad en ninguna jurisdicción, y ningún contrato o decisión de inversión debe basarse en esta Presentación o en parte de ella o en el hecho de su distribución. Cualquier adquisición o suscripción de valores de la Sociedad debe basarse únicamente en el análisis de toda la información pública por cada inversor, en su propia valoración de los riesgos implicados y en su propia determinación de la adecuación de tal inversión. Ninguna persona podrá confiar o tomar decisiones basadas en esta Presentación.

Esta Presentación es una traducción informativa al español de la Presentación original que ha sido elaborada en idioma inglés. En caso de discrepancia entre ambos documentos, prevalecerá la versión inglesa de la Presentación.

Aspectos destacados 9m 2019

Objetivos operativos 2019 alcanzados con éxito: mas de 1.000 unidades completadas, 95% vendidas y fásede entrega en curso

Ventas aportando gran visibilidad sobre entregas → **2019:** 95% / **2020:** 65% / **2021:** 23%

Reiterando previsiones a L/P, cifras financieras y operativas según lo esperado
- generando **€460 Mn¹** de flujo de caja hasta 2021

Ejecutando **Programa de Recompra** con éxito –
alcanzando **16% del objetivo** en dos meses

(1) Neto de deuda corporative y c. €330 Mn de inversión en suelo. Sin tener en cuenta autocartera.

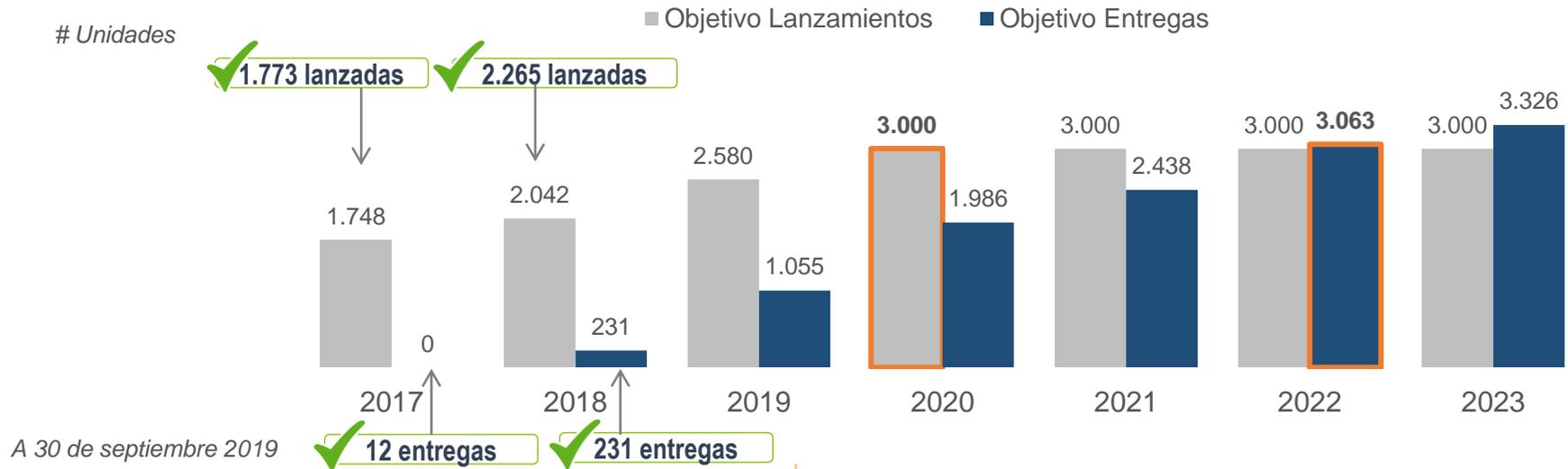
Agenda

1 Evolución de Negocio

2 Resultados Financieros 9m 2019



Plan Sostenible de Promoción de Vivienda (Plan de Negocio OPV)



Activas ¹	Anual	4.057	2.998	1.895				
	Agregado	4.057	7.055	8.950				
Lanzamientos	Anual	1.772	2.265	1.992				
	Agregado	1.772	4.037	6.029				
Construcción ²	Anual	763	2.286	1.691				
	Agregado	763	3.049	3.752				
Completadas ³	Anual	33	14	727				
	Agregado	33	47	774				
Entregas	Anual	12	231	261				
	Agregado	16	247	508				

774 viviendas completadas pendiente de entrega

(1) Unidades activas son todas aquellas desde que entran en diseño, hasta que se entregan.
 (2) Unidades en construcción excluye unidades entregadas y/o completadas.
 (3) Unidades totales completadas, sin entregar.

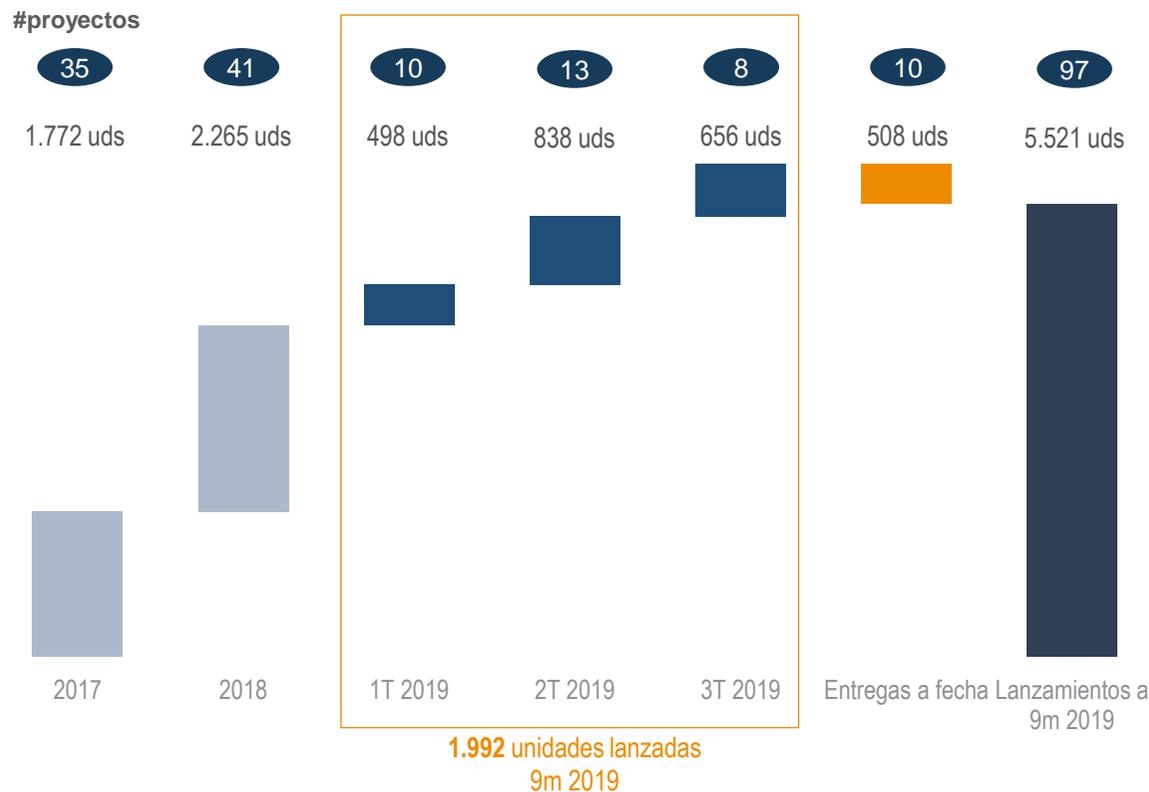
30/09/2019

656 unidades lanzadas¹ en 3T 2019 (GDV: €237 Mn). **550 unidades** previstas para lanzamiento en 4T 2019

5.521 unidades en el mercado neto de entregas con precio medio de €368m (GDV: €2.030 Mn)

Cobertura de entregas: 2019:100% / 2020:100% / 2021: 92%²

Progreso en lanzamiento de proyectos³ (en unidades)



Lanzamientos por regiones a 30 septiembre 2019

Unidades y %



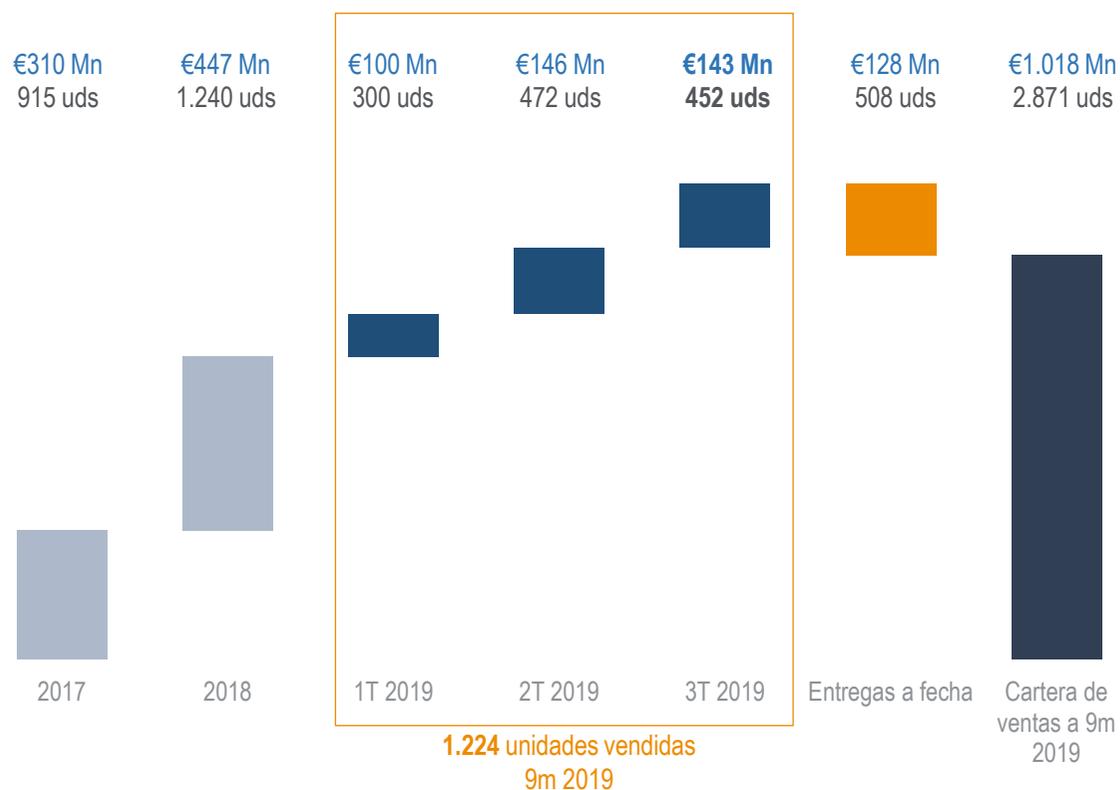
(1) Un proyecto se considera lanzado, cuando comienza su comercialización
 (2) Excluye proyectos llave en mano
 (3) Lanzamientos acumulados

452 unidades vendidas en 3T 2019 (GDV: €143 Mn)

2.871 unidades en cartera de ventas (GDV: €1.018 Mn)

Cobertura de entregas: 2019: 95% / 2020:65% / 2021: 23%¹

Evolución de ventas² en # unidades & €Mn



Cartera de ventas por regiones a 30 septiembre 2019

Unidades y %



Total ventas / total producto lanzado alcanza 50% (en €) & 52% (en unidades)

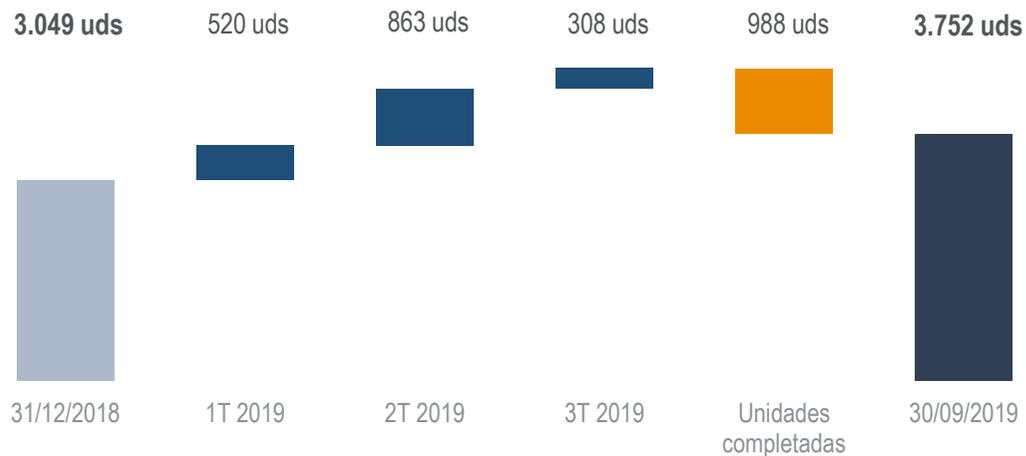
(1) Excluye proyectos llave en mano
 (2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas

308 unidades comenzaron construcción en 3T 2019/ 3.752 unidades totales en construcción

403 unidades con licencia de construcción concedida en 3T 2019/ 4.056 unidades totales con licencia de obra concedida

Cobertura de entregas: 2019:100% / 2020:100% / 2021: 57%

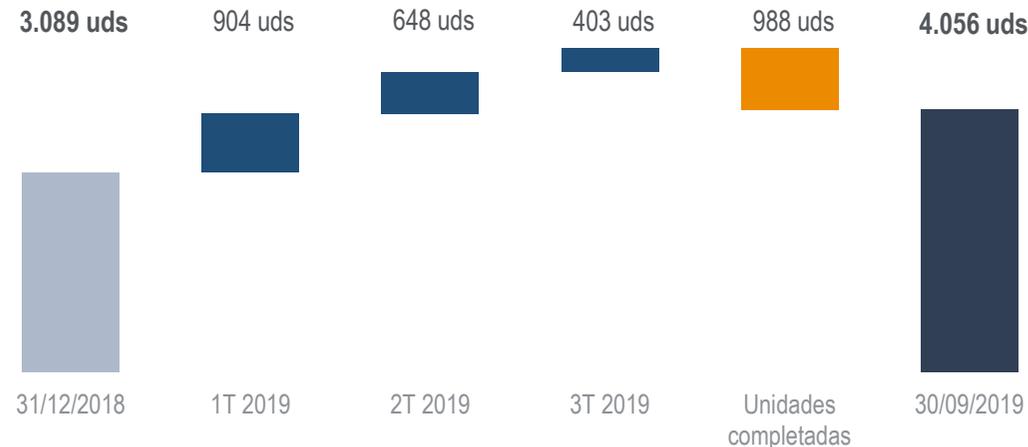
Unidades en construcción



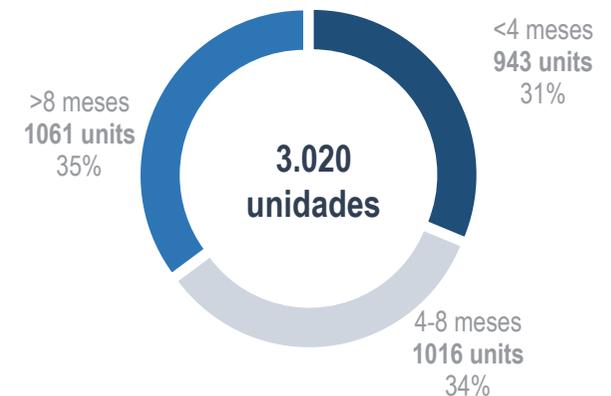
Licencias de obra concedidas en 9m 2019 por regiones



Unidades con licencia de construcción concedida



Antigüedad de licencias de obra solicitadas a 30 septiembre 2019



Enfoque entregas 2019 (30.09.19)

01 NEGOCIO

PROYECTOS			CONSTRUCCIÓN		VENTAS ²	ENTREGA		
Promoción	Municipio	Uds totals promoción	CFO ¹	Nº CFO	Cobertura ventas del objetivo entregas 2019	LPO ^{1,4}	2019 Target Delivery	Entregas realizadas
Jardines Hacienda Rosario I	Sevilla	78	✓	78	77	✓	77	70
Nou Eixample Mar	Vilanova i la Geltrú	59	✓	59	58	✓	58	58
Villas de Arco Norte	Dos Hermanas	50	✓	50	48	✓	50	46
Ramón y Cajal	Sevilla	54	✓	54	33	✓	40	27
Villas de Arco Norte II	Dos Hermanas	62	✓	62	52	✓	57	24
Brisas del Arenal	Jávea	11	✓	11	11	✓	11	11
Jardines Hacienda Rosario II	Sevilla	63	✓	63	53	✓	60	11
Galera Sun Bay	Estepona	5	✓	5	5	✓	5	5
Hacienda del Mar 2	Alicante	4	✓	4	4	✓	4	4
Terrazas de Los Fresnos I	Boadilla del Monte	30	✓	30	30	✓	30	2
Marina Real	Denia	80	✓	80	79	✓	80	3
Merian OFFSITE	Torrejón de Ardoz	10	✓	10	9	✓	10	0
Altos del Pilar	Madrid	100	✓	100	98	Req.	98	0
Ulloa	Alcorcón	54	✓	54	54	Req.	54	0
Tasman	Sant Just Desvern	30	✓	30	29	Req.	29	0
Dampier	Masnou	26	✓	26	16	Req.	20	0
Humboldt	Vilanova i la Geltrú	93	✓	93	83	Req.	90	0
New Folies	Andratx	41	✓	41	35	Req.	36	0
Cabot	Madrid	28	✓	28	27	Req.	27	0
Villas de Arco Norte III	Dos Hermanas	27	✓	27	14	Req.	22	0
Altos de La Reserva	Boadilla del Monte	11	✓	11	9	Req.	10	0
Torre Estronci 99	Hospitalet de Llobregat	55	✓	55	52	Req.	54	0
Vanian Gardens	Estepona	72	✓	23 ³	18	Req.	23	0
South Bay Las Mesas	Estepona	47	✓	20 ³	10	Req.	10	0
Altos de Los Fresnos	Boadilla del Monte	35	✓	19 ³	28	Req.	32	0
Escalonia I	Las Rozas	60	Oct-19	0	59		59	0
Merian II OFFSITE	Torrejón de Ardoz	18	Nov-19	0	10		9	0
TOTAL		1,203		1.033	1.001 (95%)		1.055	261

(1) CFO: Certificación Final de Obra. LPO: Licencia de Primera Ocupación

(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (a 30/09/2019)

(3) CFO parcial

(4) 31/10/2019: Altos de la Reserva, Torre Estronci 99, Vanian Gardens, South Bay y Altos de los Fresnos han recibido Licencia de Primera Ocupación

Adquisiciones de suelo en 9m 2019

AEDAS Homes

897 unidades

+ 673 unidades en opciones de compra

Coste adquisición

€70,3 Mn

+ Coste de urbanización estimado

€1,8 Mn



Banco de suelo¹ 9m 2019

15.545 unidades

Land Feeder

508 unidades

+ ROFO para 854 unidades

Coste adquisición

€13,7 Mn

+ Coste de urbanización estimado

€9,0 Mn



Land Feeder

1.362 unidades

Periodo estimado de transformación de 2-5 años

Total

1.405 unidades

Total

16.907 unidades

(1) Metodología para la estimación de número de viviendas usado por terceros puede variar de la usada por la compañía . El número estimado de unidades puede variar en el tiempo debido a la diferencia entre la capacidad máxima de construcción del suelo y la definición final del producto

(2) Banco de suelo 6m 2019 (15.202) + Adquisiciones 3T 2019 (502) – Entregas 3T 2019 (159) = Banco de suelo 9m 2019 (15.545).

Agenda

1 Evolución de Negocio

2 Resultados Financieros 9M 2019



AEDAS HOMES					
En € Mn ¹		30/09/2019	30/09/2018	Variación	Variación
				€ Mn ¹	%
A	VENTAS	60,8	55,4	5,4	10%
	Coste de ventas	(45,8)	(39,6)	(6,2)	16%
B	MARGEN BRUTO	15,0	15,8	(0,8)	5%
	% Margen Bruto	25%	29%	-	14%
C	Marketing & comisiones de venta	(7,5)	(5,8)	(1,7)	29%
	Otros gastos e impuestos	(1,6)	(1,3)	(0,3)	23%
	MARGEN NETO	5,9	8,7	(2,8)	32%
	% Margen Neto	10%	16%	-	60%
D	Costes de estructura	(17,7)	(13,7)	(4,0)	29%
	Otros ingresos y gastos de explotación	0,3	1,5	(1,2)	80%
	Perdida/Beneficio por deterioro de inventario	0,1	(0,1)	0,2	200%
	EBITDA	(11,4)	(3,6)	(7,8)	216%
	Depreciación y amortización	(1,1)	(0,3)	(0,8)	266%
E	Resultado Financiero	(6,0)	(3,9)	(2,1)	54%
	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(18,5)	(2,0)	(16,5)	825%
	Impuesto de Sociedades	5,1	11,3	(6,2)	55%
	RESULTADO DEL EJERCICIO	(13,4)	5,5	(18,9)	344%
	% Resultado del ejercicio	-	10%	-	-
	Minoritarios	-	1,3	-	-
	Resultado del ejercicio de Sociedad dominante	(13,4)	4,2	(17,6)	419%

A Ventas derivadas exclusivamente de la **entrega de 261 viviendas**, mientras que en 2018 €8 Mn derivaron de ventas de suelo
Ventas de suelo acordadas, previstas para ser escrituradas en 4T 2019 por c. €11 Mn

B Margen Bruto % poco representativo debido a la muestra reducida, previo a la mayoría de entregas en 4T 2019

C Gastos de marketing correspondientes a todas las promociones lanzadas – c.2.000 viviendas en 2019

D Costes de estructura correspondientes a necesidades de negocio – 211 empleados (30/09/19)

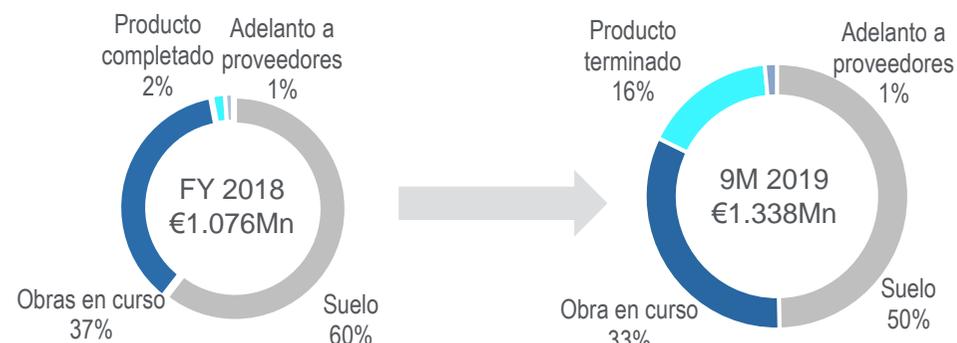
E Gastos financieros crecientes correspondientes a la disposición del préstamo corporativo y la emisión de pagarés

AEDAS Homes En € Mn ¹	30/09/2019	31/12/2018	Variación € Mn ¹	Variación %
ACTIVO NO CORRIENTE	45	27	18	67%
A Existencias	1.338	1.076	262	24%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46	42	4	10%
Periodificaciones e inversiones financieras a C/P	12	8	4	50%
B Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	84	109	(25)	23%
ACTIVO CORRIENTE	1.480	1.235	245	20%
ACTIVO TOTAL	1.525	1.262	263	21%
C PATRIMONIO NETO	915	935	(20)	2%
Deudas a L/P con entidades de crédito	1	58	(57)	98%
Derivados	2	1	1	100%
PASIVO NO CORRIENTE	3	59	(56)	95%
Provisiones	7	1	6	600%
D Deudas a C/P con entidades de crédito	317	92	225	245%
Otros pasivos financieros	3	3	-	-
E Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	280	172	108	63%
PASIVO CORRIENTE	607	268	339	127%
PATRIMONIO NETO Y PASIVO TOTAL	1.525	1.262	263	21%

Fuente: Estados Financieros de la compañía.
(1) Diferencias debido a redondeo.

Cambios en balance

A Aumento de existencias debido al **aumento de actividad de construcción** y de unidades completadas pendientes de entrega



B Inversión de caja en obras en curso continúa en 3T 2019.
Caja disponible: €22,4 Mn
Previsión de **generación de caja 2019** con entrega de 1.055 uds: **c. €90.0 Mn**

C **Autocartera – c. €8,2 Mn**
El programa contempla la inversión de hasta €50,0 Mn en acciones propias

D Préstamo corporativo totalmente dispuesto
– **c. €150,0 Mn** & reclásificado como deuda a corto plazo
Saldo de pagarés alcanza **c. €65,0 Mn**

E **c. €80,0 Mn** incremento de anticipos de clientes

Deuda neta total: **€297,9 Mn**

– ascendente conforme se aproxima a velocidad crucero

Net Debt Position (€ Mn)

	Sep 2019	Dec 2018
Deuda con garantía hipotecarias constituida	100,5	57,1
Deuda sin garantía hipotecarias constituida	217,1	97,3
Préstamo corporativo	150,0	60,0
Pagarés	65,9	34,0
Otra deuda financiera	2,6	1,7
Deuda financiera bruta	320,2	156,2
Caja disponible	22,4	60,5
Deuda financiera neta	297,9	95,7
Caja total	125,3	103,0
<i>Pagos diferidos de suelo</i>	2,6	9,3
LTC ¹	22%	9%
LTV ²	15%	5%
LTC ¹ incluyendo caja indisponible	18%	4%

(1) LTC: Calculado como deuda financiera neta dividida por el coste de mantenimiento de inventarios, excluyendo los pagos diferidos de suelo

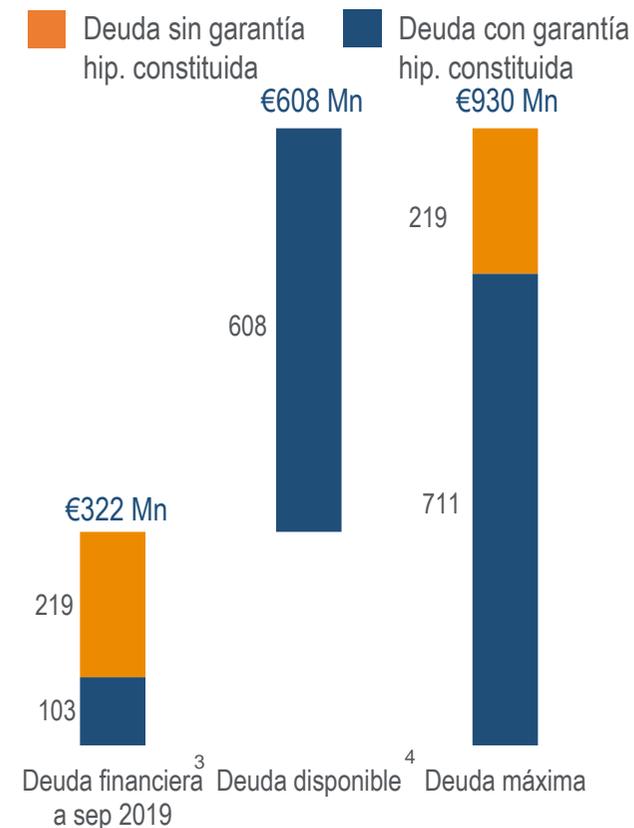
(2) LTV: Calculado dividiendo deuda financiera neta entre el GAV total

(3) Diferencias cebida al tratamiento contable

(4) Cambios del tramo suelo del préstamo promotor sujetos a la evolución de las obras en curso

Financiación de la fase de despegue eficiente y diversificada –
disposición total del préstamo corporativo aumenta coste de la deuda

Estructura financiera³ (€ Mn)



Resumen EFE AEDAS HOMES (En € Mn ¹)	30/09/2019	31/12/2018
BAI	(18,6)	(8,1)
Variación de provisiones	15,4	3,0
Amortización del inmovilizado	1,0	(0,5)
Ingresos / (Gastos) Financieros	14,4	9,6
Otros Ingresos / Gastos	(8,4)	(6,4)
A Variación del Capital Corriente	(184,4)	(142,9)
<i>Existencias</i>	<i>(253,6)</i>	<i>(185,3)</i>
<i>Clientes y otras cuentas a cobrar</i>	<i>(12,3)</i>	<i>5,5</i>
<i>Proveedores y otras cuentas a pagar</i>	<i>81,9</i>	<i>37,8</i>
<i>Otros flujos de caja operativos</i>	<i>(0,7)</i>	<i>(0,9)</i>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(184,8)	(157,3)
B Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(4,6)	(5,9)
C Flujos de efectivo de las actividades de financiación	160,2	93,7
Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo o Equivalentes	(29,2)	(69,5)
Efectivo al comienzo del ejercicio	103,0	172,4
Efectivo al final del ejercicio	73,8	103,0
Caja Disponible	22,4	60,5

A Variación del capital corriente continúa su aumento, reflejando proximidad de la compañía a objetivos de velocidad de crucero:

- **Existencias** desglose:
 - c. (€41,5 Mn) Obra en curso aumenta conforme incrementa la actividad de construcción
 - c. (€197,1 Mn) Producto completado incrementa sustancialmente previo a las entregas de los meses próximos
 - c. (€15,0 Mn) Inversión en suelo neto de promociones activadas
- Proveedores y otras cuentas a pagar** ha aumentado:
- c. €80,0 Mn aumento de anticipo de clientes
 - c. €28,0 Mn aumento proveedores
 - c. (€26,3 Mn) entre otras partidas (provisiones, proveedores,...)

B Actividades de inversión reflejando primeras aportaciones de capital de los primeros acuerdos cerrados en el marco del acuerdo “Land Feeder”

- C** Actividades de financiación contempla un aumento de:
- c. €52,2 Mn Disposición de préstamos promotor neto de amortización
 - c. €7,1 Mn Aumento de autocartera
 - c. €31,6 Mn Emisión de pagarés
 - c. €89,2 Mn Disposición de préstamos corporativo

Visibilidad de márgenes

HPA y CCI impacto en márgenes en proyectos en construcción (datos a sep19):

5.032 unidades

Incluyendo todas las unidades entregadas, completadas o en construcción a **septiembre 2019**.

GDV: **€1.708 Mn**

ASP: **€339 k/unidad**

	Plan de Negocio OPV	Sep 2019	
Margen Bruto	27,3%	28,8%	→ + 150 bps
	€432,0 Mn	€492,5 Mn	→ + €60,5 Mn

+ 14%

Estrategia de captura de HPA: 33% de las 5.032 unidades a sep 2019 aún por vender, sujetos a capturar más HPA

Reiterando previsiones a largo plazo

Objetivos operativos

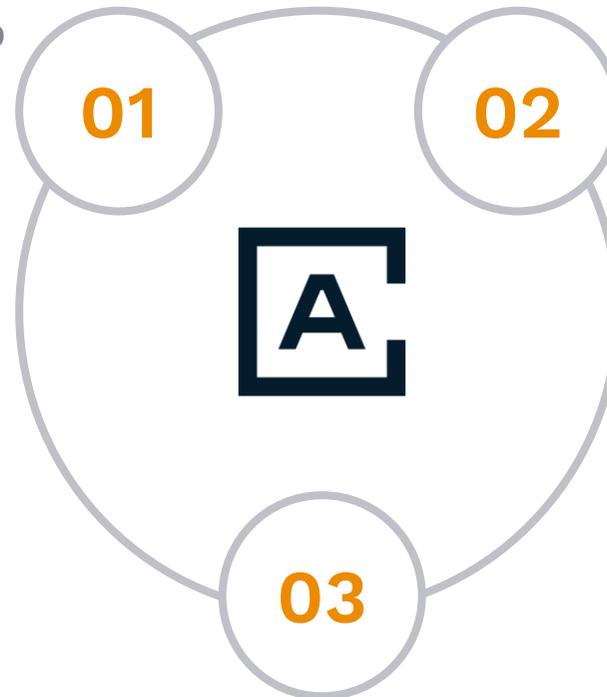
Gran visibilidad sobre objetivos a L/P

+1,000 unidades con CFO

+3,700 unidades en construcción

+2,800 units en cartera de ventas

(+ €1.0 Bn)



Ingresos

Entregas según previsto,

otorgando visibilidad sobre ingresos de los próximos años:

c. €1.9 Bn hasta 2021

Flujo de caja neto de inversión en suelo

Generando **c. €90 Mn¹** en 2019 con 1.055 entregas

c. €460 Mn² hasta 2021

y **c. €1.3 Bn³** hasta 2023

(1) Neto de deuda corporativa y c. €100 Mn de inversión en suelo. Sin tener en cuenta autocartera. Vinculado a 1.055 entregas

(2) Neto de deuda corporativa y c.€330 Mn de inversión en suelo. Sin tener en cuenta autocartera.

(3) Neto de deuda corporativa y c. €500 Mn de inversión en suelo. Sin tener en cuenta autocartera.



Apéndice 1: 2020 Visibilidad de entregas



Entregas 2020

PROYECTOS			CONSTRUCCIÓN	VENTAS ²	ENTREGA
Promoción	Municipio	Unidades totales promoción	Avance de obra ¹	Cobertura de ventas del objetivo de entregas 2020	Objetivo entregas 2020
Producto Completado 2019 ³	-	51	100%	0	51
South Bay Las Mesas	Estepona	37	87%	28	37
Vanian Gardens	Estepona	54	86%	34	54
Merian II	Torrejón de Ardoz	4	83%	0	4
Carreres 10	Valencia	59	71%	52	59
Middel Views	Fuengirola	84	68%	65	77
Acosta	Bormujos	24	68%	14	24
Doria 6	Palma de Mallorca	40	64%	30	40
Terrazas de los Fresnos II	Boadilla del Monte	98	59%	64	94
Orpí	Masnou	36	58%	32	36
Jardins de Castellarnau	Sabadell	138	58%	107	133
Cook	Hospitalet de Llobregat	62	55%	51	61
Armstrong	Sevilla	120	55%	110	115
Jardines Hacienda Rosario La D	Sevilla	79	53%	21	62
Bremond Son Moix	Palma de Mallorca	35	52%	21	35
Kane	Málaga	87	52%	35	78
Piteas	Pozuelo de Alarcón	48	52%	31	48
Hevia	Valencia	73	50%	62	73

CONTINÚA EN PÁGINA SIGUIENTE

(1) Avance en terminos de calendario

(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (30.09.2019)

(3) Producto Completado 2019: Zagaleta J41 (1), Villas Arco Norte II (5), Ramon y Cajal (14), JHR I (1), JHR II (3), Altos del Pilar (2), Tasman (1), Damper (6), Humboldt (3), New Follies (5), V. Arco Norte III (5), Cabot (1), Altos de la Reserva (1), Altos de los Fresnos (3).

2020 Expected Deliveries

PROYECTOS			CONSTRUCCIÓN	VENTAS ²	ENTREGA
Promoción	Municipio	Unidades totales promoción	Avance de obra ¹	Cobertura de ventas del objetivo de entregas 2020	Objetivo entregas 2020
Tasman II	Sant Just Desvern	35	49%	19	35
Vanian Gardens II	Estepona	92	49%	11	25
Ulloa II	Alcorcón	54	48%	48	54
Hevia Fase II	Valencia	73	48%	51	67
Orellana	Alcalá de Henares	74	47%	40	74
South Bay Las Mesas II	Estepona	30	45%	13	25
Fineo	San Sebastián de los Reyes	56	45%	42	56
Ulloa III	Alcorcón	54	45%	29	50
Lángara	Torrejón de Ardoz	100	43%	58	58
Escalonia II	Las Rozas	150	41%	80	80
Azara	Alicante	86	40%	53	80
Hannon	Sant Adriá del Besós	40	40%	10	40
Torre Estronci 91	Hospitalet de Llobregat	71	39%	44	68
Tovar	Mairena de Aljarafe	28	36%	10	28
Etheria OFFSITE	Madrid	41	36%	10	41
Tegea	Vilanova i la Geltrú	52	35%	0	46
Baret	Vilanova i la Geltrú	52	35%	20	52
Merian Gardens	Torrejón de Ardoz	26	0%	0	26
TOTAL		2,243		1,295 (65%)	1,986

(1) Avance en terminos de calendario

(2) Ventas = Reservas + Contratos + Entregas (30.09.2019)

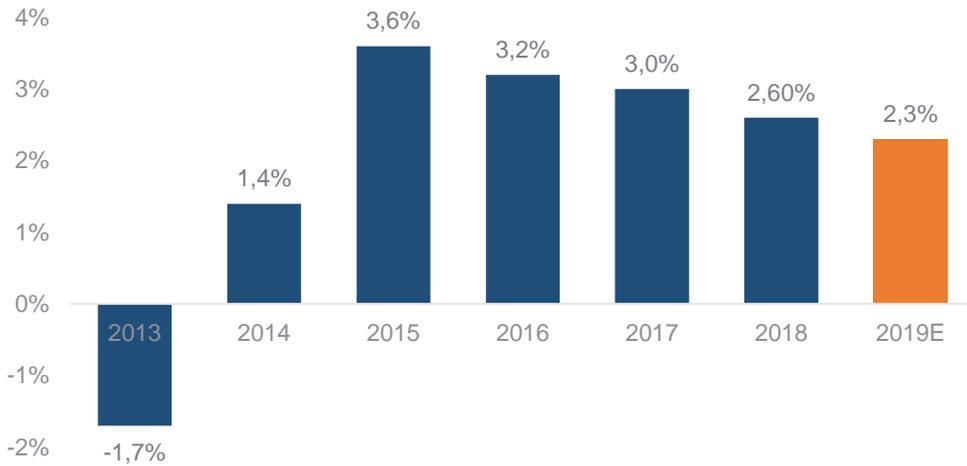


Appendix 2: Visión General de Mercado

AEDAS
HOMES

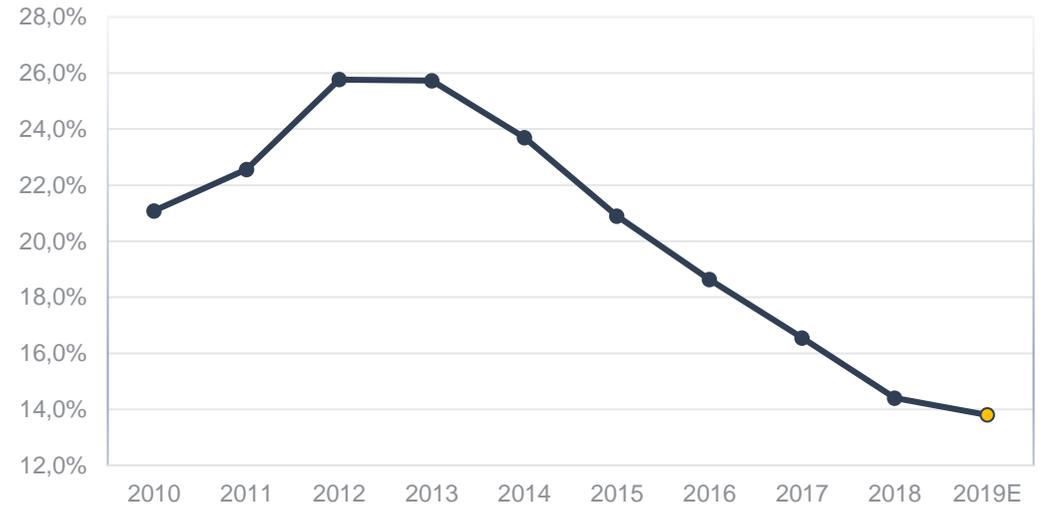
Macro y mercado

Perspectivas positivas para la economía española (PIB %)



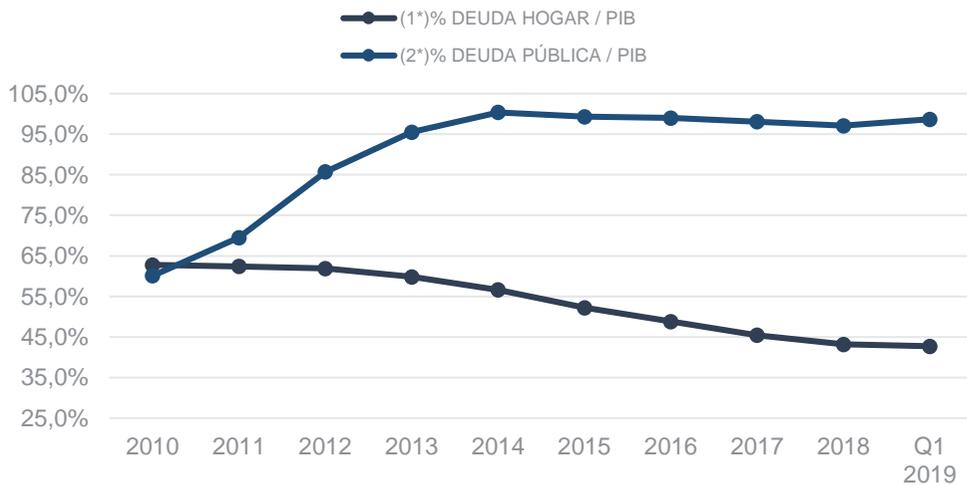
Fuente: INE & Banco de España

Desempleo España (%)



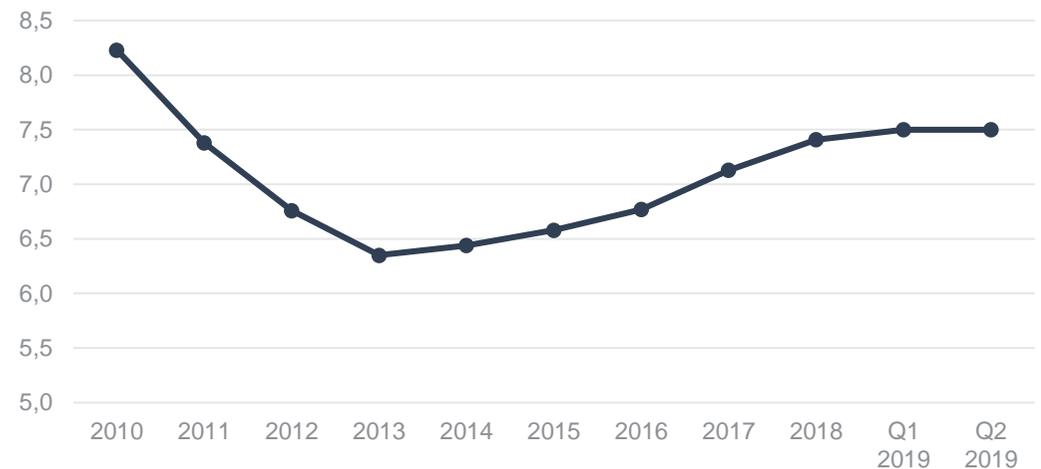
Fuente: INE & Ministerio de Hacienda, Gobierno de España

Deuda / PIB (%)



Fuente: (1*) Banco de España & (2*) Datos Macro

Precio Vivienda / Renta Disponible por hogar



Fuente: Banco de España



Piteas, Pozuelo de Alarcón

