

Presentación Resultados 1S 2023

28 noviembre 2023

AEDAS
HOMES

1 abril 2023 — 30 septiembre 2023



Mara Views (Alicante)

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.

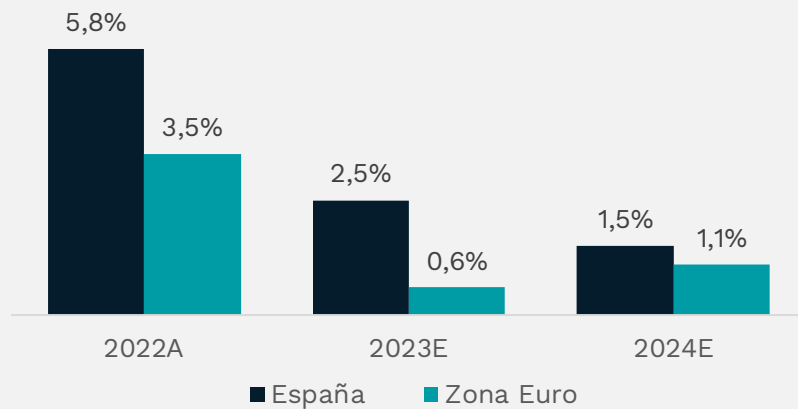
La definición y finalidad de las Medidas Alternativas de Rendimiento están disponibles en la página web de la Compañía [aquí](#).

Contexto económico volátil, pero con buenos indicadores

La economía aún mantiene signos positivos

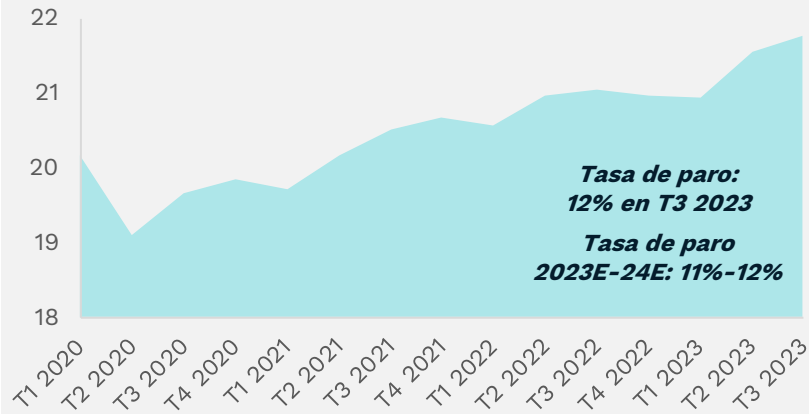
Perspectivas de crecimiento positivo para España...

(INE, Eurostat e Informe de la OCDE, Septiembre y Octubre 2023)¹



...con aumento constante del empleo (21M+ ocupados)

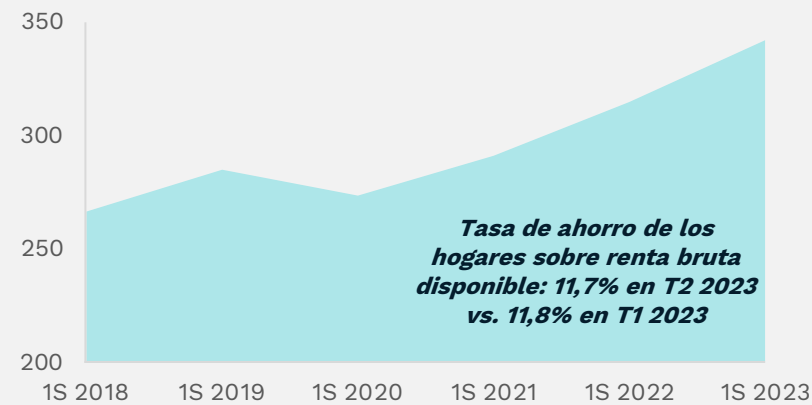
(ocupados en millones de personas, INE, FMI Octubre 2023)



Situación solvente de los hogares

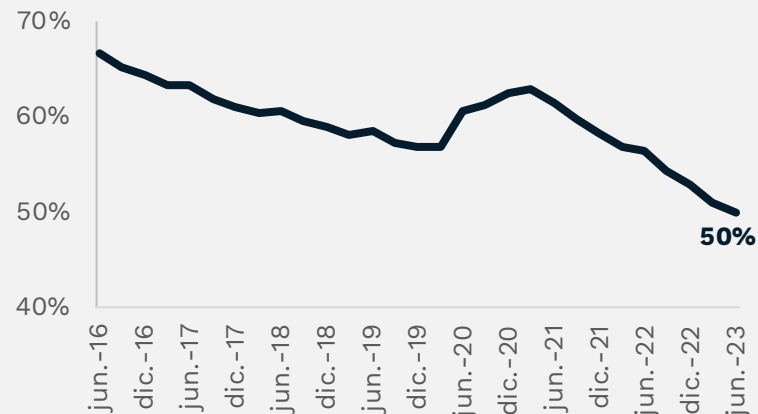
Estabilidad de la capacidad de ahorro de las familias

(evolución de la masa salarial y tasa de ahorro, €mm, INE)



Continua caída del endeudamiento de los hogares

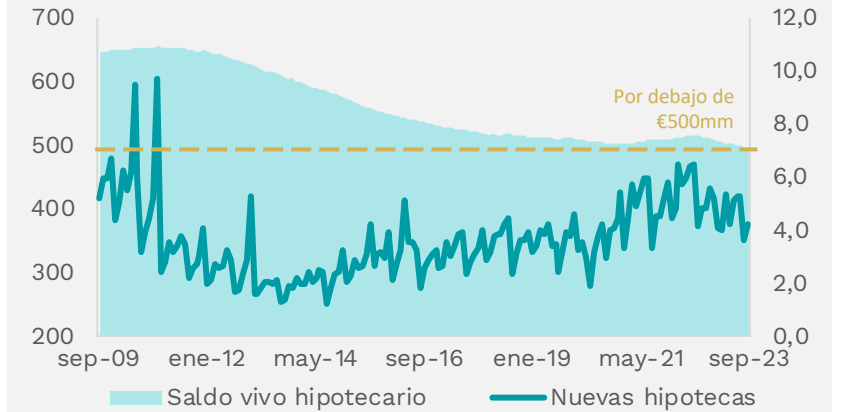
(deuda de los hogares en términos de PIB, Banco de España)



Mercado hipotecario competitivo

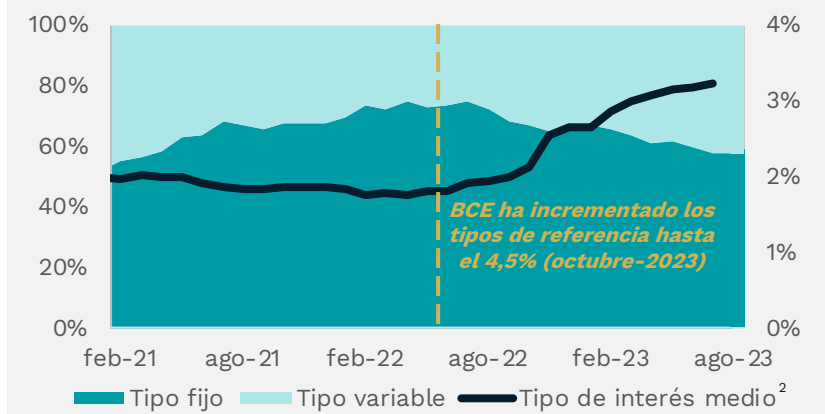
Reducción progresiva del saldo hipotecario

(€mm, Banco de España)



Condiciones de nuevas hipotecas aún atractivas

(INE)

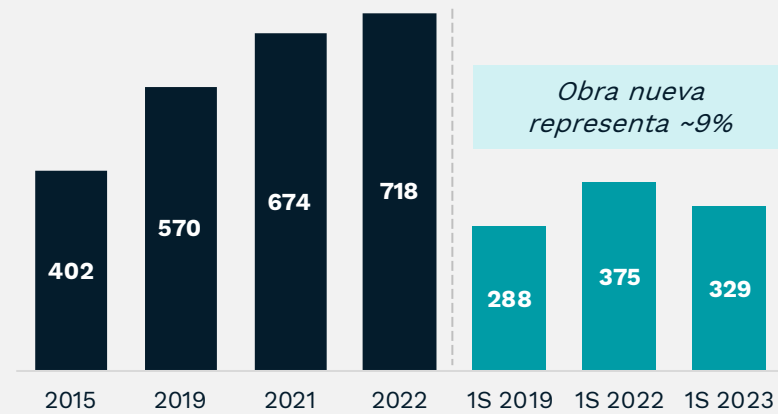


Notas: (1) Los datos estimados para España hacen referencia a la última actualización publicada en octubre de 2023 mientras que los datos de la Zona Euro son los correspondientes al último informe publicado en septiembre de 2023; (2) Al inicio de la hipoteca constituida

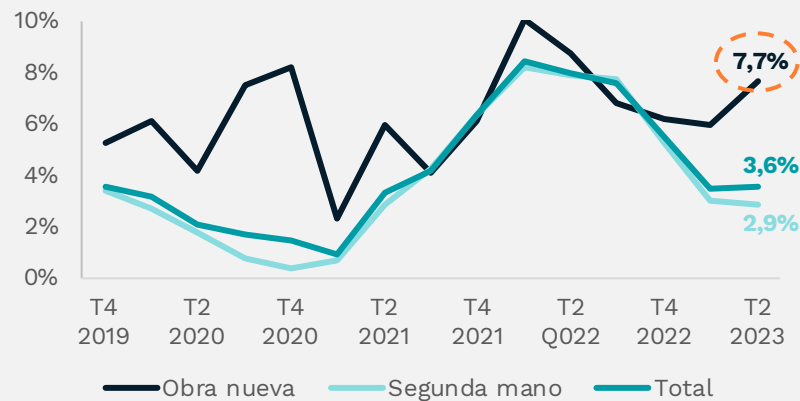
Dinámicas resilientes en el sector residencial español

Demanda con tendencia hacia niveles de 2019

Relajación de la demanda, pero en niveles sólidos...
(miles de viviendas, MITMA)

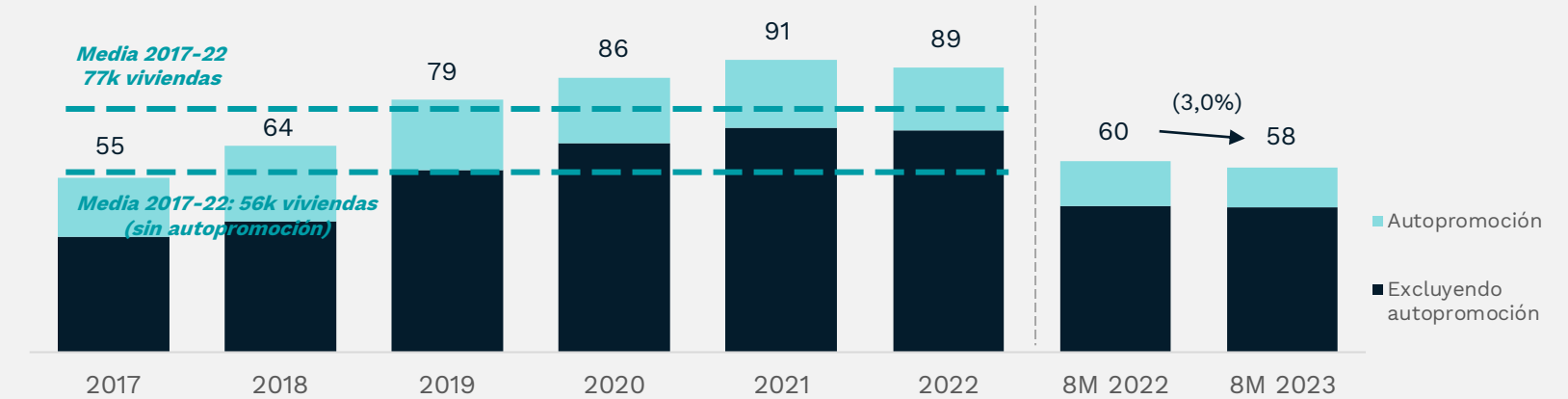


...y con fortaleza de los precios de obra nueva
(variación interanual por trimestres, %, INE)

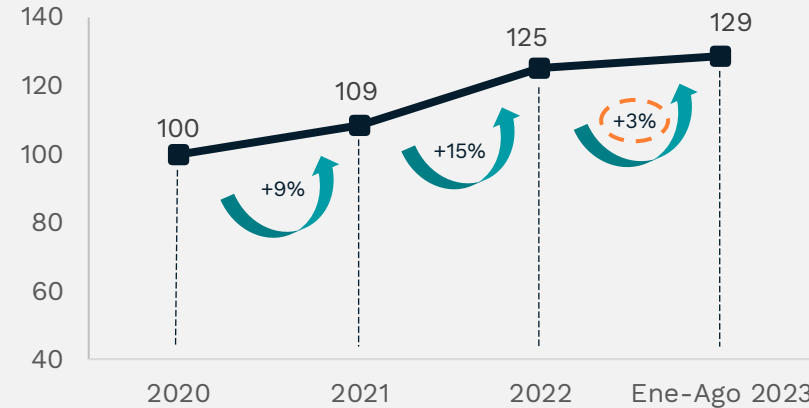


Obra nueva en niveles de producción ajustados, con costes de construcción en fase de estabilización

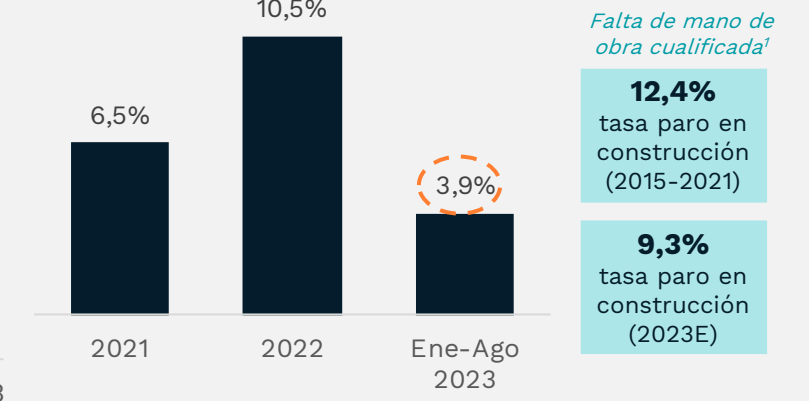
Producción ajustada de obra nueva: menos de 90k/año
(número de viviendas terminadas, en miles, MITMA)



Tendencia a la estabilidad en costes de materiales
(2020 = base 100, MITMA)



Potencial presión por aumentos en costes laborales
(evolución de costes de construcción, incluye mano de obra, MITMA)



Nota: (1) Informe "2/2023 Inmobiliario Informe Sectorial" publicado por Caixabank Research

Valme (Dos Hermanas, Sevilla)

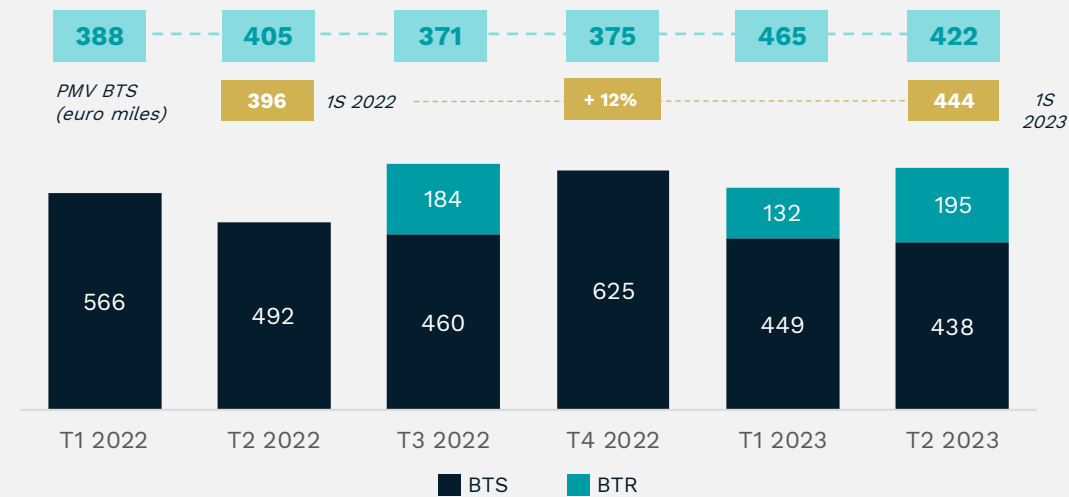
01 Evolución del negocio



+7% en ventas netas en 1S 2023: €451m de nuevos ingresos

Reactivación puntual del BTR y mejora en PMV de BTS (+12%)

Evolución de ventas en unidades (BTS y BTR¹) y PMV de BTS

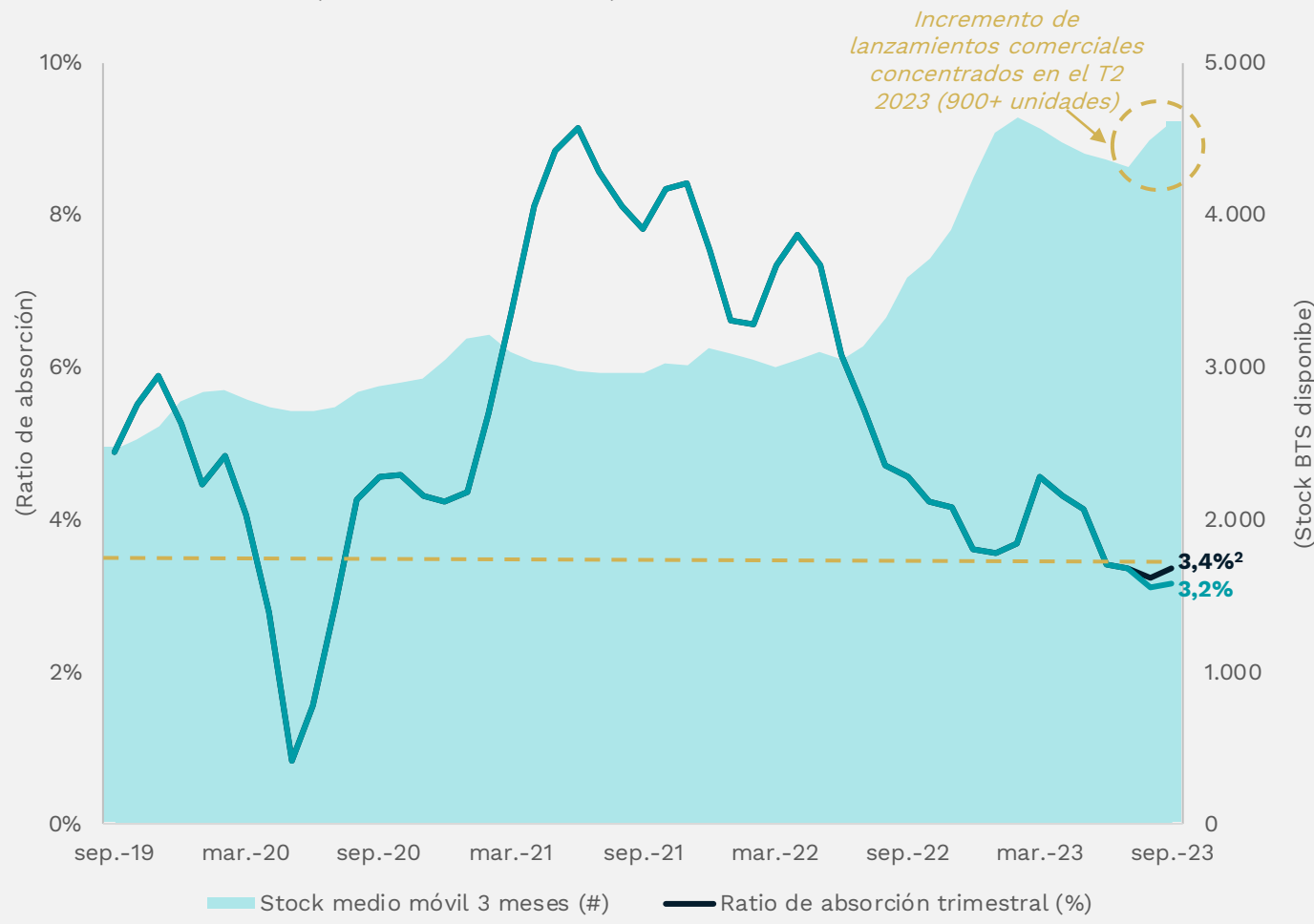


BTS centrado en 1ª residencia y con mayor exposición a cliente extranjero



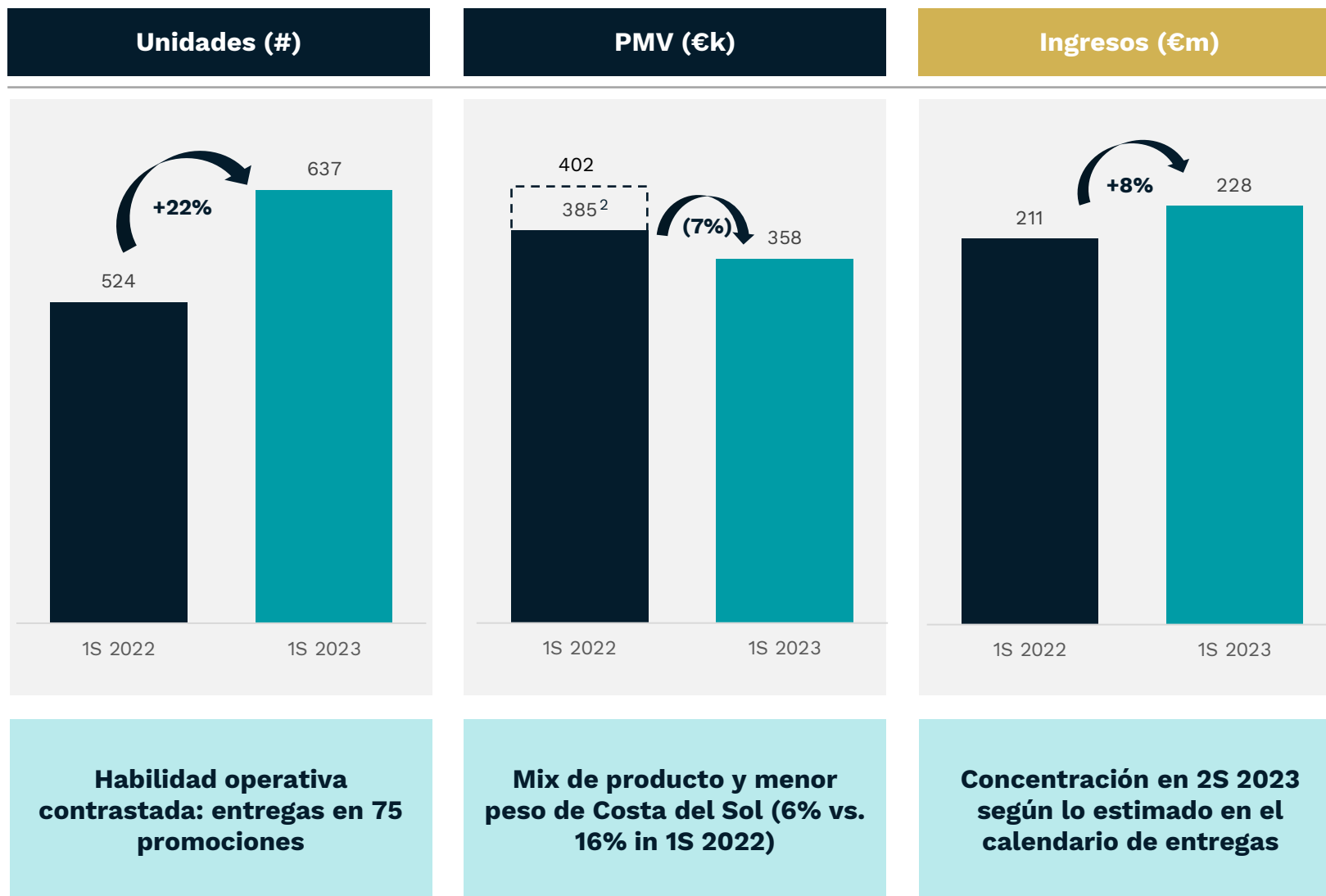
Ratio de absorción en torno al 3,5%

Ratio de absorción BTS (media móvil trimestral)



Notas: (1) Excluyendo el desarrollo de Mislata, proyecto para el que se firmó un MoU y no un SPA; (2) Ratio de absorción trimestral móvil a cierre de septiembre de 2023 tomando como base el stock medio móvil de los tres últimos meses correspondientes a los meses de abril a junio de 2023

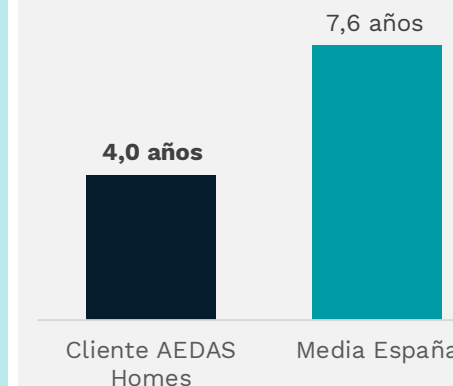
Cumpliendo con ritmo de entregas: 637 unidades BTS (+22%)



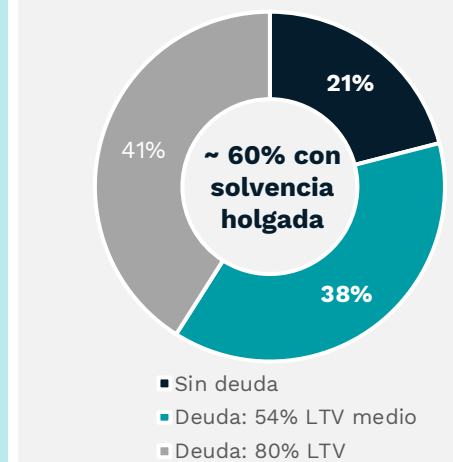
Cliente con perfil crediticio solvente

Capacidad de acceso a la vivienda por encima de la media española...

(expresado como el precio de la vivienda / renta bruta del hogar)

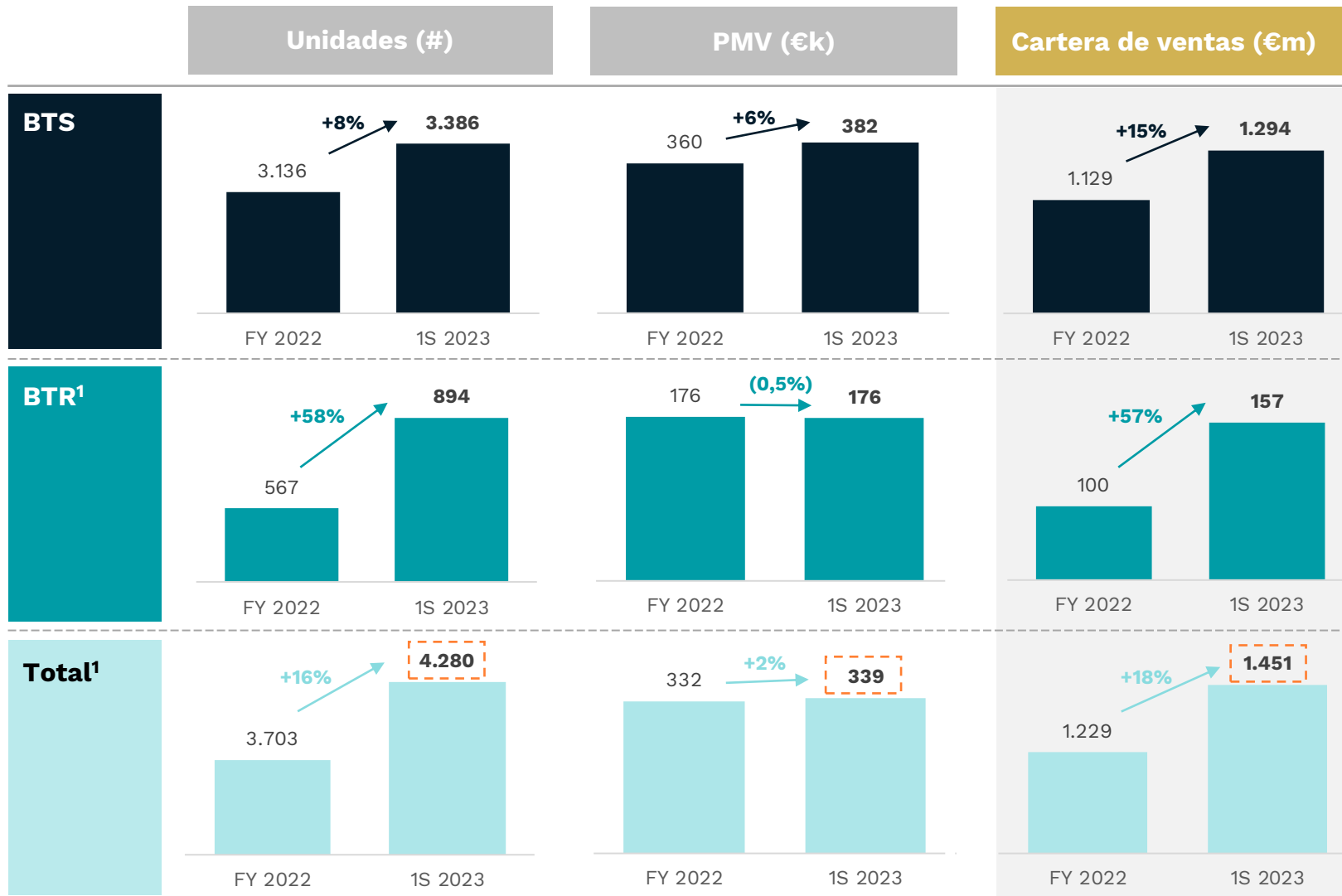


...y con menores necesidades de financiación



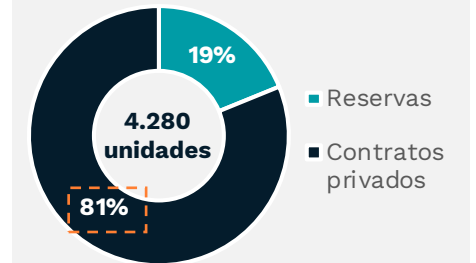
Notas: (1) Conforme a datos publicados por el Banco de España (octubre 2023); (2) Ajustado por la venta de una villa en Zagaleta

Cartera de ventas de calidad por importe de €1.451m, impulsada por el producto BTS (~90%)

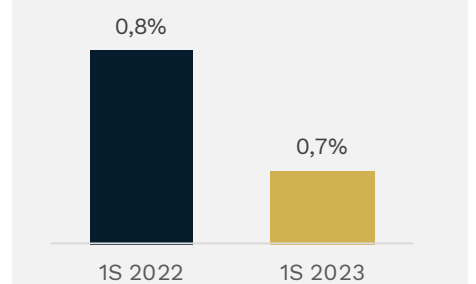


Cartera de calidad y bien diversificada

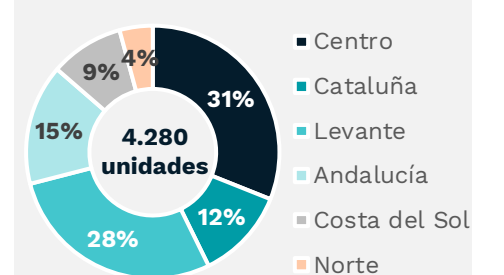
80%+ de la cartera de ventas ya formalizada bajo **contratos privados de compraventa**



Estabilidad en los niveles de cancelación del producto BTS por **debajo del 1%²**



~ 60% de la cartera de ventas se concentra en las territoriales de **Centro y Levante**



Notas: (1) Los datos del FY 2022 excluye el desarrollo de Mislata, proyecto para el que se firmó un MoU y no un SPA; (2) Calculado sobre el importe promedio del número de contratos existentes al inicio y al final del período correspondiente, excluyendo las unidades rescindidas

Eficiencia operativa con optimización del uso de recursos propios

Evolución semestral de las unidades activas					
(expresado en unidades)	Diseño	Marketing	Construcción	Producto terminado	Total unidades activas
Posición inicial a 31 de marzo 2023	2.366	2.187	5.740³	901	11.194
Entradas	998 ¹	1.237 ²	988	837	-
Salidas	(1.071)	(1.303) ^{1,2}	(837)	(637)	-
Posición final a 30 de septiembre 2023	2.293	2.121	5.891	1.101	11.406

Niveles estables favoreciendo una rotación natural del banco de suelo

Estabilidad en costes

~ 50% con LPO⁴

~ 80% en comercialización

1 Progreso en la actividad operativa manteniendo volúmenes estables

- ➔ **11.406** unidades activas (89% BTS / 11% BTR)
- ➔ **52%** de las unidades activas ya en obra
- ➔ **39%** en fase de diseño o marketing

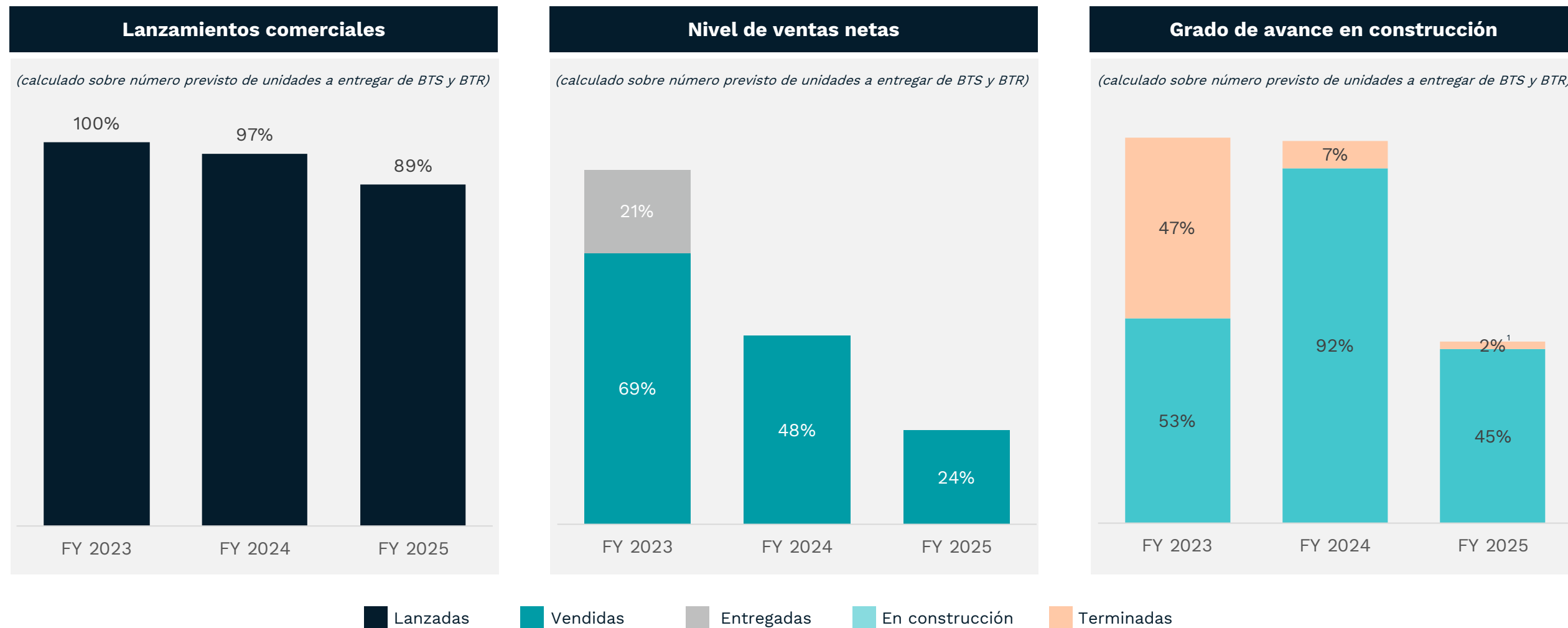
2 Capacidad de inicio de nuevas obras:

- ➔ **1.200+** unidades con licencia otorgada
- ➔ **~ 2.100** unidades con licencia pendiente

Notas: (1) Incluye 149 unidades de un proyecto BtR que ha pasado de la fase de comercialización a la fase de diseño; (2) Incluye 166 unidades de 3 proyectos correspondientes a segundas fases de proyectos cuya construcción ya se había iniciado, pero en cambio no se había lanzado oficialmente su comercialización (esto es, no eran consideradas unidades en comercialización); (3) Incluye 205 unidades en fase de construcción pero con comercialización pendiente de iniciar; (4) Excluyendo las 40 unidades AOC

Elevada visibilidad sobre cumplimiento de objetivos

Avanzando hacia el objetivo de superar el umbral de los €1.000m de ingresos en FY 2023 – FY 2025



Nota: (1) Incluye 40 unidades AOC

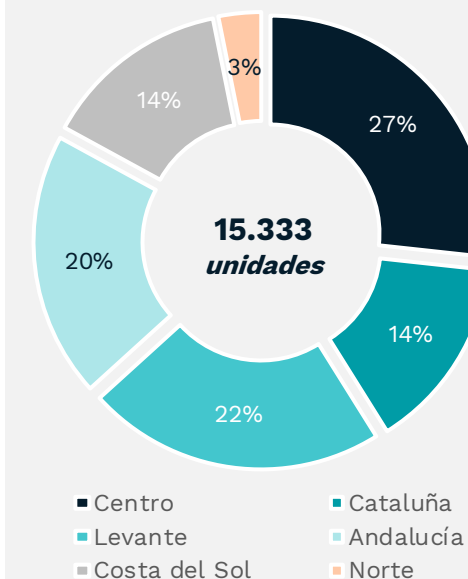
Banco de suelo dinámico con inversiones selectivas

€51⁴ millones de nueva inversión identificada y/o ejecutada, resultando en un banco de suelo de 15.333 unidades...

...bien diversificado y líquido

(expresado en unidades)	Inversiones formalizadas		Inversiones comprometidas	Ajustes proyecto	Entregas	Total unidades banco de suelo
Posición inicial a 31 de marzo 2023	14.759		496	-	-	15.255
Entradas	282 nuevas	373 comprometidas	389	44	-	1.088
Salidas	-		(373)	-	(637)	(1.010)
Posición final a 30 de septiembre 2023	15.414		512	44	(637)	15.333

Desglose del banco de suelo por Dirección Territorial



- ✓ **Eficiencia** de los recursos: **30%+¹** de pagos aplazados del precio de las operaciones formalizadas en 1S 2023 + **6** nuevas operaciones **comprometidas**
- ✓ **Nuevas inversiones atractivas** con cierta concentración en Levante & Centro (75%): **82% RtB³** + **margen neto** promotor superior al **20%** + entregas previstas a partir del FY25

~90%
unidades
RTB

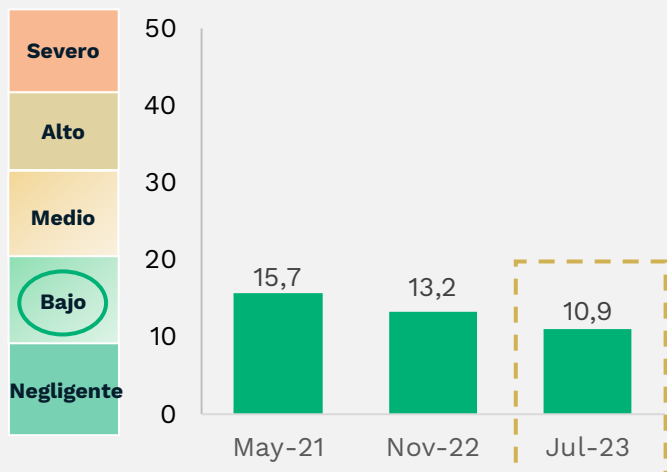
~77%
unidades
activas²

Notas: (1) Excluye una operación comprometida con opción de compra a cierre de marzo de 2023 cuya formalización se materializó en 1S 2023; (2) Incluyendo las unidades comprometidas, la ratio de liquidez sería de cerca de un **75%**; (3) Calculado sobre la base de unidades y asumiendo que dos operaciones comprometidas con la consideración actual de "Urbanizable Programado" tendrán la consideración de RtB a la fecha de escrituración; (4) En términos de ready-to-build cost

Progresando en la mejora de nuestra calificación ESG

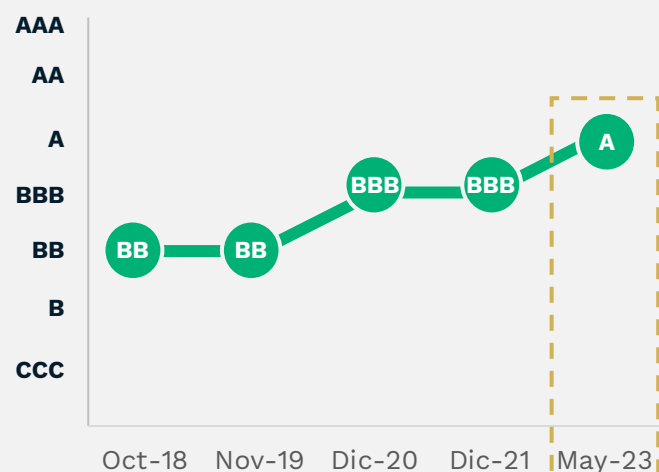
Sustainalytics

- Sustainalytics' ESG Rating mide la exposición de una compañía a riesgos materiales de tipo ESG específicos de una industria y cómo una compañía gestiona dichos riesgos
- AEDAS Homes mantiene un **Riesgo Bajo**, ocupando la posición 6 de 296 promotores inmobiliarios a nivel global a julio de 2023
- Puntuación actual: 10,9**



MSCI ESG

- MSCI ESG Rating busca medir cómo una compañía gestiona riesgos y oportunidades de tipo financiero
- Por encima de la media**, ya que 55% de las empresas dedicadas al negocio de Promoción Inmobiliaria & Actividades Diversas obtuvieron un rating por debajo de "A" a cierre de Mayo de 2023
- Puntuación actual: 5,8**



Nuevos avances

100%

De las promociones terminadas en 1S 2023, han completado el **Análisis del Ciclo de Vida**

100%

De las promociones terminadas en 1S 2023, cumplen con **Libro Verde de AH** o han obtenido **sello verde de prestigio**

71%

De las promociones activadas en 1S 2023, **esperan** obtener una **calificación energética "AA"**



Acuerdos de suministro de **biometano en fase de obra** y nuevos acuerdos de suministro de **aluminio 100% reciclado**

Actualmente trabajando en nuestro nuevo Plan Estratégico ESG 2024-2026

MEJORA SIGNIFICATIVA DE NUESTRA CALIFICACIÓN ESG DESDE LA APROBACIÓN DE NUESTRO PLAN ESTRATÉGICO ESG 2021-23

MEJORAS CONSTANTES

Avances en nuestra colaboración con la vivienda asequible del Plan VIVE: primeras entregas previstas para FY24

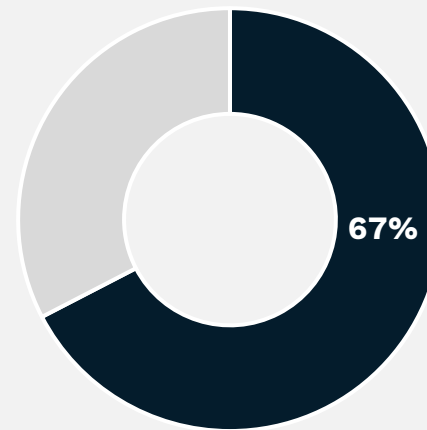
A 30 de septiembre 2023

FY24

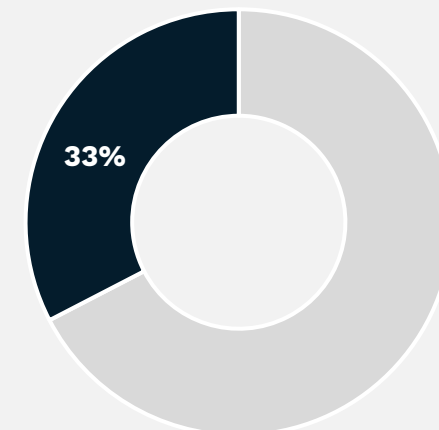
FY25

- Cerca de **3.600 viviendas** de alquiler asequible repartidas en **23 promociones**
 - Adjudicación del proyecto en julio de 2021
- **22** promociones ya **en construcción**
- 1 promoción con inicio de obra previsto en 2S 2023

Entregas previstas



Entregas previstas



02

Resultados financieros 1S 2023



Arana (Villanueva del Pardillo, Madrid)

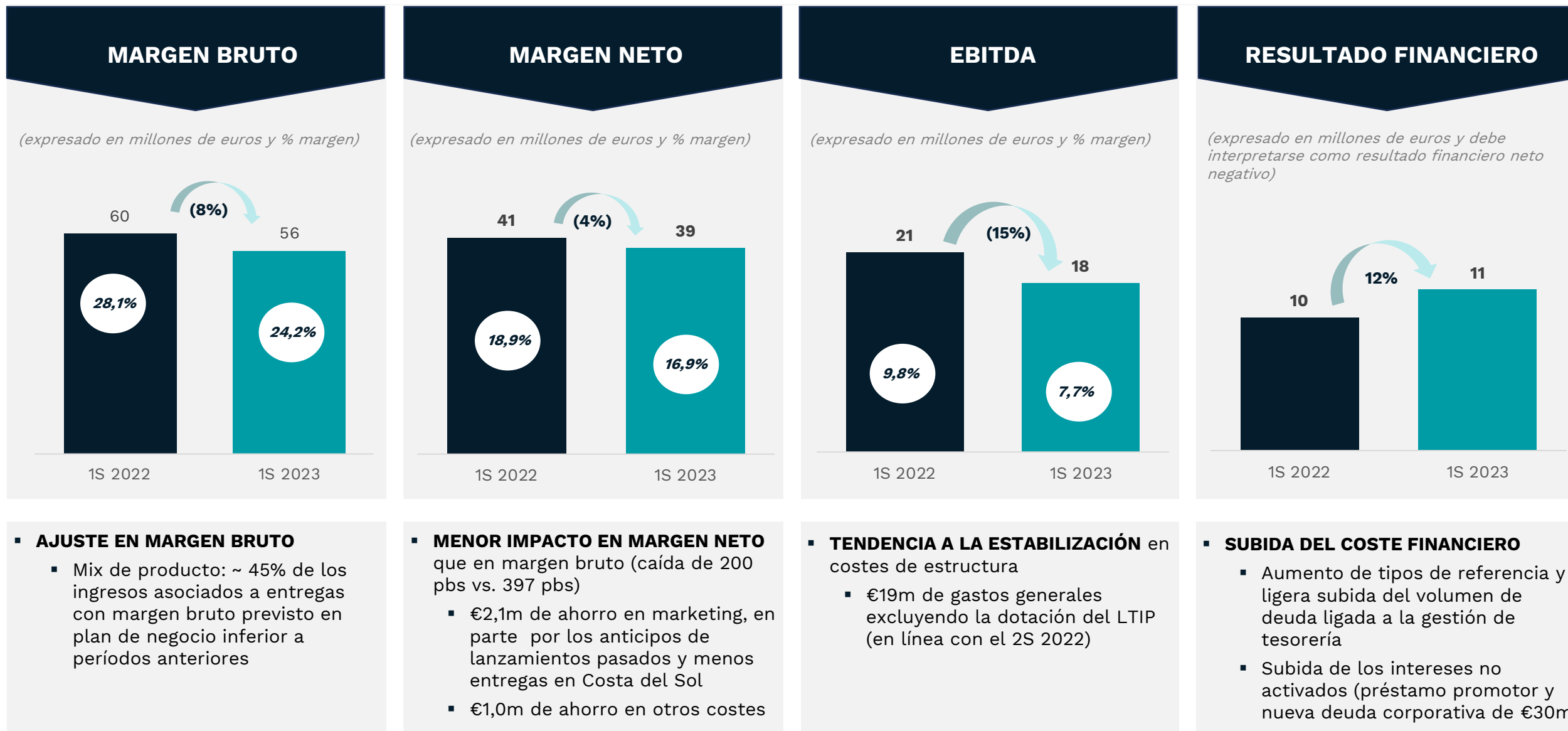
+8,2% en ingresos de promoción, alcanzando los €229m

	UNIDADES ENTREGADAS	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	PMV	INGRESOS TOTALES PROMOCIÓN ¹
1S 2023	637 unidades		€358k por unidad	€229 millones
1S 2022	524 unidades		€385k ² por unidad	€211 millones
DETALLE	<ul style="list-style-type: none"> Mejora en los ritmos de entrega vs. 1S 2022: +22%, y en línea con lo estimado Previsión entregas en 2S 2023: ~ 2,400 unidades 	<ul style="list-style-type: none"> Menor contribución en el volumen de entregas de Direcciones Territoriales con PMV más alto (e.g. Costa del Sol) 	<ul style="list-style-type: none"> Caída en precio por mix de producto y mix geográfico: 7% 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de la facturación por promoción vs. 1S 2022: +8% Ingresos de €1,4m del Área Servicios y otros (vs. €3,2m en 1S 2022) – descenso por caída de volumen de negocio

■ Centro
 ■ Cataluña
 ■ Levante
 ■ Costa del Sol
 ■ Andalucía
 ■ Norte

Notas: (1) Incluye ingresos asociados a las unidades con opciones de compra; (2) Ajustado por la venta de una villa en Zagaleta (de lo contrario, el PMV es €402k por unidad)

€3,6m de beneficio neto atribuible, con 11% RoE



Resumen del balance a 30 de septiembre de 2023

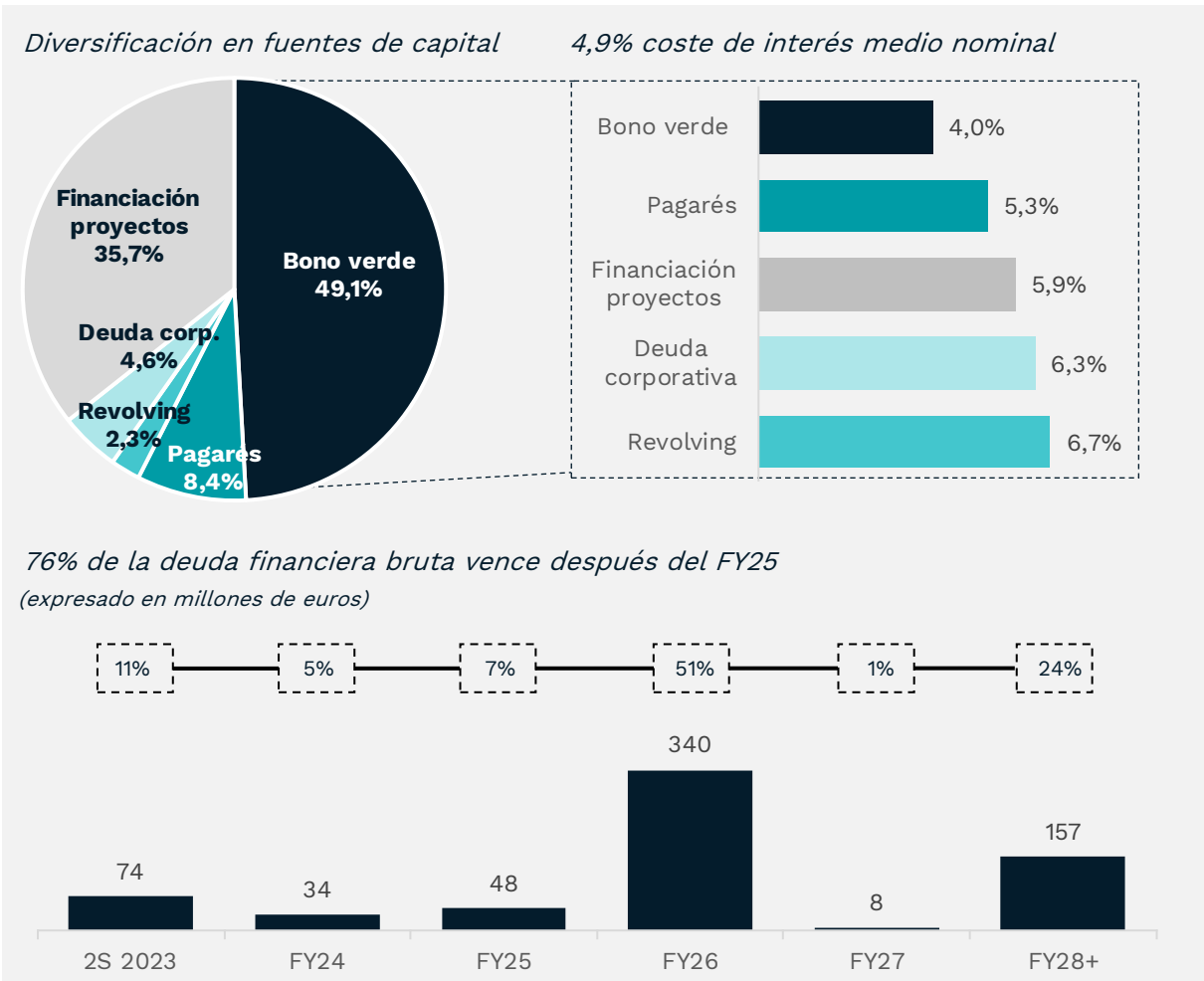
	30 Septiembre 2023	31 Marzo 2023	Variación
EXISTENCIAS¹	€1.858m	€1.611m	€247m
▪ Suelo	€569m	€567m	€2m
▪ Promoción en curso	€1.108m	€794m	€314m
▪ Viviendas terminadas	€157m	€226m	(€69m)
TESORERÍA TOTAL	€136m	€245m	(€108m)
▪ Caja disponible	€76m	€199m	(€122m)
DEUDA FINANCIERA A CORTO PLAZO	€92m²	€51m	€41m
DEUDA FINANCIERA A LARGO PLAZO	€560m³	€445m⁴	€115m
PATRIMONIO NETO	€920m	€970m	(€50m)
▪ Autocartera	€8m ⁵	€64m	(€56m)

- Incremento de existencias por el **elevado grado de avance de construcción**
 - Cerca de 5.900 unidades en construcción
 - +40% en valor de construcción en curso vs. marzo 2023 y +20% vs. septiembre 2022
- **Optimización** del uso del capital con un valor de suelo en línea con el del cierre de marzo de 2023 y con descenso de un 14% respecto de septiembre 2022
- **Posición de tesorería solvente** conforme a la actividad operativa del primer semestre y con la mayor parte de la **deuda financiera** con vencimiento a largo plazo. Diferentes alternativas de optimización se analizan de forma periódica.
- **Remuneración accionarial de €110m:** €50m de **dividendo complementario** pagado en julio 2023 y **reducción de capital** de €60m registrada en cuentas en septiembre 2023

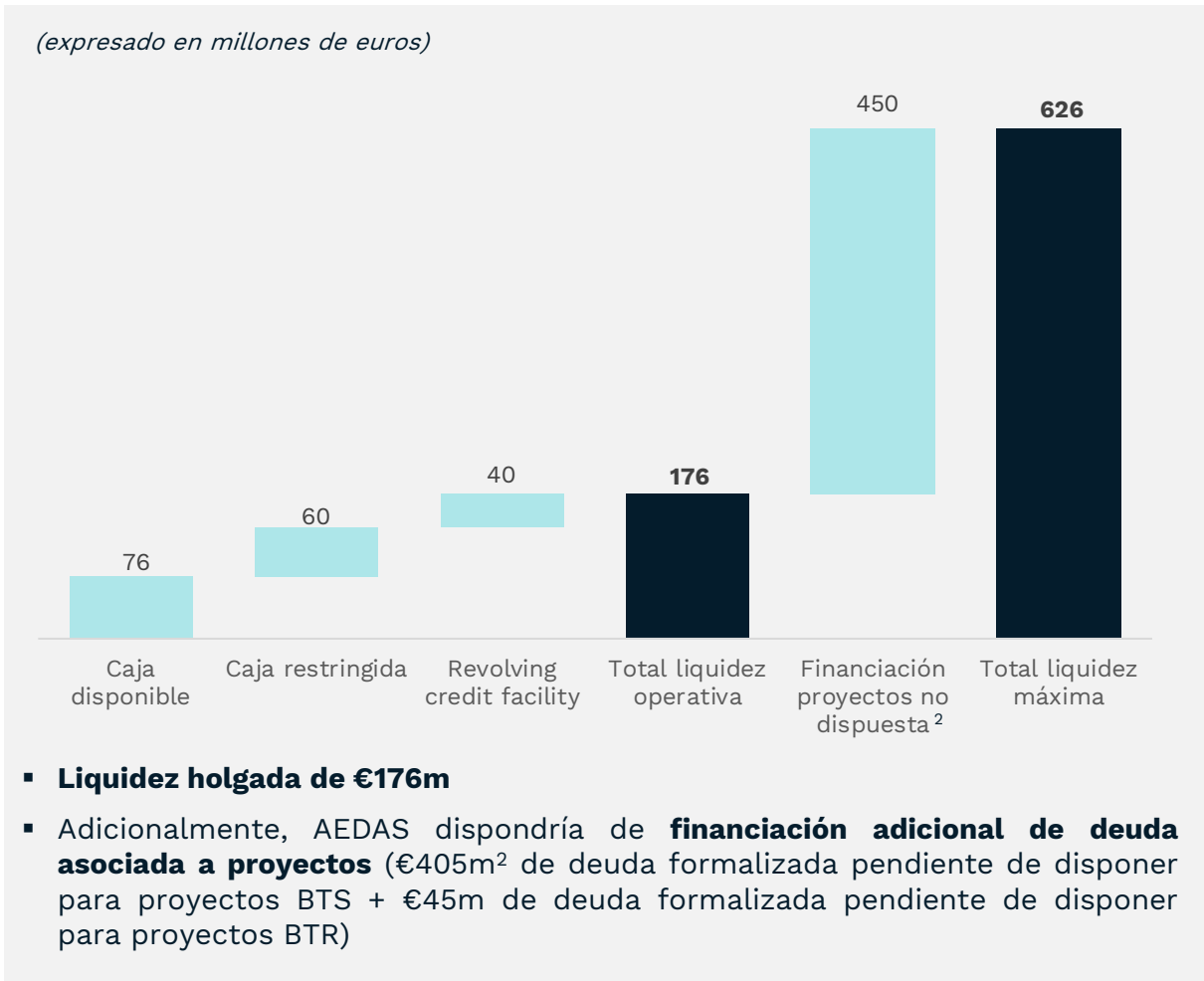
Notas: (1) El importe total de las Existencias incluye "Anticipos a proveedores"; (2) Incluye €20m de deuda asociada a la recuperación de costes de suelo, €70m de pagarés y revolving credit facility y €2m de deuda proyecto con vencimiento a corto plazo; (3) Incluye €230m de deuda proyecto con vencimiento a largo plazo, €10m de deuda asociada a la recuperación de costes de suelo y €320m de bono verde; (4) Incluye €126m de deuda proyecto con vencimiento a largo plazo y €319m de bono verde; (5) A 30 de septiembre de 2023, la autocartera estaba compuesta por 456.022 acciones

Solvencia apoyada en una gestión eficiente de la tesorería y en una financiación a largo plazo en óptimas condiciones

€662m¹ deuda financiera bruta a cierre de septiembre 2023...



... y €176m de liquidez disponible que podría alcanzar los ~ €630m



Notas: (1) No valorado a coste amortizado; (2) Ajustado por la parte de la caja restringida afecta a financiación de proyectos

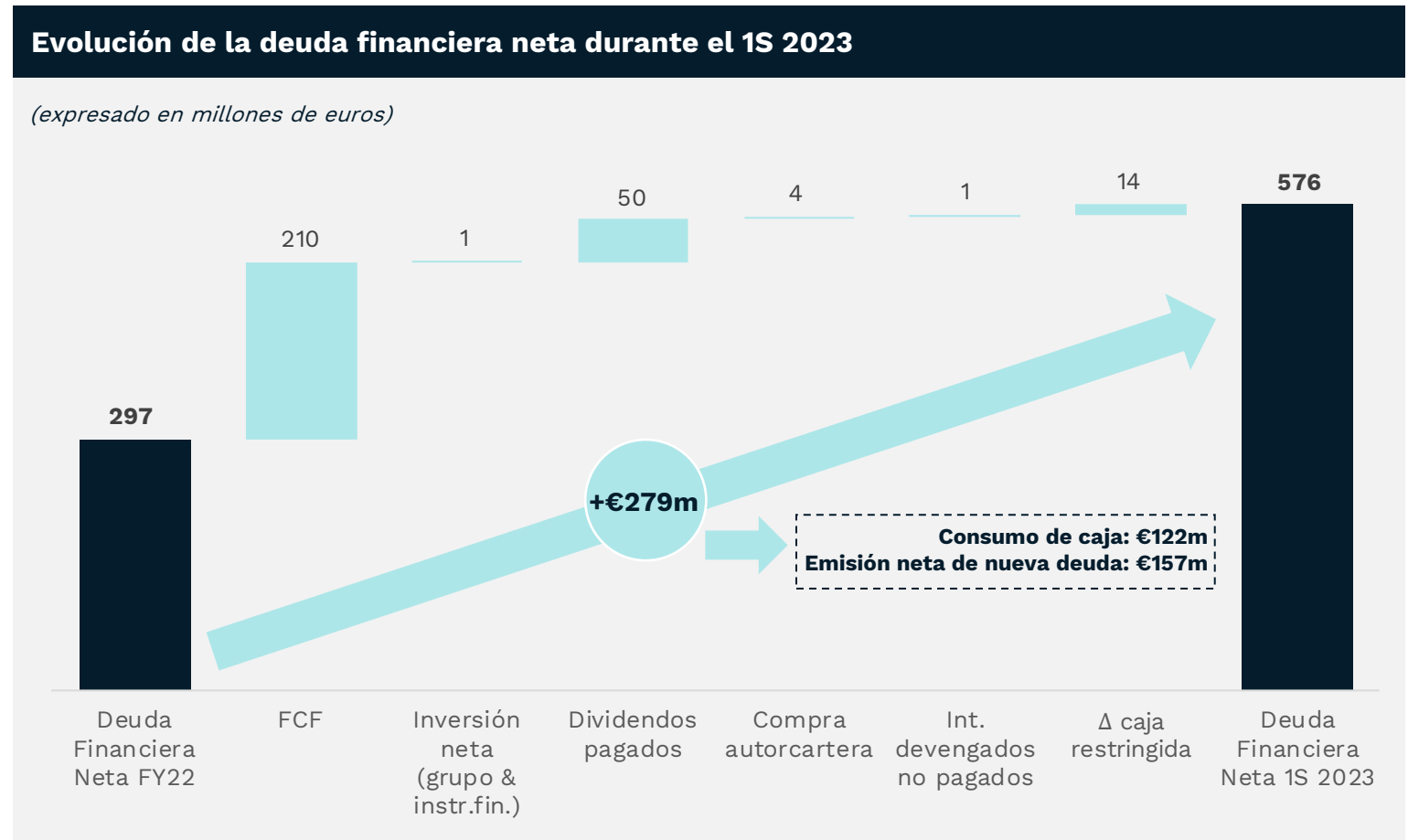
Flujo de caja negativo en línea con el avanzado progreso en obra y el volumen actual de entregas...

(€m)	1S 2023	1S 2022
EBITDA	17,8	21,0
Ajustes al resultado	(0,3)	1,8
Intereses y dividendos recibidos	2,0	1,0
Intereses e impuestos pagados 1	(42,9)	(28,0)
FFO	(23,4)	(4,2)
Cambios en Existencias 2 3	(183,7)	(142,5)
Cambios en capital circulante (excluyendo cambios en Existencias)	64,0	34,7
Subrogación préstamo promotor	27,8	19,1
Desembolsos por inversiones 4	(93,0)	(63,1)
FLUJO DE CAJA	(208,2)	(156,0)
Capex	(1,4)	(2,2)
FLUJO DE CAJA LIBRE	(209,6)	(158,2)

- 1** **90%+** del incremento atribuido a un aumento del **pago del impuesto de sociedades** del FY22, siendo a su vez el principal motivo del deterioro del FFO respecto del 1S 2022
- 2** **El buen grado de avance de las obras** queda reflejado en el +22% de inversión en capex en el 1S 2023 respecto del 1S 2022 (€348m vs. €284m) y en la activación de gasto financiero por valor €10m (+22%) lo que demuestra a su vez nuestra **capacidad de acceso a financiación promotora** para financiar las obras
- 3** El saldo de inversión en capex y gasto financiero activable se **ajusta** por el **valor en libros** de las **unidades entregadas** (+13% vs. 1S 2022)
- 4** **Salida de caja asociada a inversiones:**
 - €11m de nueva inversión formalizada en 1S 2023
 - €43m de inversión comprometida en FY22 y formalizada en 1S 2023
 - €32m de pago de precio aplazado de inversión de años anteriores
 - €7m de anticipos y opciones de compra

...con impacto en deuda neta, cuyo nivel a cierre de FY23 se espera que se sitúe en un LTV <20%

Perfil crediticio solvente con sólidos ratios de deuda			
(€m)	30/09/23	30/09/22	30/09/21
Deuda financiera bruta	652	563	554
Caja disponible	76	61	70
Deuda financiera neta	576	502	484
LTV neto	25,2%	22,7%	23,9%
Cobertura de intereses	6,5x	6,3x	10,1x
DFN/EBITDA	3,8x	4,0x	2,7x



RATING CREDITICIO¹	 B+ / BB-	 Ba2 / Ba2	 BB- / BB
	Última actualización: Julio 2023	Última actualización: Agosto 2023	Última actualización: Julio 2023

Nota: (1) El primer rating hace referencia al rating corporativo y el segundo rating hace referencia al rating de la emisión de bonos

03 Conclusiones



Timmé (Boadilla del Monte, Madrid)

Avanzando hacia nuestros objetivos anuales

Estabilización de ventas

- ✓ **+7%** en ingresos por ventas (€451m y **1.214 unidades**)
- ✓ **Sólida** cartera de ventas
 - Valor: **€1,5mm**
 - Cancelaciones: **<1%**
- ✓ **Visibilidad** con óptimas coberturas de ventas
 - FY23 (90%); FY24 (48%) y FY25 (24%)

Progreso en operaciones

- ✓ **77%** del banco de suelo ya activo
- ✓ **11.406** unidades activas, **80%** en comercialización
- ✓ Casi **5.900** unidades en construcción y **1.200+** unidades con licencia ya obtenida

Inversiones selectivas

- ✓ **€51m** de nueva inversión
- ✓ **Eficiencia** de capital
 - Pagos diferidos y opciones
- ✓ **Criterios selectivos**
 - Suelo RtB: 82%
 - Margen neto >20%

Estabilidad financiera

- ✓ **+8%** en ingresos: **637** unidades entregadas
- ✓ **€18m de EBITDA**
- ✓ **Deuda** en línea con volumen de entregas y progreso en construcción
 - 3,8x DFN/EBITDA vs. 4,0x en 1S 2022

04 Anexos



Noray (Laredo, Cantabria)

Cuenta de resultados consolidada 1S 2023

(€m)	1S 2023	1S 2022	Δ (€m)	Δ (%)
Ingresos por venta de viviendas	228,6	211,2	17,4	8,2%
Ingresos por venta de suelo	-	-	-	-
Ingresos por servicios	1,4	3,2	(1,8)	(55,3%)
INGRESOS NETOS	230,0	214,5	15,6	7,3%
Coste directo de ventas de promociones	(173,8)	(153,4)	(20,4)	13,3%
Coste directo de prestación de servicios	(0,6)	(0,8)	0,1	(16,8%)
MARGEN BRUTO	55,6	60,3	(4,7)	(7,9%)
<i>% Margen Bruto</i>	<i>24,2%</i>	<i>28,1%</i>	-	<i>(397 pbs)</i>
Costes de comercialización y marketing	(12,1)	(14,1)	2,1	(14,7%)
Otros costes de explotación	(4,5)	(5,6)	1,0	(18,2%)
MARGEN NETO	39,0	40,6	(1,7)	(4,1%)
<i>% Margen Neto</i>	<i>16,9%</i>	<i>18,9%</i>	-	<i>(200 pbs)</i>
Costes de estructura	(19,3)	(18,4)	(1,0)	5,3%
Dotación a la provisión LTIP	(2,2)	(1,4)	(0,8)	56,9%
Otros gastos e ingresos	0,4	0,2	0,2	116,2%
EBITDA	17,8	21,0	(3,2)	(15,3%)
<i>% Margen EBITDA</i>	<i>7,7%</i>	<i>9,8%</i>	-	<i>(206 pbs)</i>
Deterioro y amortización	(2,5)	(2,3)	(0,1)	5,5%
Resultado financiero	(10,9)	(9,7)	(1,2)	12,2%
Resultado por Puesta en Equivalencia	0,5	0,6	(0,1)	(15,6%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4,9	9,6	(4,6)	(48,4%)
Impuesto sobre beneficios	(1,4)	(2,3)	0,9	(40,8%)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	3,6	7,3	(3,7)	(50,8%)
<i>% Margen Resultado Neto</i>	<i>1,6%</i>	<i>3,4%</i>	-	<i>(183 pbs)</i>
Intereses minoritarios	(0,0)	(0,2)	0,2	(98,0%)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	3,6	7,1	(3,5)	(49,5%)
<i>% Margen Resultado Neto Atribuible</i>	<i>1,6%</i>	<i>3,3%</i>	-	<i>(174 pbs)</i>

1 Incremento en facturación total impulsado por un aumento del volumen de entregas (+22%) si bien con un PMV inferior por motivos de mix de producto y mix geográfico

2 Reducción del margen bruto debido en gran parte al mix de producto al entregarse promociones cuyo margen bruto estaba previsto que fuera inferior a períodos anteriores

3 Ahorro debido a un menor volumen de entregas de unidades en Costa del Sol así como a un anticipo de lanzamientos comerciales en períodos anteriores

4 Incremento de los costes de estructura respecto de 1S 2022, pero **estabilidad** respecto de los costes de estructura del 2S 2022 (**en torno a €19m**)

5 Aumento del gasto financiero por (i) aumento de los tipos de interés de referencia, (ii) un mayor volumen de deuda asociada a la gestión de tesorería (pagarés y *revolving credit facility*), (iii) un aumento de los intereses financieros no activados de promociones terminadas, y (iv) disposición de €30m de deuda corporativa asociada a la recuperación de costes de suelo

Balance consolidado a 30 de septiembre de 2023

(€m)	30 Septiembre 2023	31 Marzo 2023	Δ (€m)	Δ (%)
Otros activos fijos	35,1	37,4	(2,2)	(6,0%)
Activo por impuesto diferido	7,3	5,3	2,0	37,5%
ACTIVO NO CORRIENTE	42,4	42,7	(0,2)	(0,6%)
Existencias	1.857,7	1.610,7	247,1	15,3%
Deudores comerciales	41,2	42,9	(1,6)	(3,8%)
Otros activos corrientes	36,8	28,0	8,8	31,4%
Caja disponible	76,3	198,7	(122,4)	(61,6%)
Caja restringida	60,1	46,1	14,0	30,4%
ACTIVO CORRIENTE	2.072,1	1.926,3	145,8	7,6%
ACTIVO TOTAL	2.114,6	1.969,0	145,6	7,4%
FONDOS PROPIOS	919,9	969,6	(49,7)	(5,1%)
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	319,8	319,0	0,8	0,3%
Otra deuda no corriente	1,0	2,8	(1,7)	(63,0%)
Pasivos por impuesto diferido	0,3	0,3	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	321,1	322,0	(0,9)	(0,3%)
Deuda proyecto con vencimiento a largo plazo	230,2	125,6	104,6	83,3%
Deuda proyecto con vencimiento a corto plazo	2,3	6,4	(4,1)	(64,0%)
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	10,4	-	10,4	-
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	89,8	44,4	45,4	102,3%
Proveedores, acreedores y provisiones	256,6	218,5	38,2	17,5%
Anticipos de clientes	241,8	194,8	47,1	24,2%
Otros pasivos a corto plazo	42,4	87,7	(45,3)	(51,6%)
PASIVO CORRIENTE	873,5	677,3	196,2	29,0%
PASIVO TOTAL	2.114,6	1.969,0	145,6	7,4%

Apalancamiento financiero a 30 de septiembre de 2023

Endeudamiento financiero en línea con la actividad operativa del 1S 2023

Ratios de endeudamiento de AEDAS Homes

Ratio	30 Sept-2023	30 Sept-2022	30 Sept-2021
LTC ¹	31,0%	29,2%	30,3%
LTV ²	25,2%	22,7%	23,9%
Deuda financiera neta / EBITDA	3,8x	4,0x	2,7x
Cobertura de intereses	6,5x	6,3x	10,1x
Coste nominal medio de deuda	4,9%	4,0%	3,2%

Covenants del bono verde

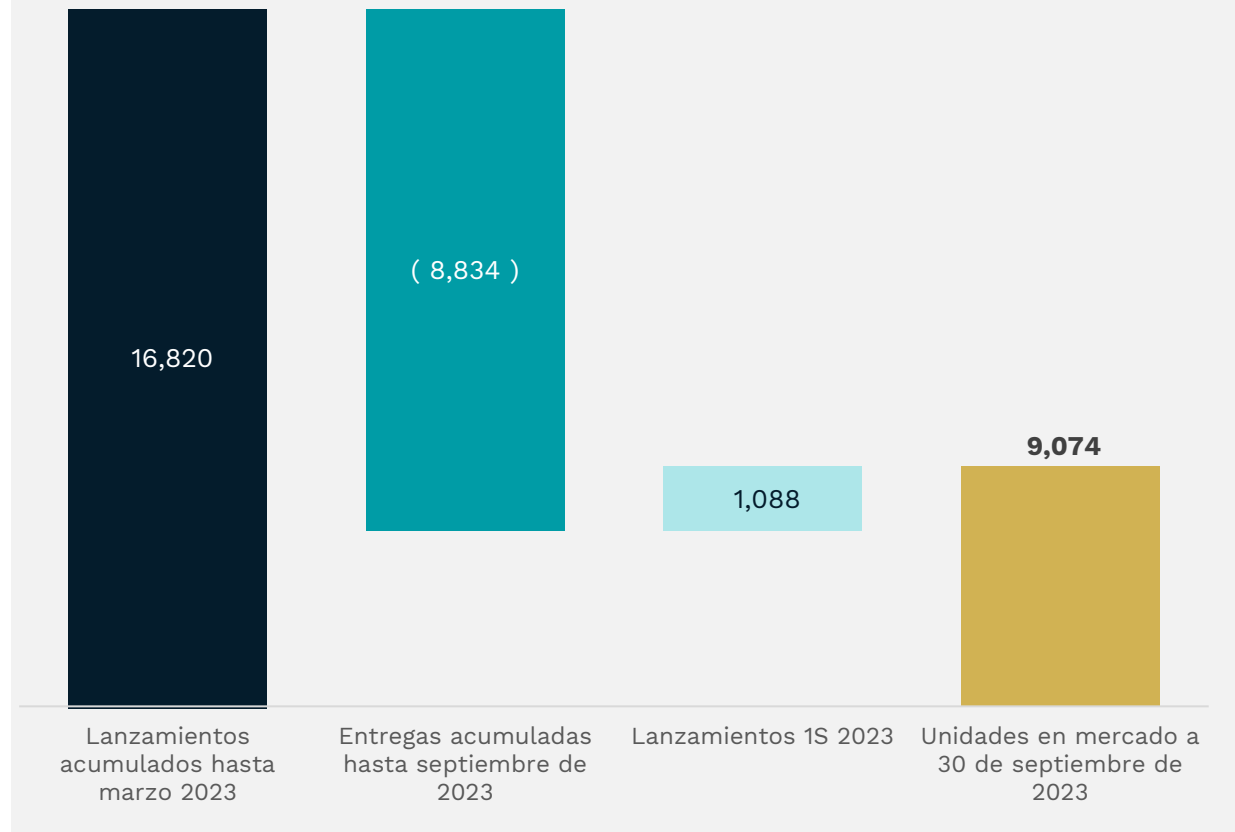
Ratio	30 Sept-2023	30 Sept-2022	30 Sept-2021
Net total LTV	25,8%	23,6%	24,3%
Net secured total LTV	21,2%	21,6%	21,2%
Fixed charge coverage ratio	6,5x	6,3x	10,1x
Pari passu senior secured LTV	11,8% ³	21,6%	21,2%

Notas: (1) Calculado como deuda financiera neta entre existencias; (2) Calculado como deuda financiera neta entre el valor bruto de activos (GAV); (3) Cambio en la metodología de cálculo (i.e. excluyendo la deuda con garantía hipotecaria)

Datos operativos acumulados

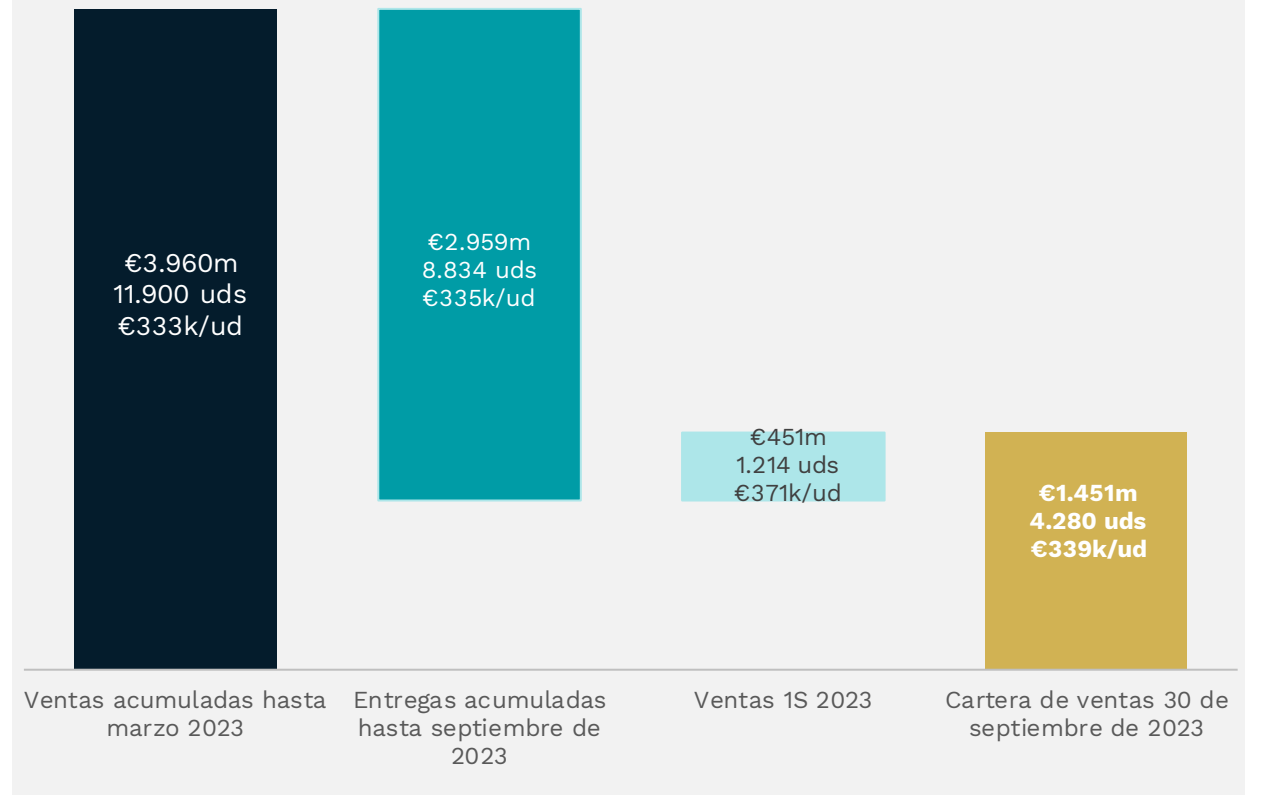
9.074 unidades en comercialización¹

(expresado en unidades, #)



Cartera de ventas: 4.280 unidades con un valor total de €1.451m

(expresado en unidades, #)



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

Datos acumulados de unidades en construcción

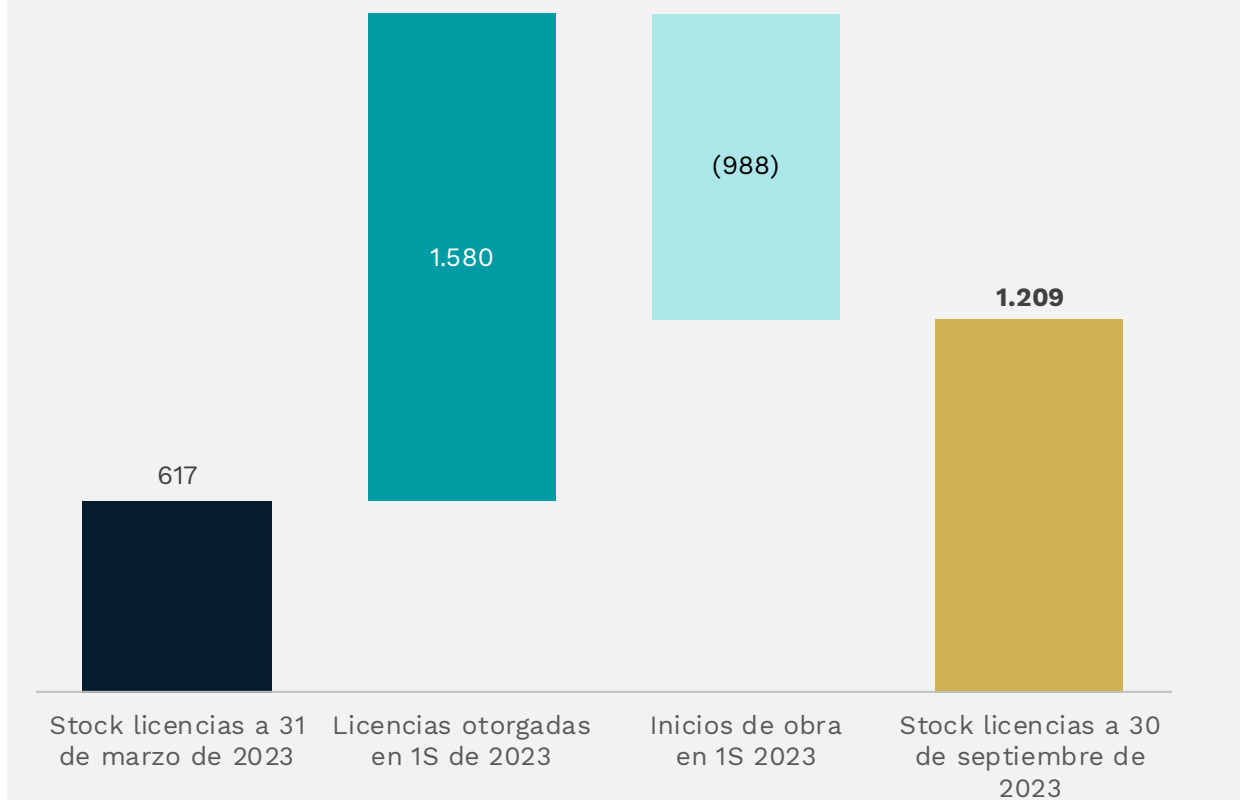
~ 5.900 unidades en construcción

(expresado en unidades, #)



1.209 unidades pendientes de iniciar construcción

(expresado en unidades, #)

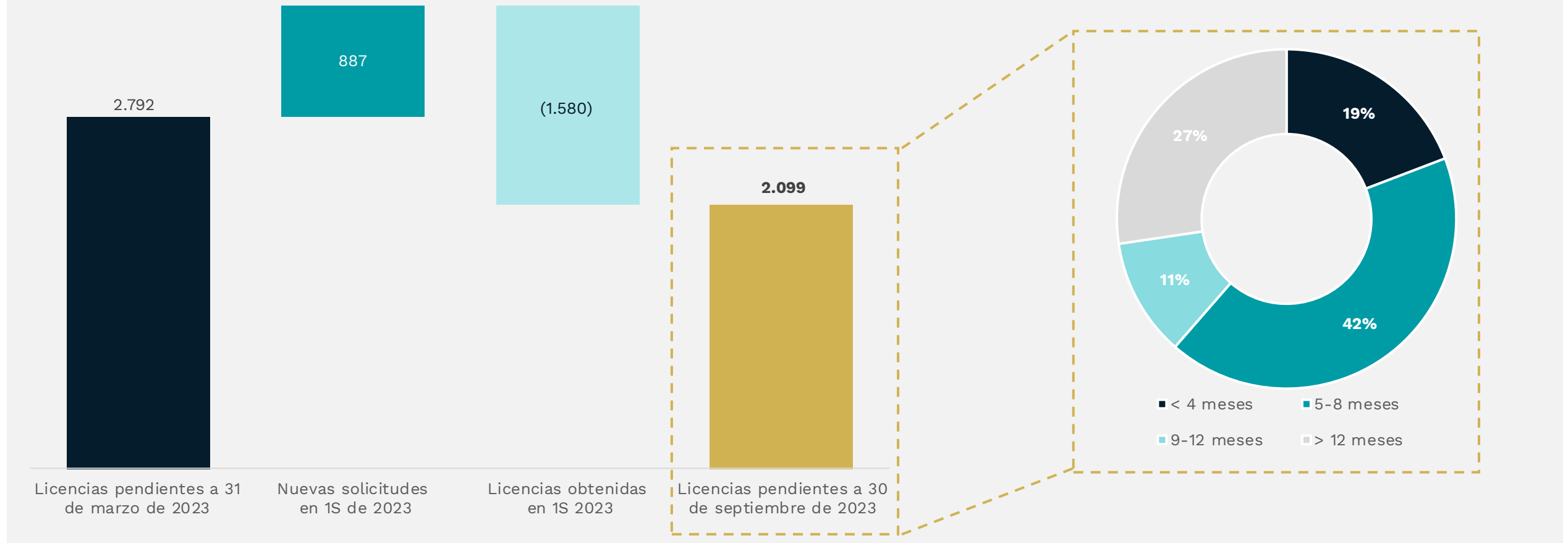


Datos acumulados de licencias

Status de las licencias pendientes de ser obtenidas

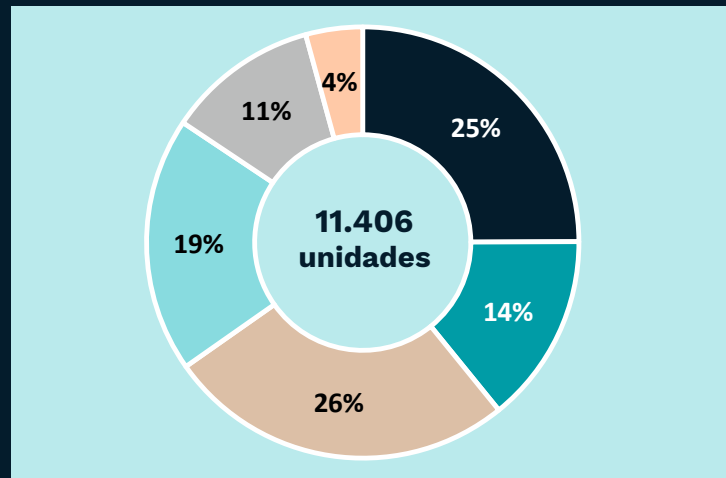
(expresado en unidades, #)

Antigüedad del stock de licencias pendientes de obtener

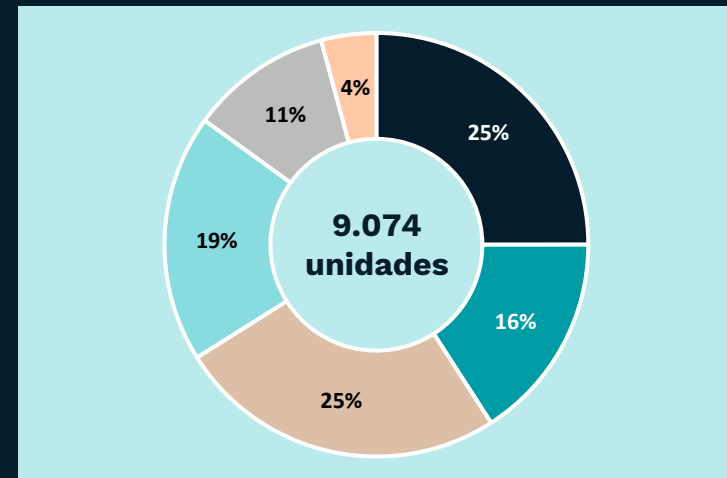


Distribución geográfica

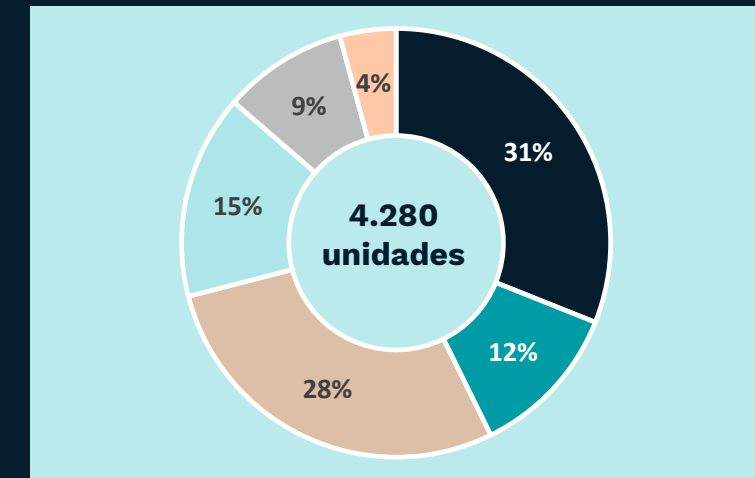
Unidades activas



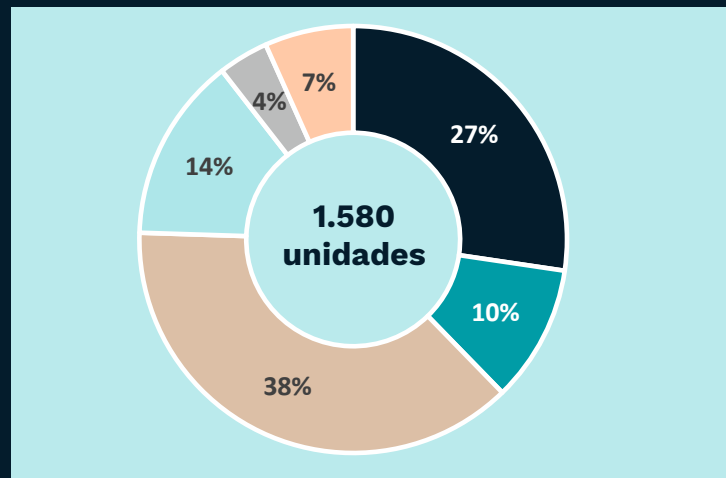
Unidades en comercialización



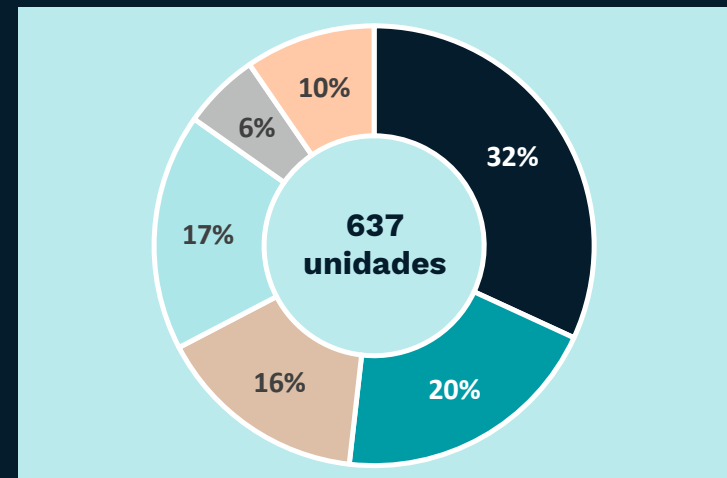
Cartera de ventas



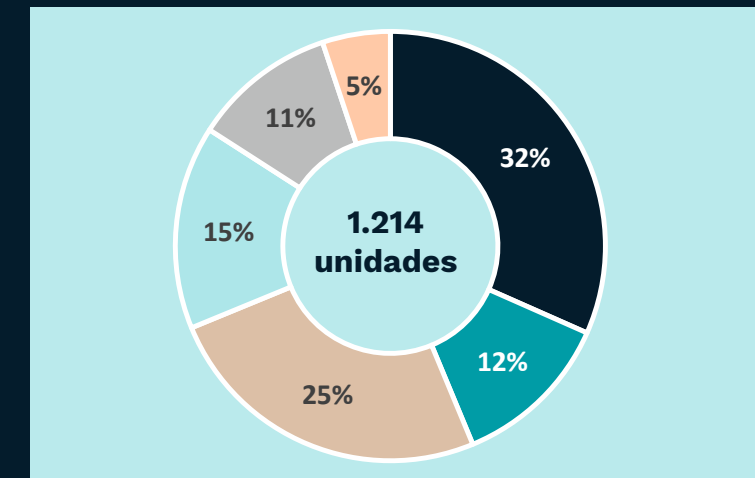
Licencias de obra obtenidas en 1S 2023



Entregas del 1S 2023



Ventas del 1S 2023



■ Centro
 ■ Cataluña & Aragón
 ■ Levante & Baleares
 ■ Andalucía & Canarias
 ■ Costa del Sol
 ■ Norte

A 30 de septiembre de 2023

Agenda corporativa

15 Febrero 2024	Publicación del Estado del Negocio a cierre de los 9M 2023	Pendiente de confirmar
30 Mayo 2024	Publicación de los resultados anuales del ejercicio fiscal 2023	Pendiente de confirmar

Leblich (Barcelona)



aedashomes.com