

AEDAS
HOMES

1 abril 2022 — 31 marzo 2023

Presentación

Resultados FY 2022

31 mayo 2023

Marina Real III (Deniá, Alicante)

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 en particular en el apartado de "Accionistas e Inversores >> kit del inversor >> Medidas Alternativas de Rendimiento" <https://www.aedashomes.com/inversores/kit-inversor/medidas-alternativas-de-rendimiento>

Gaetana (Torrejón de Ardoz, Madrid)

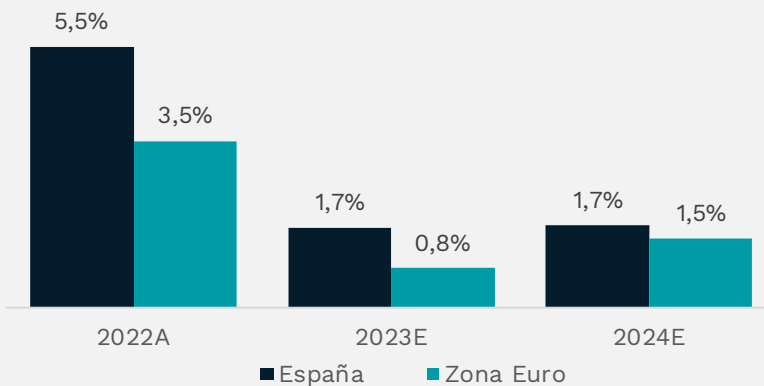
01 Resumen ejecutivo



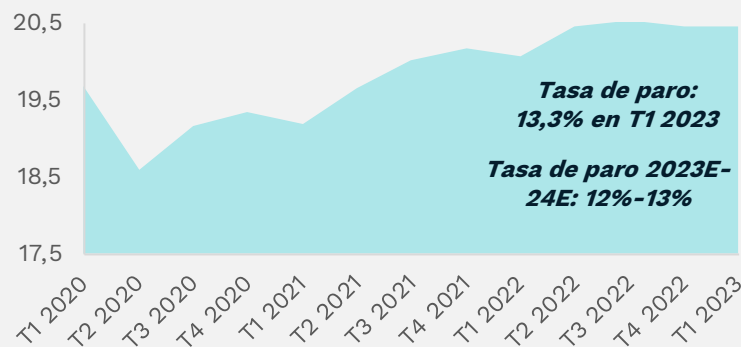
Coyuntura volátil pero con fundamentales sólidos del sector que apoyan el crecimiento a largo plazo

Economía con signos positivos

Perspectivas de crecimiento positivas para España...
(perspectivas del Informe de Perspectivas de la OCDE, marzo 2023)

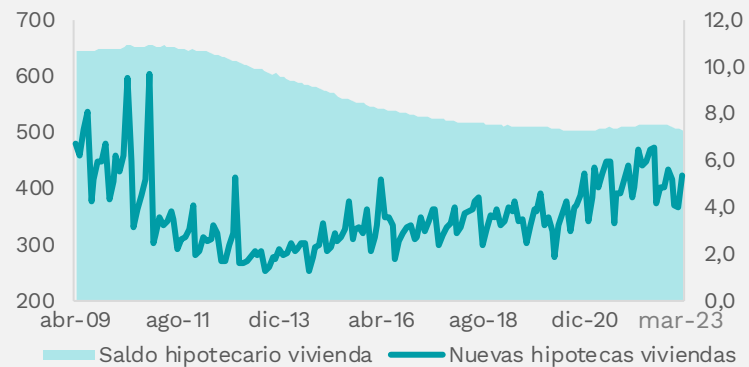


...con un mercado laboral estable (+20M de ocupados)
(evolución del número de ocupados, INE, FMI a abril de 2023)



Posición financiera resiliente de las familias

Reducción del saldo vivo hipotecario...
(expresado en miles de millones de euros, Banco de España)



...con nuevas hipotecas aún en condiciones atractivas...
(datos de hipotecas fijas en marzo de 2023 salvo para plazo, INE)

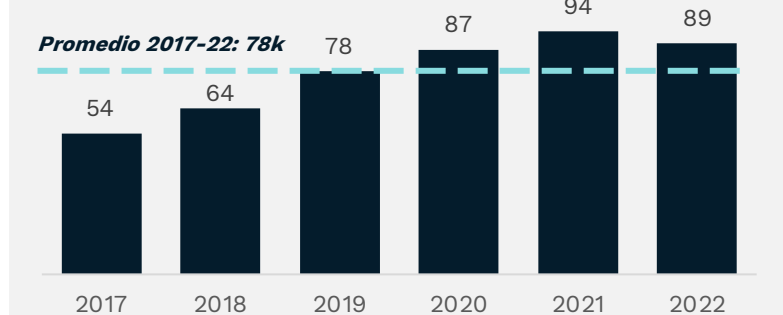


...y un ahorro positivo de las familias
(INE y Banco de España a cierre de 2022)

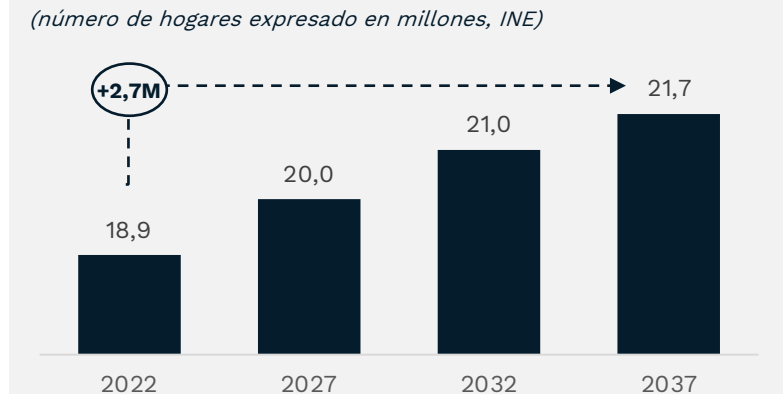


Sólidos fundamentales a largo plazo

Oferta de vivienda de obra nueva se mantiene por debajo de las 90.000 viviendas terminadas por año
(expresado en miles de viviendas terminadas de obra nueva, MITMA)



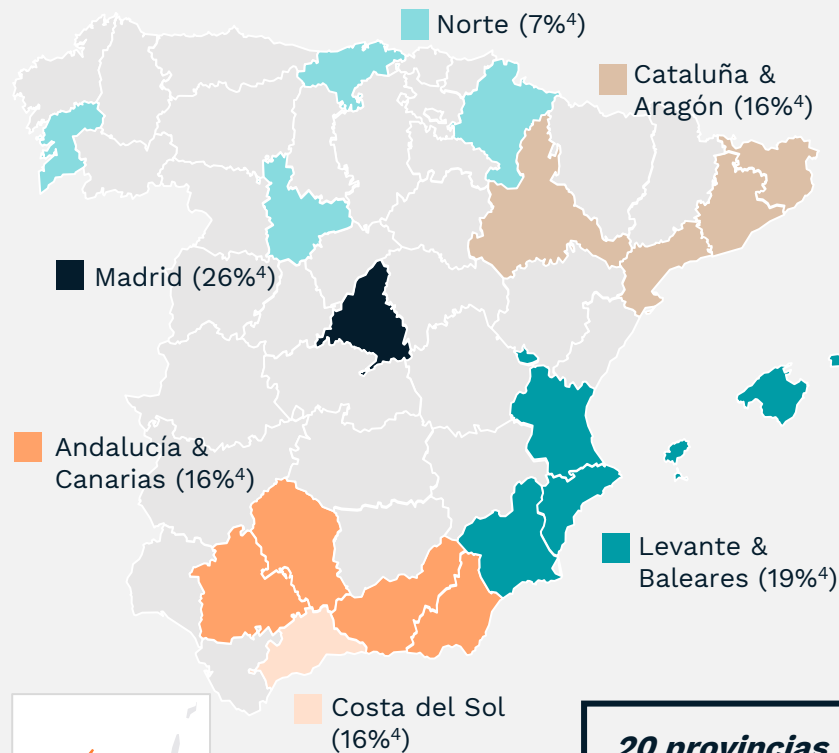
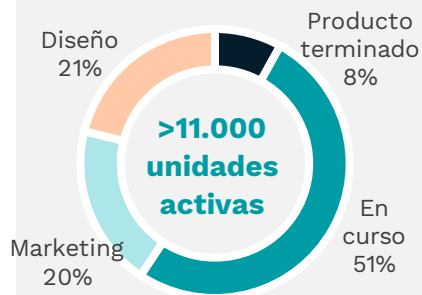
Creación de hogares, palanca que apoya el crecimiento de la demanda residencial
(número de hogares expresado en millones, INE)



Banco de suelo de primer nivel orientado al segmento medio-alto de la demanda

~5,0 años de banco de suelo diversificado, líquido y de calidad

Más de 15.000¹ unidades (GAV de €2,1MM), de las que ~ 75% ya están activadas, y ubicadas en las regiones más dinámicas de España



20 provincias
>60 municipios

Clientes exigentes con perfil adquisitivo medio-alto

Perfil del cliente particular²

€385k
Precio medio de venta³

46 años
edad media del cliente

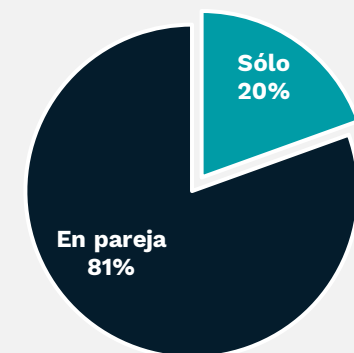
30-35%
100% al contado

Tipología de producto²

67%
Vivienda principal

90%
Producto multi-family

~60%
Valora la sostenibilidad



Notas: (1) Banco de suelo marzo 2022 (17.000) + nueva inversión ejecutada en FY 2022 (1.428) + inversión comprometida pero no ejecutada en FY 2022 (496) – entregas FY 2022 (2.730) – venta de suelo (431) – canje de participación (439) – ajustes (69) = 15.255 unidades; (2) Datos 2022; (3) Precio medio de venta de las unidades BTS vendidas en FY 2022; (4) En términos de GAV para el banco de suelo en balance a cierre en marzo de 2023 y en términos de coste RtB para las inversiones comprometidas a cierre de marzo de 2023

Fortaleza financiera como palanca de valor para el desarrollo del negocio

Diversificación en fuentes de financiación	1	Acceso a financiación promotora en condiciones óptimas gracias a relaciones consolidadas con los principales bancos	€2,0MM ¹
	2	Acceso a mercados de capital: Bono Verde (€325M a tipo fijo y largo plazo) + Programa de Pagars en MARF (€150M saldo vivo máximo)	€875M ²
	3	Acceso a financiación alternativa para fondear producto BTR	€112M
Sólida liquidez	4	Posición de caja robusta - caja disponible (€199M) + caja restringida (€46M)	€245M ³
	5	Líneas de liquidez disponibles	€55M ³

Notas: (1) Total deuda promotora formalizada desde 2017; (2) Incluye la emisión del bono verde, así como el agregado de todas las colocaciones efectuadas bajo el Programa de Pagars; (3) Posición a cierre de 31 de marzo de 2023

Afianzando nuestro liderazgo con sólidos resultados en FY22 y fieles a nuestra estrategia

3.544

Unidades entregadas¹

15.255

Banco de suelo (#)

€2,15

Dividendo por acción²

€920M

Ingresos netos totales

€297M

Deuda neta financiera

6,6%

Amortización autocartera^{2,3}

17,9%

Margen EBITDA ajustado

1,9x

Deuda neta / EBITDA

59%

Certificación energética AA⁴



Notas: (1) Incluye 2.120 unidades de BTS, 610 unidades de BTR y 814 unidades de la división de Servicios Inmobiliarios; (2) El dividendo final y la amortización parcial de la autocartera están sujetos a aprobación final de la Junta General de Accionistas; (3) Calculado sobre el número total de acciones actualmente en circulación; (4) Calculado sobre las promociones finalizadas en el FY 2022

02

Evolución del negocio



Resumen ejecutivo

FY 2022

1

Ventas

- **Cobertura de ventas muy elevada** con un **75%** y un **32%** de las entregas previstas del FY 2023 y FY 2024, respectivamente, garantizadas
- **Cartera de ventas** de 3.703 unidades (3.136 BTS + 567 BTR) por valor de **€1.229M**

2

Entregas

- **Elevado volumen de entregas con 2.730 unidades** (BTS+BTR) con un ASP de €324k
- **Nueva línea de negocio** (servicios inmobiliarios) **ya en marcha** con la entrega de **814 unidades**

3

Operaciones

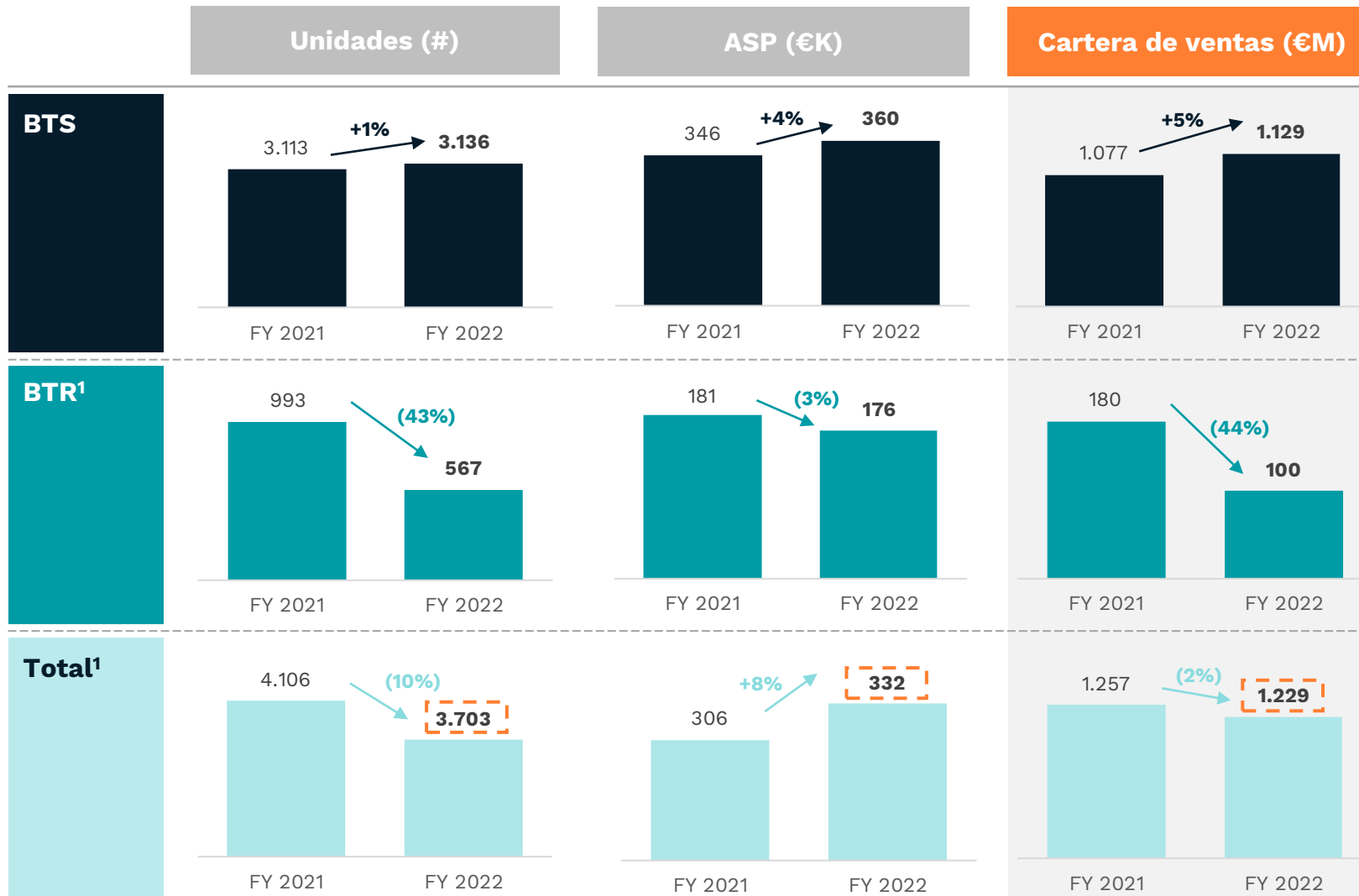
- **8.623 unidades** en comercialización
- **5.740 unidades** en **construcción**
- **617 unidades** con licencias obtenidas **pendientes de inicio de construcción**

4

Inversiones

- **Nuevas inversiones: 1.428 unidades** adquiridas por un importe de **€140M** y **496 unidades comprometidas** por importe de **€58M**
- **Foco** continuo en segmentos de mercado **muy resilientes** (ticket medio de ~€435k)
- **Venta de suelo** por valor de €30M, en línea con la estrategia de rotación de suelos

Cartera de ventas impulsada por el producto BTS



Nota: (1) Los datos del FY 2021 excluye el desarrollo de Mislata, proyecto para el que se firmó un MoU y no un SPA

Producto BTS resiliente

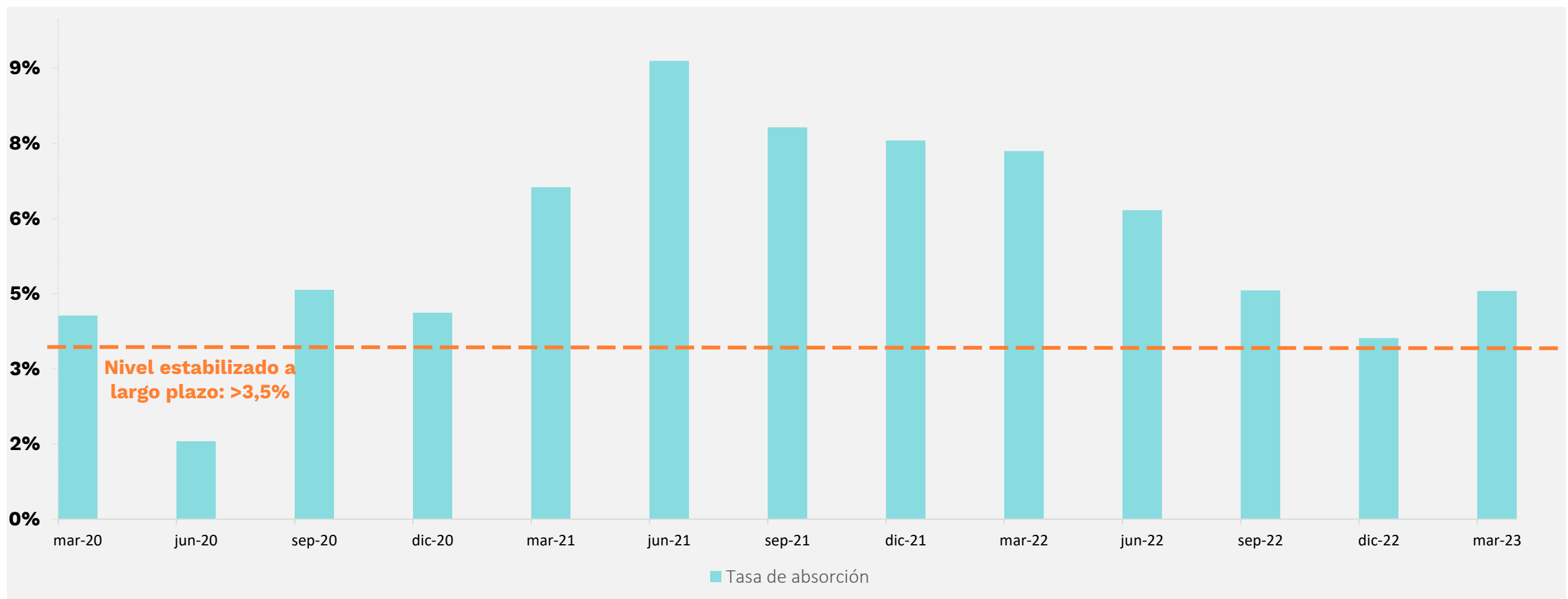
- **+2.100** unidades vendidas, en línea con el Plan de Negocio con **aceleración en el Q4 2022/23 (625 unidades)**
- Centrados en el **segmento más resiliente de la demanda**
- **ASP de ventas un 11% superior** al ASP de ventas del ejercicio anterior, hasta alcanzar los **€385k**
- **Niveles de cancelaciones** en línea con el FY 2021 (**<1%** de los contratos privados de la cartera de ventas)

Reposicionando producto BTR

- Producto BTR **en fase de *stand-by*** con motivo de la incertidumbre de mercado en relación con los tipos de interés
- Venta de un único proyecto de 184 unidades con ASP de €171k en FY 2022
- **Post cierre del FY 2022**, se ha firmado un contrato de compraventa para el desarrollo de 132 viviendas y se está en negociaciones avanzadas para el desarrollo de 195 viviendas adicionales

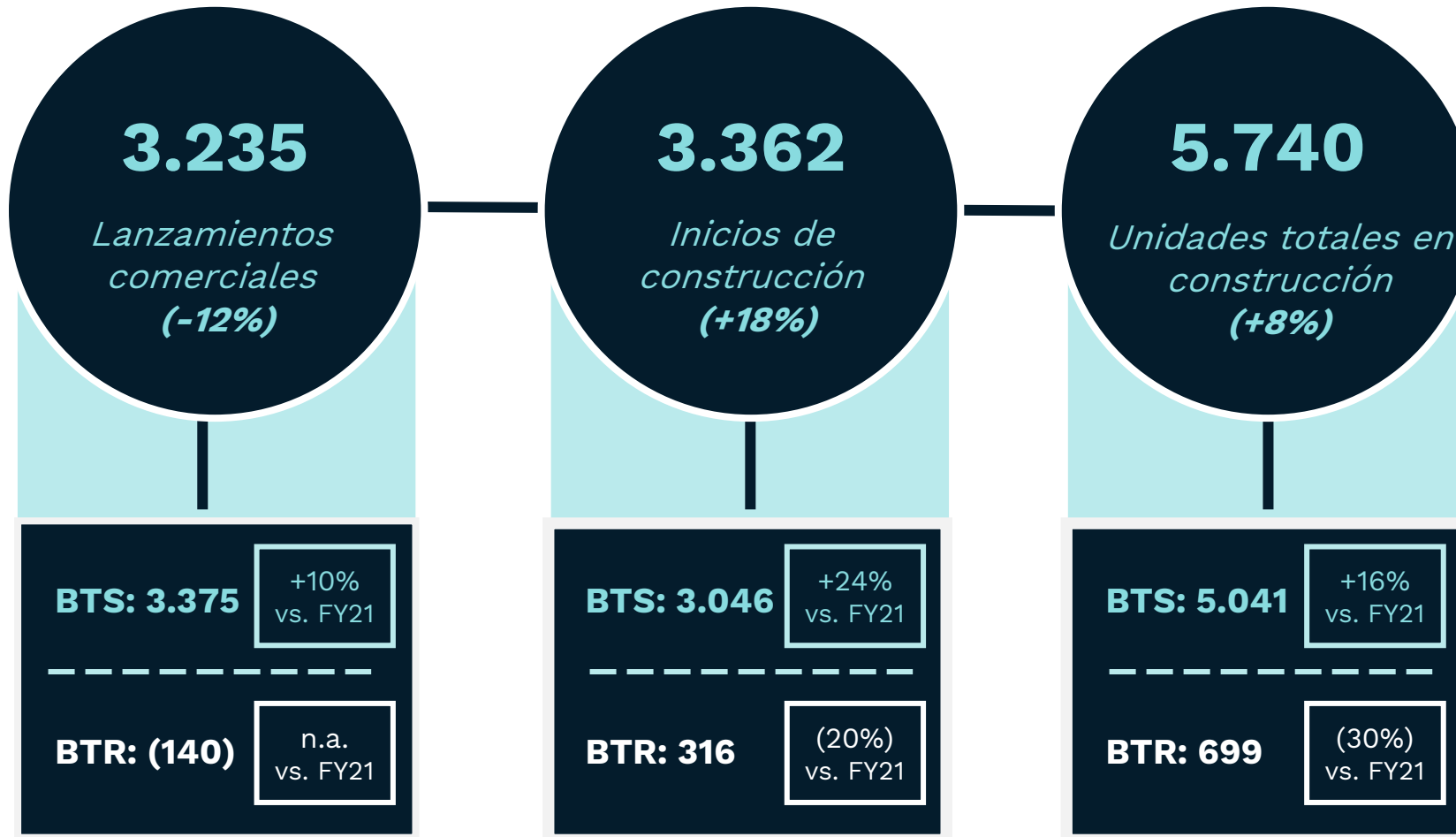
Niveles de absorción óptimos, 25-30 meses de media para la venta de una promoción completa

Evolución de la tasa trimestral de absorción comercial (BTS)¹



Nota: (1) Media móvil trimestral #ventas netas / producto total

Actividad operativa reforzada por la actividad promotora BTS

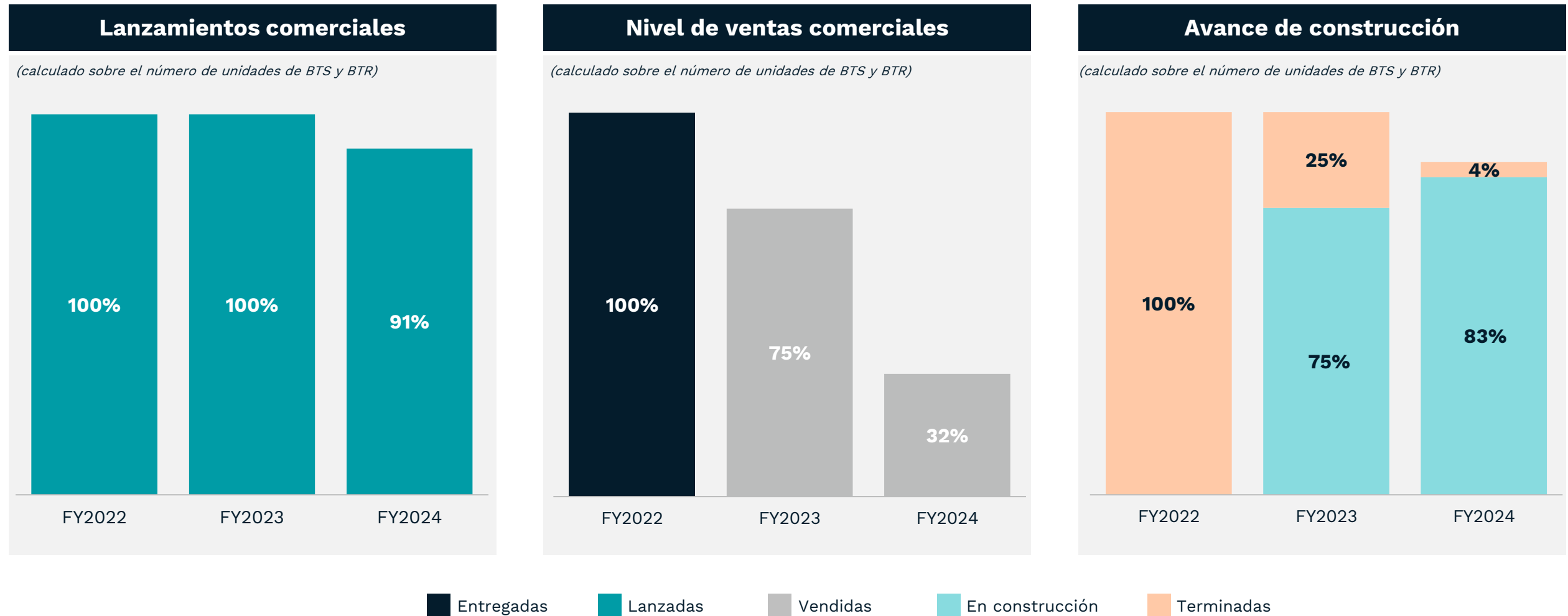


Niveles de operaciones en línea con los objetivos operativos a medio plazo

- **Actividad sólida del producto BTS** con incrementos generalizados en todas las métricas operativas
- **Más de 600 unidades** BTS con licencia ya obtenida **pendiente de inicio de obra**
- **Actividad del producto BTR impactado** por (i) la menor concentración de suelo en sectores; (ii) venta de dos suelos ya activados; y (iii) situación de mercado
- **+8.600 unidades** en comercialización (+6% respecto FY 2021) de las que el **88% es BTS**
- **901 unidades ya terminadas** (100% BTS) de las que el 84% cuentan con LPO y el 60% están vendidas
- **c.2.800 viviendas con licencias** en fase de obtención (88% BTS)

Gran visibilidad sobre la generación de ingresos para los próximos dos años

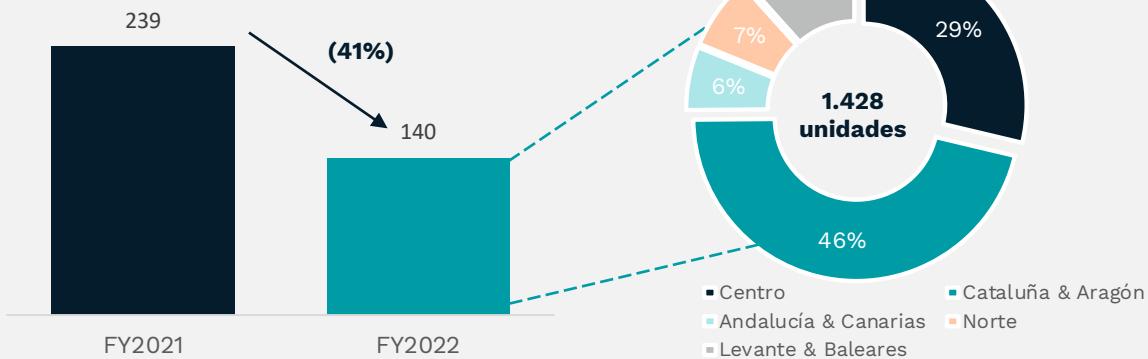
Objetivo de ingresos por encima de los €1.000M



Enfoque de inversión riguroso, eficiente y selectivo para la inversión en el banco de suelo

Inversiones selectivas con objeto de optimizar el banco de suelo...

Nuevas operaciones identificadas y ejecutadas¹
(expresado como coste total de RTB, €M)



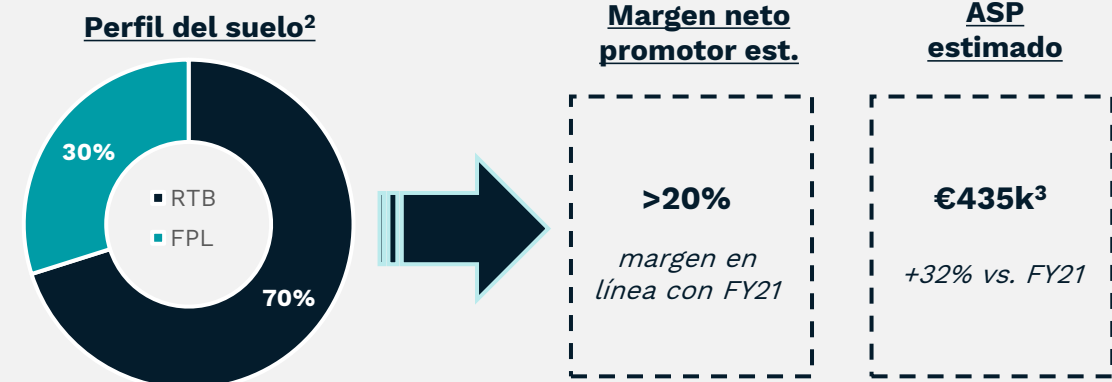
...optimizando el uso de capital...

Preferencia por opciones de compra o condicionado al cumplimiento de condiciones precedentes...

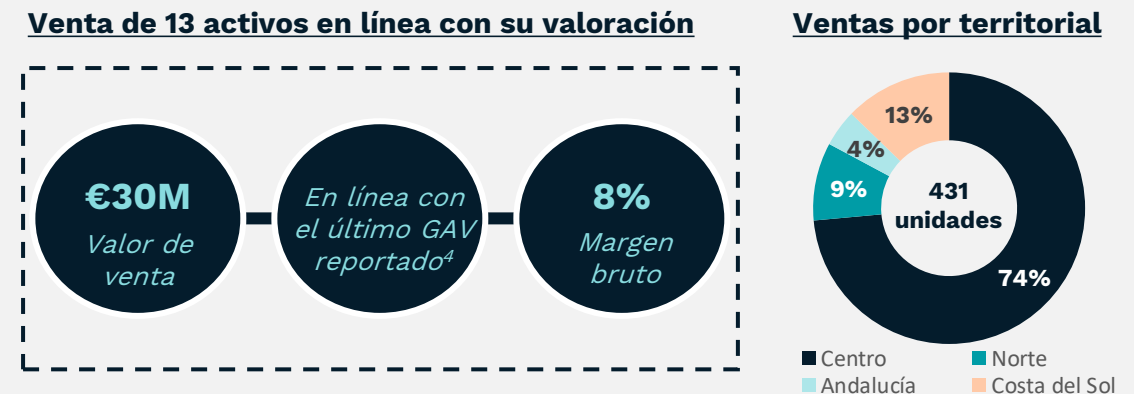
...además de diferir el desembolso de capital de operaciones ya ejecutadas



...con criterios rigurosos de inversión...

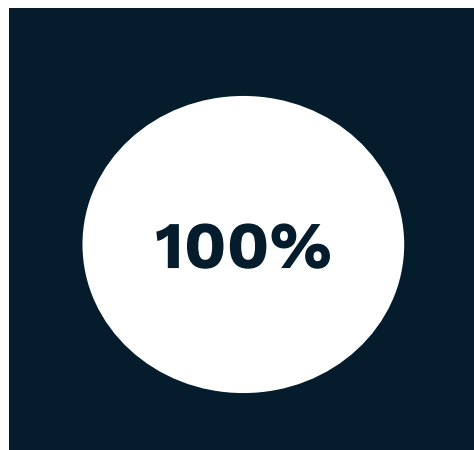


...y rotación de activos no estratégicos con impacto positivo en RoE

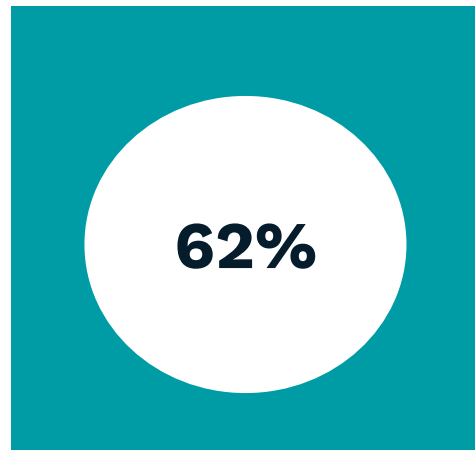


Notas: (1) Incluye nuevas operaciones identificadas y ejecutadas durante el ejercicio (excluyendo nuevas operaciones comprometidas pero no ejecutadas durante el ejercicio así como operaciones ejecutadas en FY 2022 pero cuyo compromiso se originó en FY 2021); (2) En términos de número de unidades y calculado sobre las nuevas inversiones identificadas durante el ejercicio (ejecutadas y comprometidas); (3) Incluye una promoción de 160 unidades posicionada en el segmento alto de la demanda; (4) Exceptuando la venta de 5 suelos en zona premium de Costa del Sol cuyo remanente actual asciende a menos del 1% del GAV

Reafirmando nuestro compromiso con la reducción de emisiones



- De las construcciones en FY 2022 se han desarrollado según **Libro Verde** o **sello de reconocido prestigio**
- Promociones finalizadas cuentan con **Análisis de Ciclo de Vida** realizado



- De las promociones lanzadas en FY 2022 tienen el objetivo de alcanzar certificación AA
- **59%** de las promociones finalizadas en FY 2022 cuentan con **certificación AA**



- De las unidades entregadas serán total o parcialmente **offsite**
- **Objetivo: >3,100** unidades están previsto que se industrialicen en los próximos años



- Firma de alianzas con proveedores de referencia para el uso de materiales de bajo impacto
 - **Hormigón sostenible** (reducción CO₂ 30-70%)
 - **Aluminio 100% reciclado** (reducción máxima CO₂ 75%)



- **Floresta: 1ª construcción en altura offsite con estructura 100% madera**
 - Madera: material sostenible (reciclable y biodegradable)
 - **Impactos:** 38% reducción en Co₂ y 30% reducción en plazos de edificación

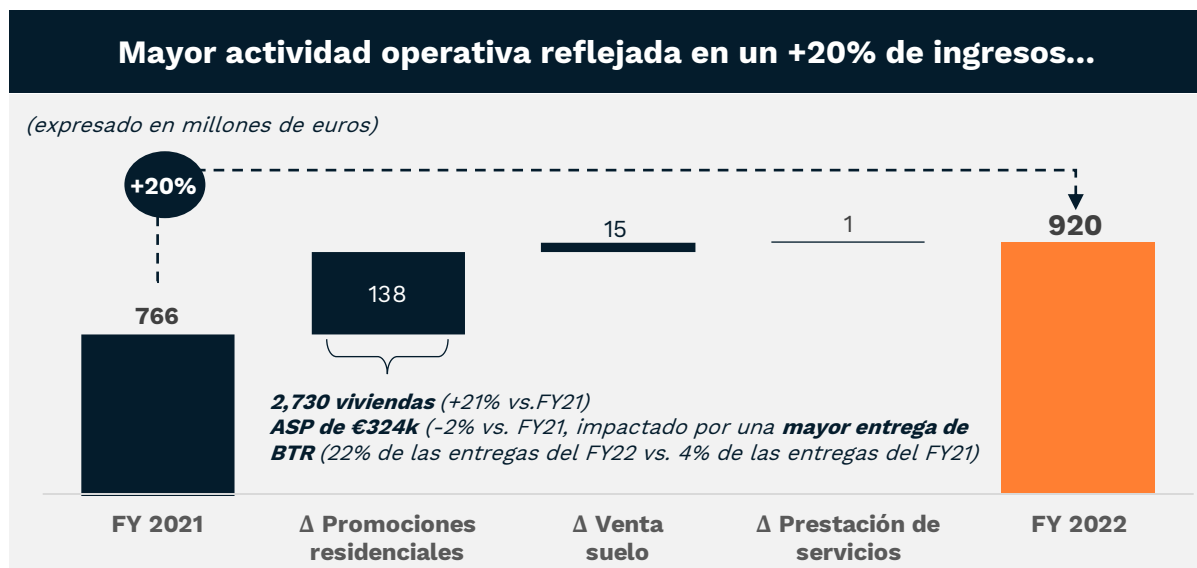
03

Resultados financieros FY 2022



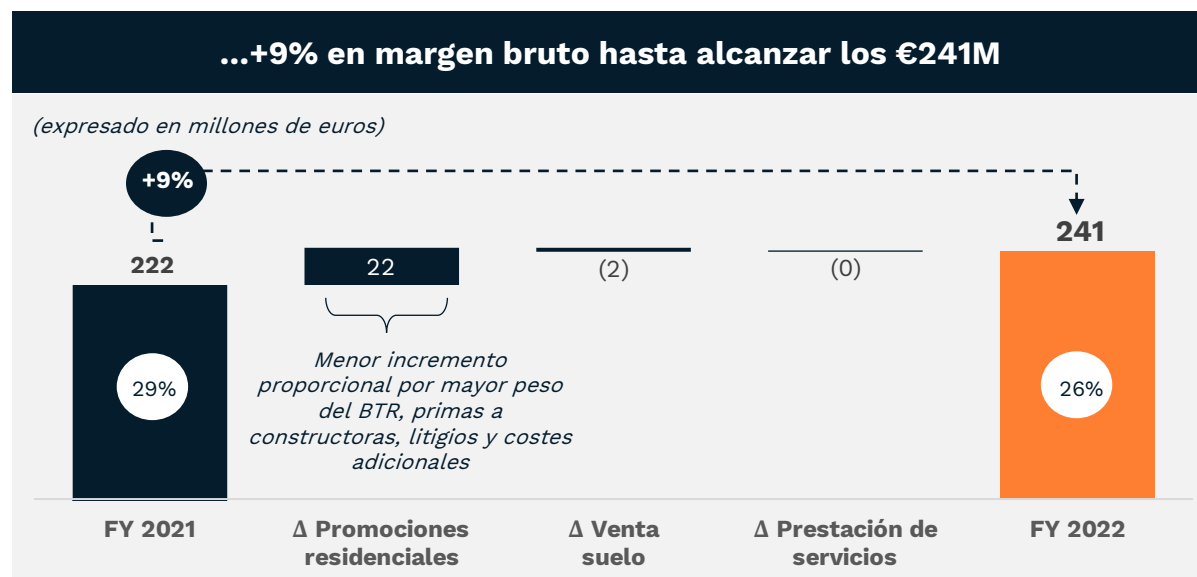
Qian (Majadahonda, Madrid)

Sólidos resultados financieros con un beneficio de €2,42 por acción (+14%)



€164M

EBITDA ajustado (+10% vs. FY21), con margen del 18% vs. 20% en FY21



€105M

Beneficio neto (+13% vs. FY21), con un BPA de 2,42 €/acción (+14% vs. FY21) y un RoE de 10,8%

Línea de negocio principal enfocada en cliente resiliente (BTS)

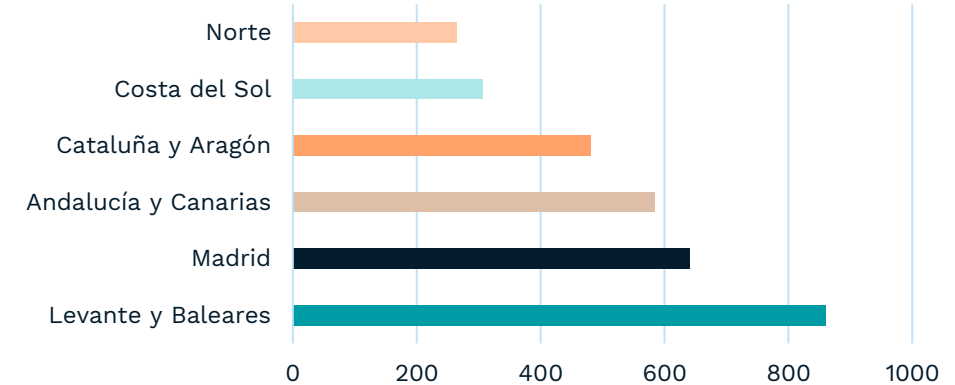
Desglose financiero

Parámetro	2022	2021	Δ
Ingresos (€m)	773	730	+6%
Margen bruto (€m)	215	210	+2%
Margen (%)	28%	29%	
Unidades entregadas (#)	2.120	2.166	-2%
ASP entregas (€'000)	364	337	+8%

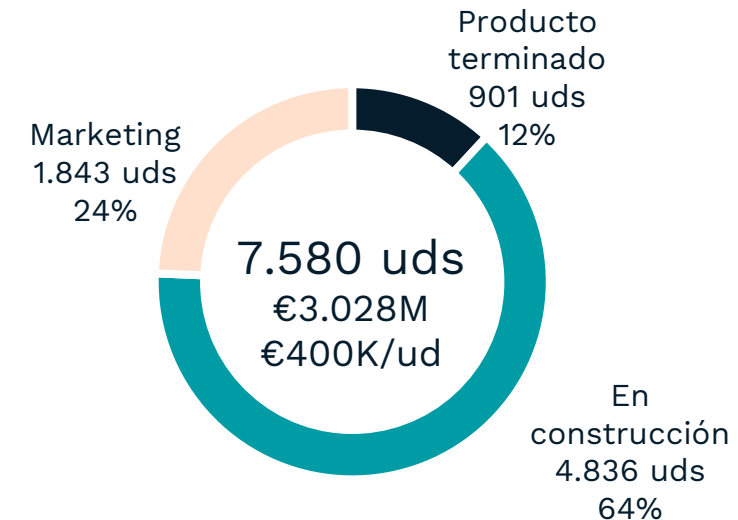
- Los **ingresos aumentan un 6%** >> Ligera reducción en el volumen de entregas con un incremento del ASP del 8%
- **Nuestra fortaleza** >> El enfoque hacia un **mercado resiliente** permite recoger el impacto en costes y **mantener márgenes**

>3k unidades en la cartera de ventas (€360k)

Cancelaciones
37 uds (2022) vs 41 uds (2021)



7.580 Unidades en comercialización



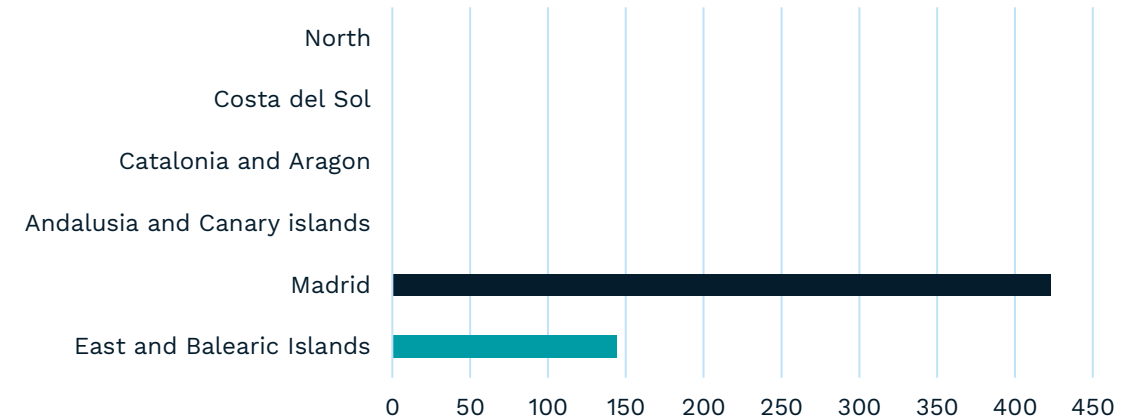
Línea de negocio oportunista destinada a cliente institucional (BTR)

Desglose financiero

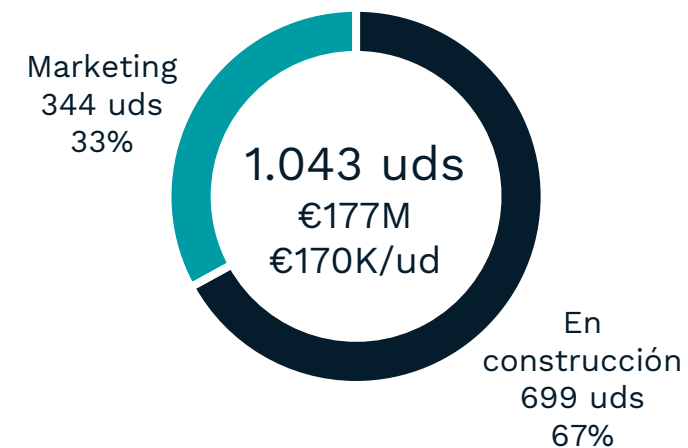
Parámetro	2022	2021	Δ
Ingresos (€m)	112	16	+590%
Margen bruto (€m)	21	4	+434%
Margen (%)	19%	25%	
Unidades entregadas (#)	610	91	+570%
ASP entregas (€'000)	184	179	+3%

- **Enfoque oportunista** del negocio promotor enfocado en cliente institucional (B2B) en regiones donde la **concentración de suelo es elevada**
- Lanzados en áreas donde AEDAS tiene una elevada concentración de suelo para desarrollar. Hasta la fecha, el volumen acumulado de entregas se concentra en sectores como Nou Nazaret (Alicante), El Cañaveral (Madrid), La Poliseda (Alcala de Henares) y Cornisa de San Agustín (Alicante)
- **Actualmente** es una opción menos interesante dada la **baja concentración por sectores**. En 2022 se ha entregado un elevado volumen de viviendas (610 unidades) y no se ha lanzado producto nuevo

567 unidades en la cartera de ventas¹ (€176k)



1.043 Unidades en comercialización



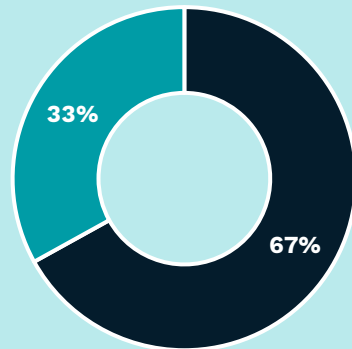
(1) Post cierre del FY 2022, se ha firmado un contrato de compraventa para el desarrollo de 132 viviendas y se está en negociaciones avanzadas para el desarrollo de 195 viviendas adicionales

Impulso de nuestra línea complementaria de Servicios Inmobiliarios

FY22 ENTREGAS

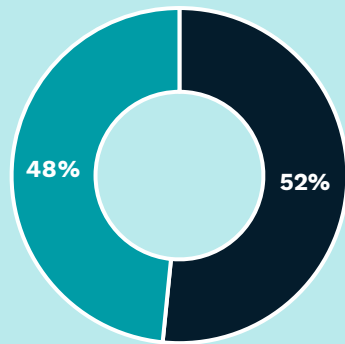
- €5,0M de ingresos
- €3,0M de margen (59% sobre ingresos)
- €1M dividendos¹
- c.+30 pbs de impacto de mejora en RoE²

Por área geográfica



■ Madrid ■ Norte

Por modalidad de gestión



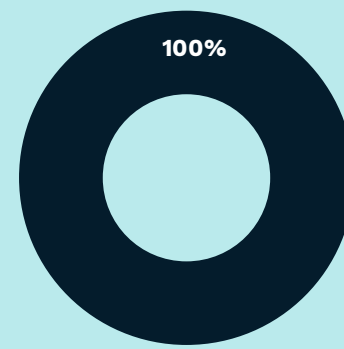
■ Co-inversión ■ Sólo gestión

814 UNIDADES

PLAN VIVE – gestión integral

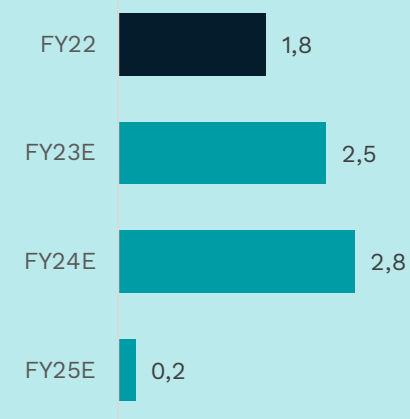
- 23 promociones destinadas a alquiler asequible
 - >2.700 unidades con licencia de obra y ~2.500 unidades ya en construcción
 - Entregas previstas en FY24 / FY25

Ubicación



■ Madrid

Ingresos estimados (€M)



~3.600 UNIDADES

NUEVOS PROYECTOS

- Desarrollo de nuevas alianzas para proyectos living con inversores institucionales y *family offices*
 - BTS, BTR, *senior living* y *co-living*
 - Co-inversión (15-50%) / gestión integral

- 1 Diversificación de fuentes de capital,** consolidando posición de liderazgo en sector de promoción de living
- 2 Desarrollo de nuevos formatos de living,** dando respuesta a las nuevas necesidades sociales, incluyendo posibles nuevas colaboraciones público-privadas
- 3 Mejora del RoE,** vía incremento de margen marginal (honorarios + remuneración al capital) y menor consumo de capital

DOBLE DÍGITO DE TIR³

Notas: (1) Incluye los dividendos repartidos y pendientes de distribuir asociados a las unidades entregadas en el FY 2022 por parte de los vehículos participados por AEDAS Homes; (2) Calculado teniendo en cuenta los dividendos efectivamente recibidos en FY 2022; (3) Estimación de retorno vía remuneración del capital

Sumario de balance a 31 marzo 2023

	31 marzo 2023	31 marzo 2022	Variación
Existencias¹ <ul style="list-style-type: none"> Suelo Trabajo en curso Viv. terminadas 	€1.611m €568m €794m €226m	€1.520m €644m €672m €183m	€91m (€76m) €122m €43m
Tesorería total <ul style="list-style-type: none"> Caja disponible 	€245m €199m	€240m €186m	€5m €13m
Deuda C/P	€50m	€43m	€7m
Deuda L/P	€445m²	€416m³	€29m
Patrimonio neto <ul style="list-style-type: none"> Autocartera⁴ 	€970m €64m	€976m €56m	(€7m) €8m

- Incremento de existencias por el **elevado grado de avance de construcción** (con cerca de 6.000 unidades en construcción) así como por el incremento de viviendas terminadas
- Sólida liquidez** reforzada con una línea *revolving*: **€55M de liquidez adicional** disponible
- Financiación a largo plazo** con un **tipo de interés fijado** en un nivel muy **atractivo**
- Maximización de retorno al accionista. Variación de Fondos Propios principalmente por el pago del **dividendo⁵** e **inversión en autocartera**

(1) El importe total de las existencias incluye "Anticipos a proveedores"

(2) A 31 de marzo de 2023: Deuda proyecto a largo plazo (€126m) + deuda financiera a largo plazo (€319m)

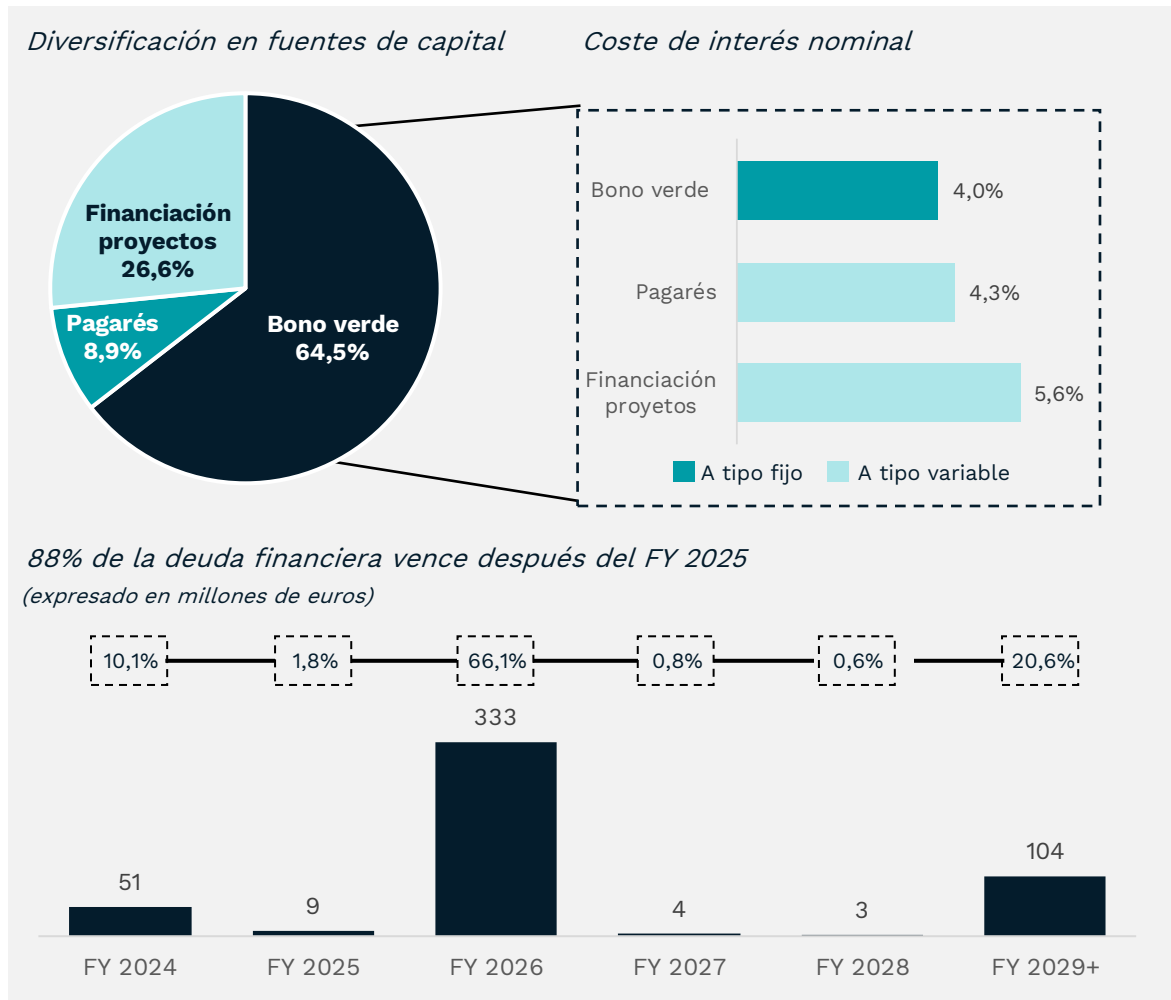
(3) A 31 de marzo de 2022: Deuda proyecto (€99m) + deuda financiera a largo plazo (€317m)

(4) A 31 de marzo de 2023 la autocartera ascendía a 3.305.632 acciones, por un valor de compra de €64m

(5) €59m correspondientes al dividendo del ejercicio 2021 y €44m al dividendo a cuenta del ejercicio 2022

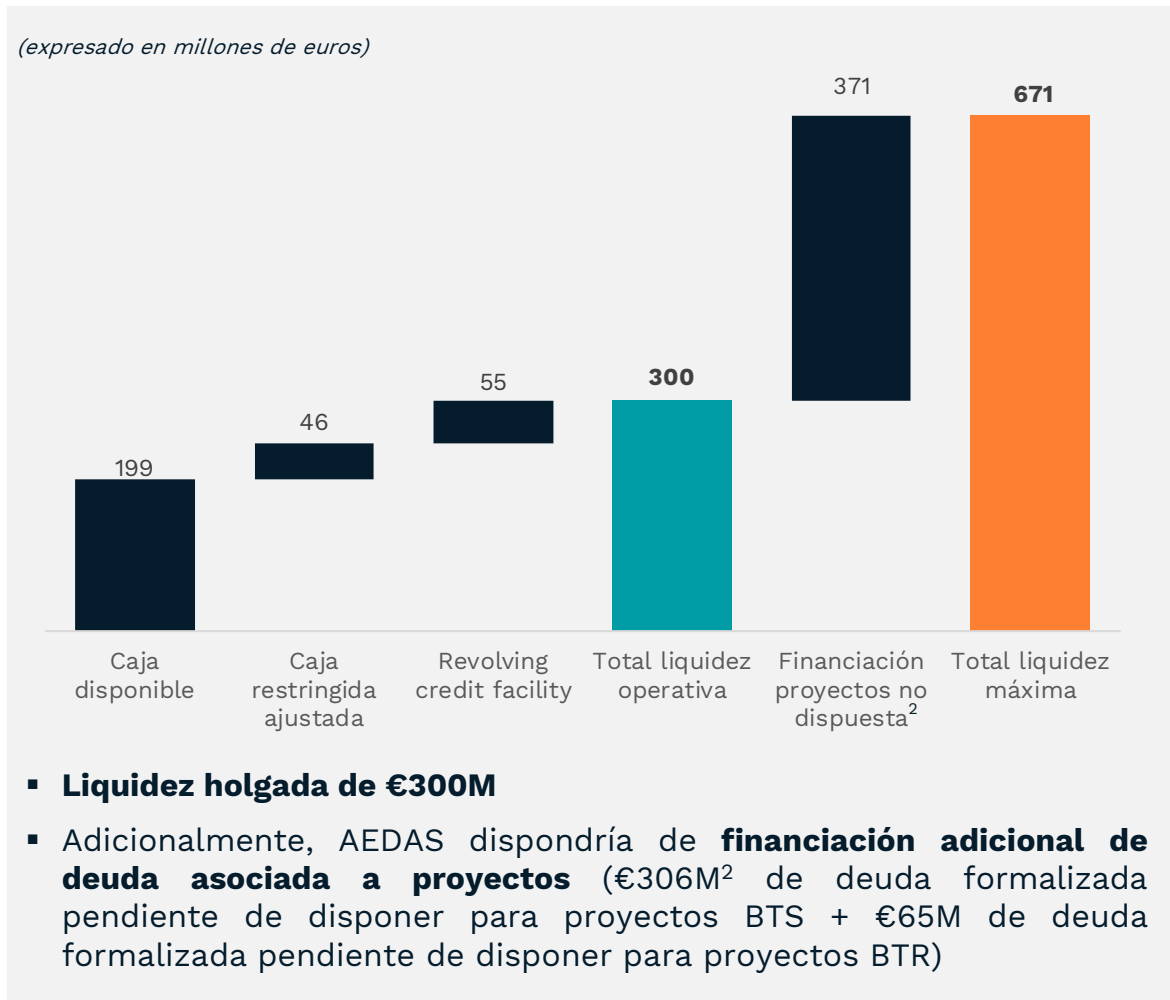
Sólido perfil financiero: estructura de deuda diversificada y posición de liquidez robusta...

€504M¹ de deuda financiera bruta a cierre del FY 2022...



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

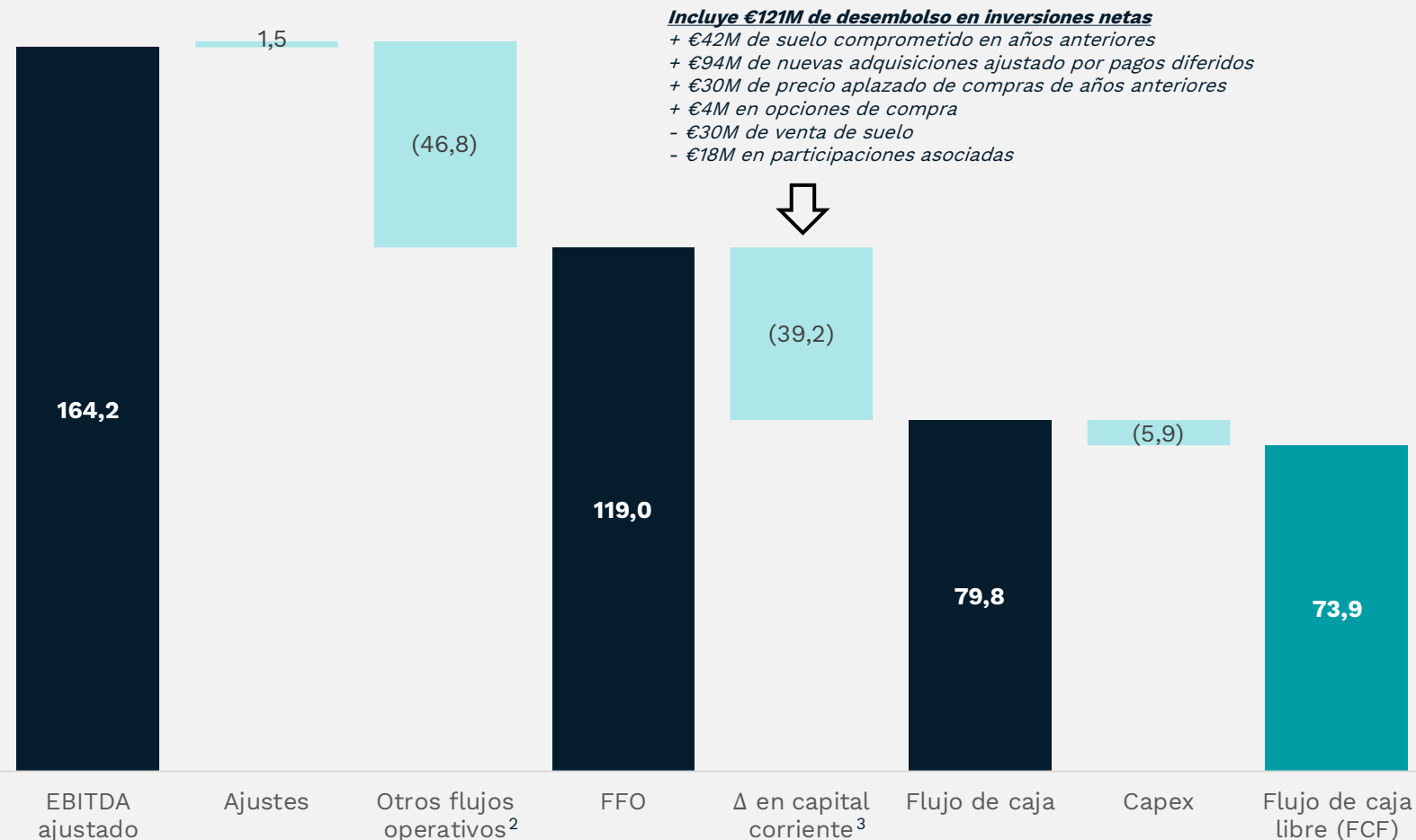
...y una liquidez de €300M que podría alcanzar los €671M



...apoyada por la capacidad de generación de flujo de caja libre...

13% FFO yield¹ en FY 2022

(expresado en millones de euros)



Notas: (1) Calculado como el FFO dividido entre el total de ingresos; (2) Incluye intereses y dividendos recibidos, así como el pago de intereses e impuestos; (3) Excluye el impacto contable de las subrogaciones en el préstamo promotor (i.e., se considera que la subrogación equivale a una entrada de caja)

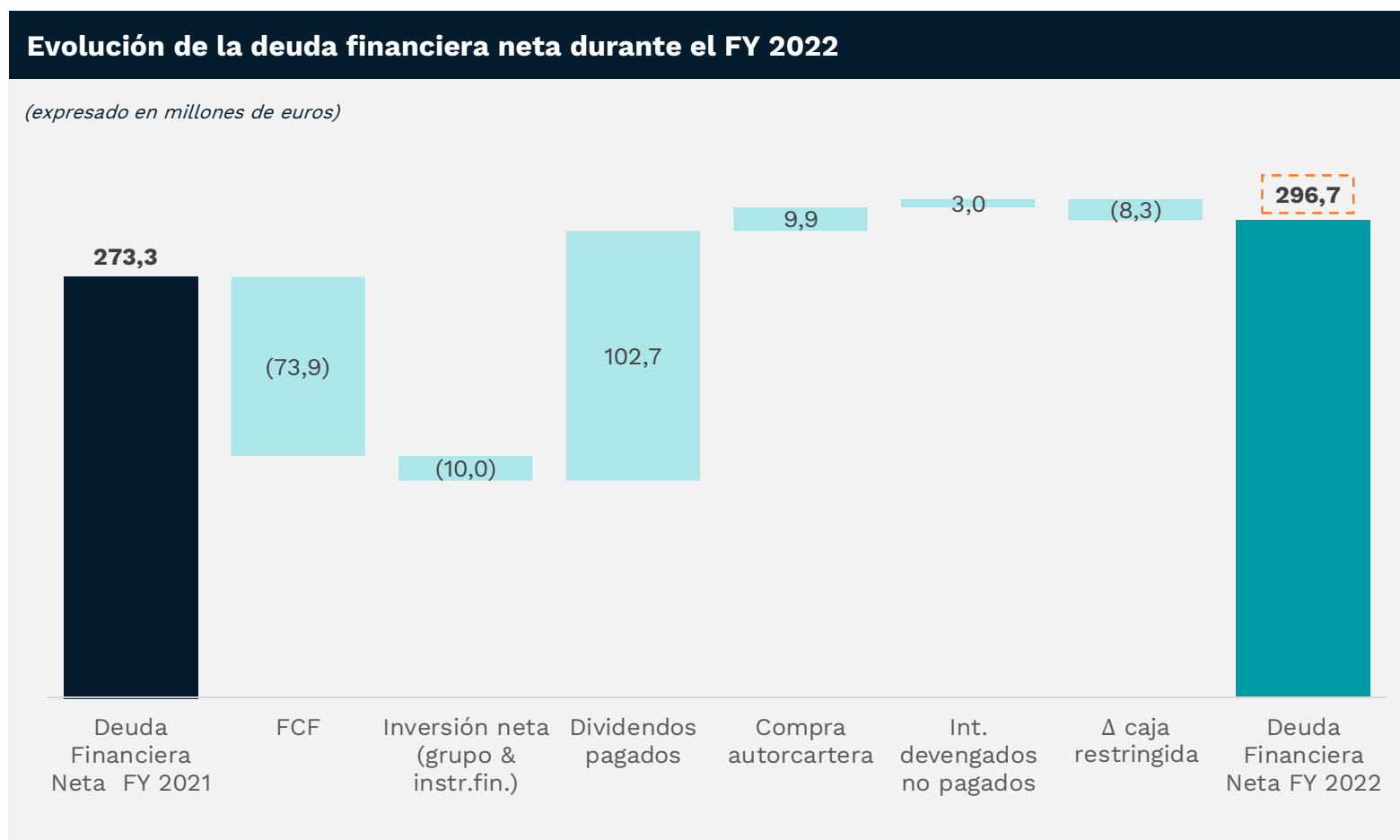
+€19M de pago en la partida de otros flujos operativos como consecuencia de:

- Mayor pago de impuestos por mejora de resultados: **+€1M**
- Mayor pago de intereses: **+€18M**
 - Bono verde: pago de dos cupones vs. pago de un solo cupón en FY 2021
 - Incremento de tipos de interés (EURIBOR 12M subió 389 pbs desde marzo 2022 a marzo 2023)
 - Incremento saldo medio dispuesto de deuda corriente

Cambios en el capital corriente, incluye el pago asociado a las inversiones necesarias para la continuidad del negocio (inversiones netas en suelo y otras inversiones en el circulante) ajustado por las subrogaciones

...con niveles de apalancamiento muy contenidos que se reflejan en la calificación crediticia

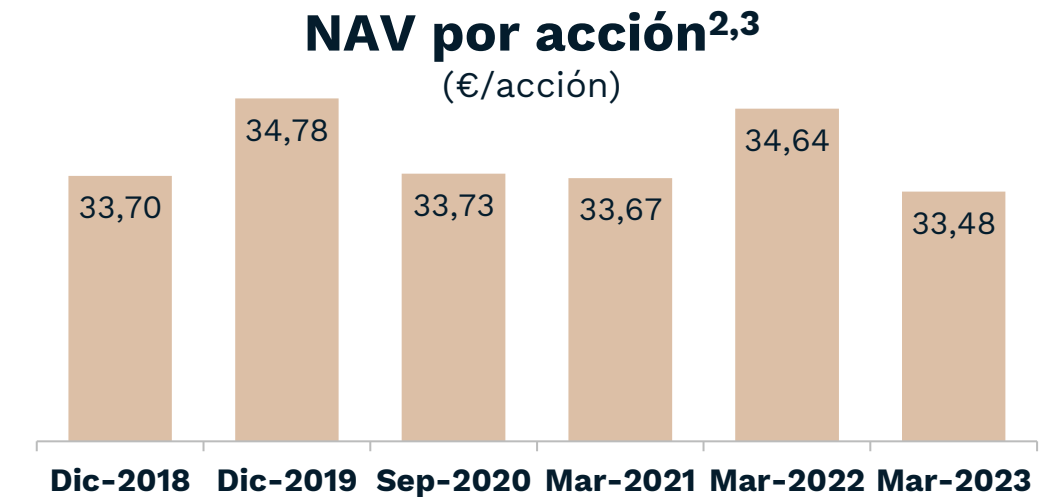
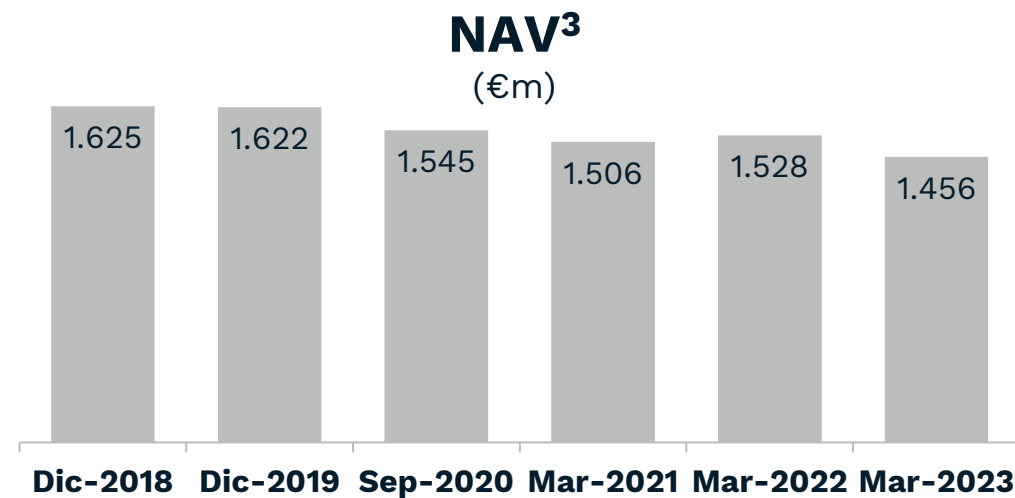
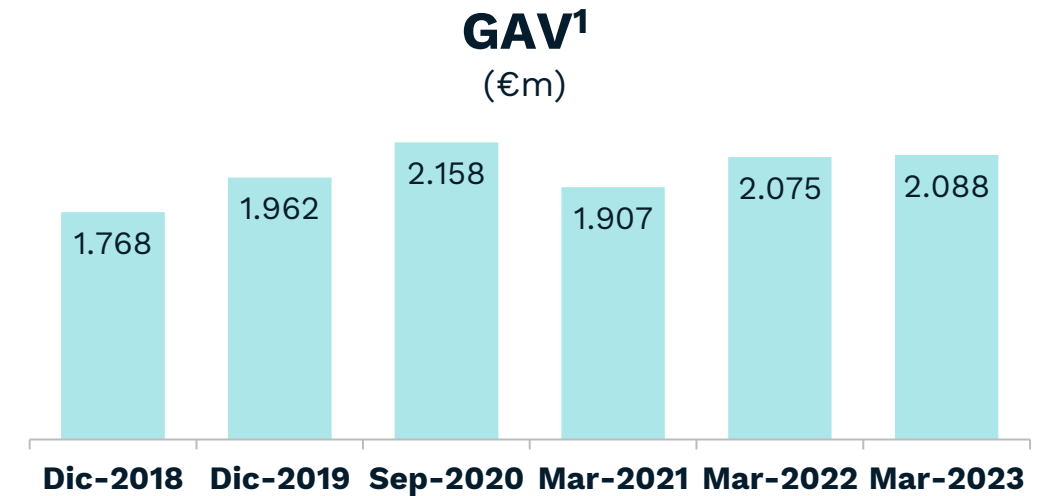
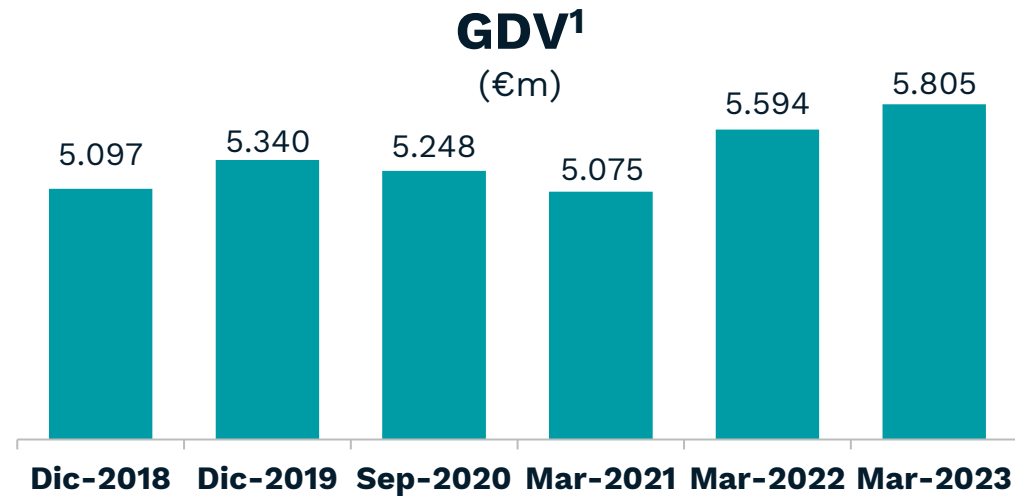
Perfil crediticio solvente con sólidos ratios de deuda			
(€M)	31/03/23	31/03/22	31/03/21
Deuda financiera bruta	495,3	459,0	352,3
Caja disponible	198,7	185,7	123,5
Deuda financiera neta	296,7	273,3	228,8
LTV neto	14,2%	13,2%	12,0%
Cobertura de intereses	6,9x	7,5x	9,4x
DFN/EBITDA	1,9x	1,8x	1,7x



RATING CREDITICIO¹	S&P Global Ratings	B+ / BB-	MOODY'S	Ba2 / Ba2	FitchRatings	BB- / BB
--------------------------------------	-------------------------------	-----------------	----------------	------------------	---------------------	-----------------

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

Evolución de las métricas de valoración

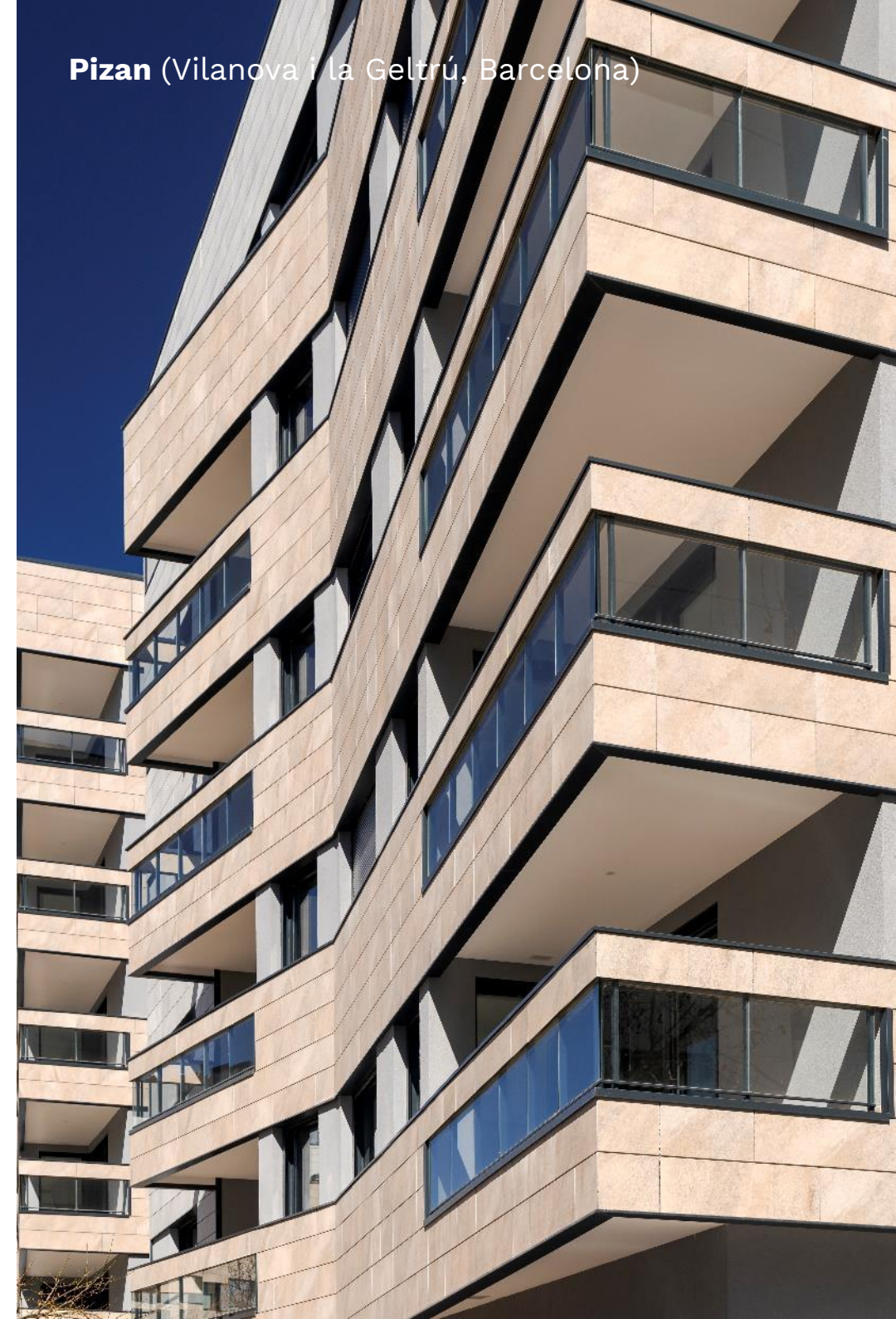


Notas:

- (1) No incluye las operaciones comprometidas a cierre de cada ejercicio
- (2) El cálculo del NAV por acción excluye 3.305.632 acciones de autocartera en marzo de 2023, 2.720.335 acciones de autocartera en marzo de 2022 y 3.325.249 en marzo de 2021
- (3) El NAV habría alcanzado los €1,569M (35,52 €/acción) si no se hubieran pagado dividendos (€103M) ni realizado operaciones de autocartera (€10M, equivalentes a 672.230 acciones) durante el FY 2022

04

Remuneración al accionista



Remuneración al accionista: 2,15 €/acción y ~ 90% pay-out



El Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de AEDAS Homes la **distribución de unos dividendos de €94M**, equivalentes a **€2,15 por acción¹** (~ 90% de *pay-out ratio*)

- El calendario de distribución de estos dividendos es:
 - 31 marzo 2023: €1,00 por acción en concepto de dividendo a cuenta (ya pagado)
 - 31 julio 2023: €1,15 por acción en concepto de dividendo complementario



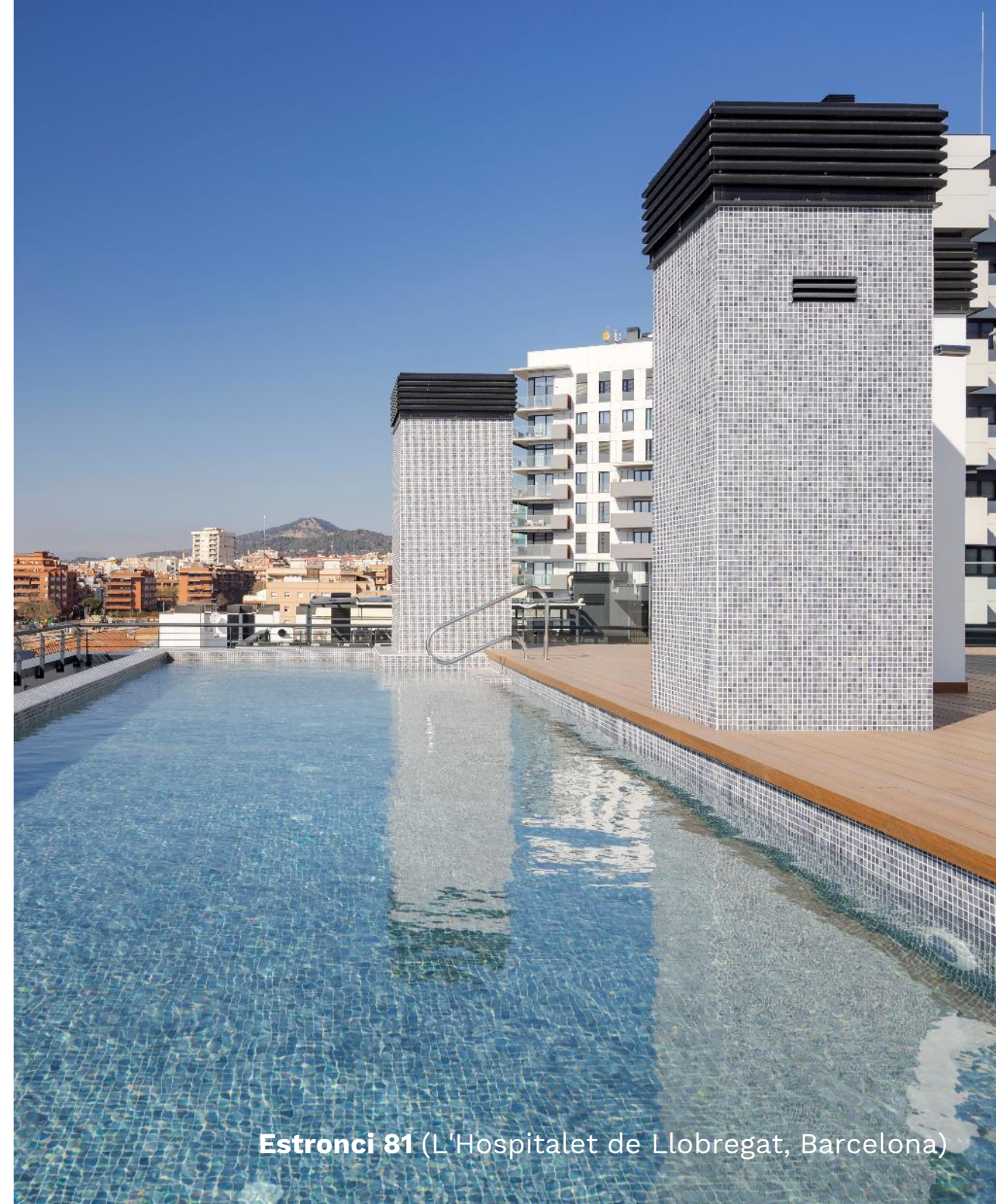
Adicionalmente a lo anterior, el Consejo de Administración planteará a la Junta General de Accionistas la **amortización de autocartera** equivalente a un **6,6%** del capital

Nota:

(1) Dividendo pendiente de aprobación en Junta General de Accionistas

05

Conclusiones



Estronci 81 (L'Hospitalet de Llobregat, Barcelona)

Principales conclusiones del ejercicio

1

Pese a la coyuntura actual, la actividad operativa en BTS continúa con una evolución positiva, y aporta una elevada **visibilidad** sobre los objetivos del FY 2023 y FY2024

2

La demanda del segmento medio-alto sigue mostrando gran **resiliencia**

3

Disciplina en la inversión, con foco en la **optimización** del uso de capital y el objetivo de mantener un banco de suelo que cubra **~4-5 años de entregas**

4

Foco continuo en la **mejora del ROE**

- Mejorando nuestra eficiencia operativa mediante la estandarización y uso de Métodos Modernos de Construcción
- Mejorando la rotación de activos mediante la reducción del plazo desde la inversión al lanzamiento
- Potenciando nuestra línea de Servicios Inmobiliarios para aumentar el volumen de actividad, apalancándonos en el capital de terceros

5

5 años cumpliendo objetivos marcados y generando valor a lo largo del ciclo

Nisart (Sitges, Barcelona)

06

Anexos



Cuenta de resultados consolidada FY 2022

(€M)	FY 2022	FY 2021	Δ (€M)	Δ (%)
Ingresos por venta de viviendas	884,6	746,7	137,8	18,5%
Ingresos por venta de suelo	30,2	14,7	15,5	104,9%
Ingresos por servicios	5,1	4,2	0,9	21,9%
INGRESOS NETOS	919,8	765,6	154,2	20,1%
Coste de producto vendido	(676,4)	(542,6)	(133,8)	24,7%
Coste de servicios	(2,1)	(0,7)	(1,3)	178,9%
MARGEN BRUTO	241,3	222,2	19,1	8,6%
% Margen Bruto	26,2%	29,0%	-	(279 pb)
Costes de comercialización y marketing	(33,1)	(29,4)	(3,7)	12,7%
Otros costes de explotación	(12,1)	(6,8)	(5,3)	79,0%
MARGEN NETO	196,1	186,1	10,0	5,4%
% Margen Neto	21,3%	24,3%	-	(299 pb)
Costes de estructura	(37,6)	(35,3)	(2,3)	6,5%
LTIP	(4,8)	(3,4)	(1,4)	41,3%
Otros gastos e ingresos	1,7	1,5	0,3	17,3%
EBITDA	155,5	148,9	6,6	4,4%
% Margen EBITDA	16,9%	19,5%	-	(255 pb)
Margen suelo estratégico	8,7	-	8,7	-
EBITDA Ajustado	164,2	148,9	15,3	10,3%
% Margen EBITDA Ajustado	17,9%	19,5%	-	(160 pb)
Amortización y depreciación	(4,8)	(3,2)	(1,6)	48,7%
Resultado financiero neto	(22,4)	(19,8)	(2,6)	12,9%
Resultado por Puesta en Equivalencia	1,5	0,4	1,1	271,8%
Deterioro de existencias	(1,3)	(1,3)	0,0	(2,8%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	137,4	125,0	12,3	9,9%
Impuesto sobre beneficios	(32,1)	(31,1)	(0,9)	3,0%
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	105,3	93,9	11,4	12,1%
% Margen Neto	11,4%	12,3%	-	(82 pb)
Intereses minoritarios	(0,2)	(0,8)	0,6	(72,8%)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	105,1	93,1	11,9	12,8%
% Margen Neto Atribuible	11,4%	12,2%	-	(74 pb)

1 Reducción del margen bruto fundamentalmente por un **menor margen bruto promotor** (26,7% en FY 2022 vs. 28,7% en FY 2021) motivado por (i) mix de producto con mayor peso de BTR; (ii) primas a constructoras por cumplimiento de hito de entrega anticipada; (iii) costes adicionales derivados de mejora en producto final; (iv) revisión de coste de materiales en contratos puntuales; y (v) litigios excepcionales

2 Incremento fundamentalmente derivado del aumento del importe del coste de marketing por el mayor número de promociones BTS lanzadas al mercado

3 Aumento asociado en su mayoría a un incremento en la partida de tributos de promociones con motivo del aumento del número entregas de unidades en FY 2022 (en particular, plusvalía municipal e IAE)

4 Incremento asociado a la mayor plantilla media en FY 2022 vs. FY 2021 así como al plan de estrategia digital

5 El **margen de suelo estratégico** es el ajuste a valor de mercado de las parcelas adquiridas a través del canje de participaciones en empresas asociadas que se dedicaban a la gestión de suelo estratégico en las que AEDAS mantenía una posición minoritaria

6 Aumento fundamentalmente debido a la disposición de deuda corporativa a lo largo del año (i.e., *revolving credit facility*), al aumento de los tipos de interés de referencia y a un aumento de los intereses financieros no activados de promociones

Balance consolidado a 31 de marzo 2023

(€M)	Marzo 2023	Marzo 2022	Var. (€m)	Var. (%)
Otros activos fijos	37,4	37,8	(0,4)	-1%
Activo por impuesto diferido	5,3	7,0	(1,7)	-24%
ACTIVO NO CORRIENTE	42,7	44,8	(2,1)	-5%
Existencias	1.610,7	1.520,3	90,3	6%
Deudores comerciales	42,9	64,5	(21,7)	-34%
Otros activos corrientes	28,0	29,0	(1,0)	-3%
Caja disponible	198,7	185,7	13,0	7%
Caja restringida	46,1	54,3	(8,3)	-15%
ACTIVO CORRIENTE	1.926,3	1.853,9	72,4	4%
TOTAL ACTIVO	1.969,0	1.898,7	70,3	4%
FONDOS PROPIOS	969,6	976,3	(6,7)	-1%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	319,0	317,4	1,6	1%
Otra deuda a largo plazo	2,8	1,2	1,6	131%
Pasivos por impuesto diferido	0,3	0,3	0,0	0%
PASIVO NO CORRIENTE	322,0	318,9	3,1	1%
Financiación proyecto con vencimiento a largo plazo	125,6	98,6	27,0	27%
Financiación proyecto con vencimiento a corto plazo	6,4	5,4	1,0	19%
Deuda financiera a corto plazo	44,4	37,5	6,8	18%
Proveedores y acreedores	218,5	185,0	33,5	18%
Anticipos de clientes	194,8	216,2	(21,5)	-10%
Otros pasivos a corto plazo	87,7	60,7	26,9	44%
PASIVO CORRIENTE	677,3	603,5	73,8	12%
TOTAL PASIVO	1.969,0	1.898,7	70,3	4%

Apalancamiento financiero

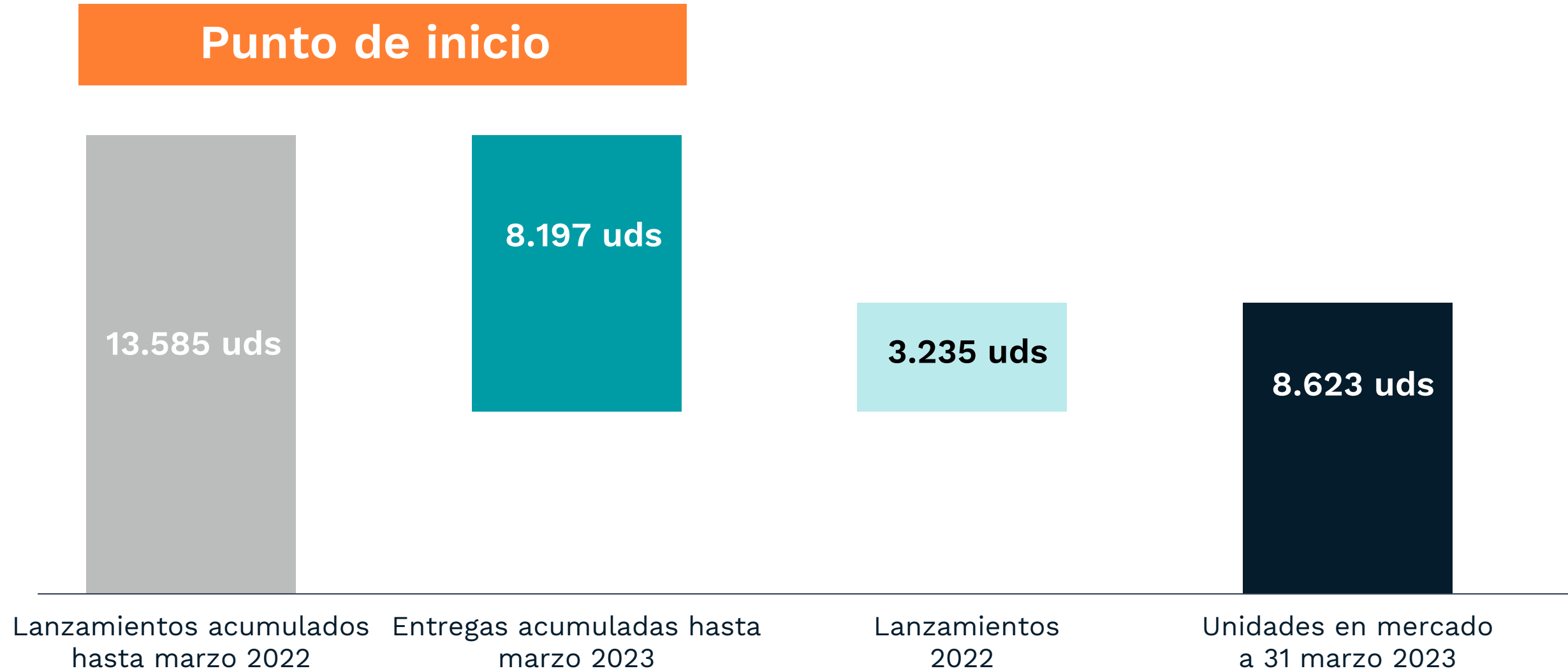
AEDAS Homes	31 marzo 2023	31 marzo 2022	31 marzo 2021
LTC ¹	18,4%	18,0%	16,4%
LTV ²	14,2%	13,2%	12,0%
Deuda financiera neta (DFN) / EBITDA	1,9x	1,8x	1,7x
Cobertura de intereses	6,9x	7,5x	9,4x
Coste medio de la deuda	4,46%	3,61%	2,83%

Covenants Bono	31 marzo 2023	31 marzo 2022	31 marzo 2021
<i>Net Total LTV</i>	15,1%	13,8%	-
<i>Net Secured Total LTV</i>	12,1%	11,5%	-
<i>Fixed charge coverage ratio</i>	6,9x	7,5x	-
<i>Pari passu senior secured LTV</i>	12,1%	11,5%	-

- **Nivel de apalancamiento contenido** combinando una política financiera prudente con remuneración al accionista
- **Coste medio** de la deuda (c.65% a tipo fijo y vencimiento a largo plazo) cerrado en **óptimas condiciones**
- **Fortaleza crediticia** confirmada por las tres agencias de *rating*

8.623 unidades en comercialización¹

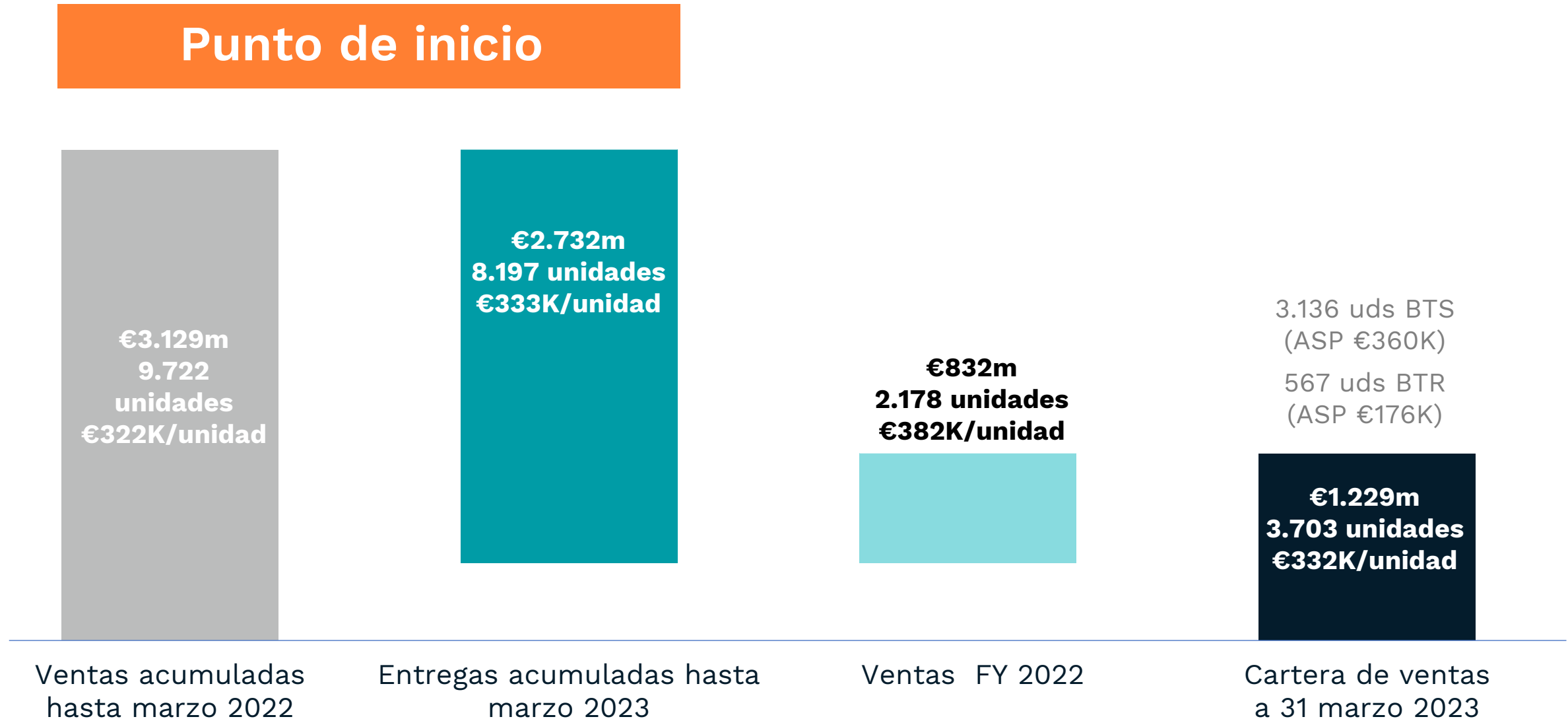
Punto de inicio



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

Cartera de ventas: 3.703 unidades (€1.229m)

Punto de inicio



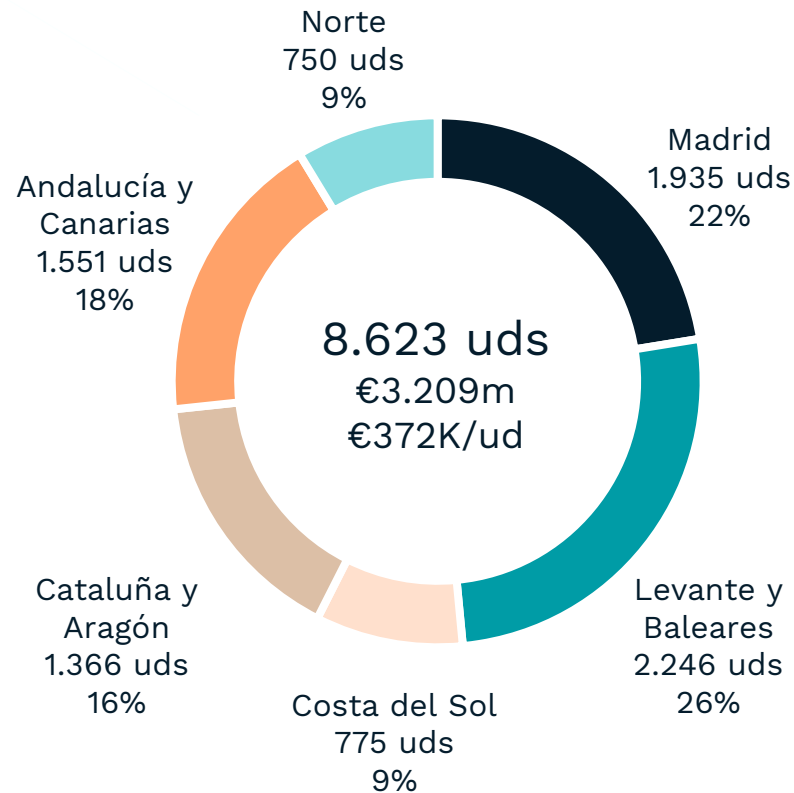
Construcción y licencias de obra



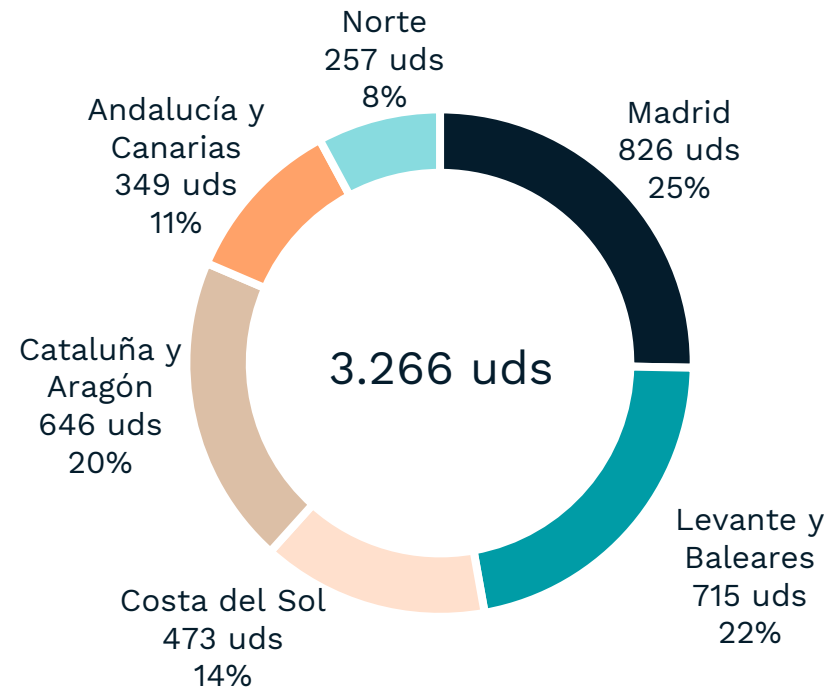
Nota: (1) Incluyen AOC

Distribución geográfica

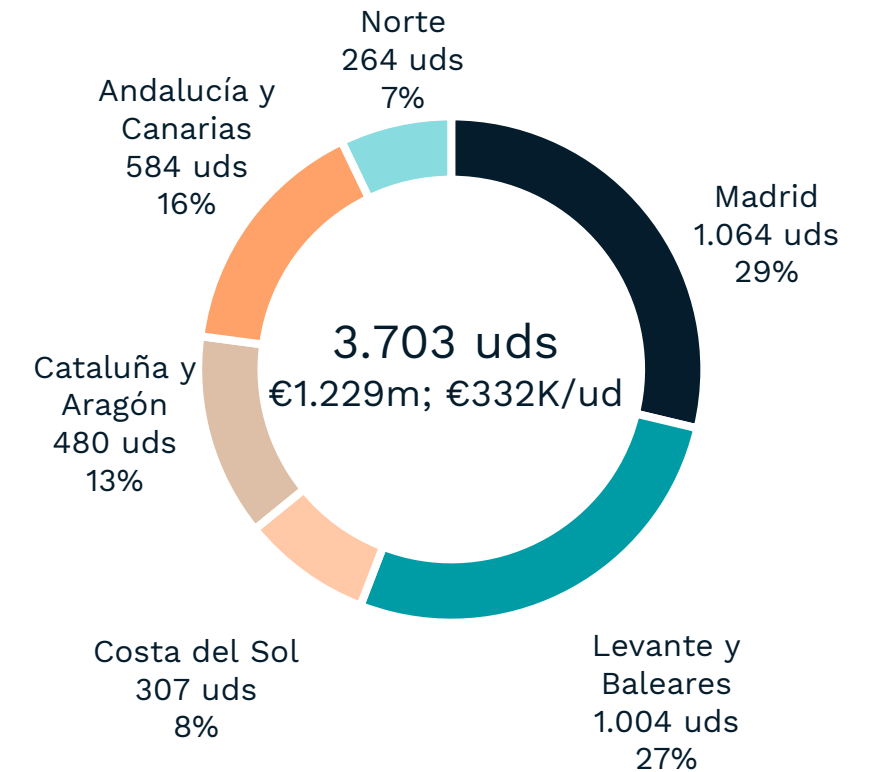
Oferta en comercialización¹



Licencias de obra otorgadas en FY 2022



Cartera de ventas



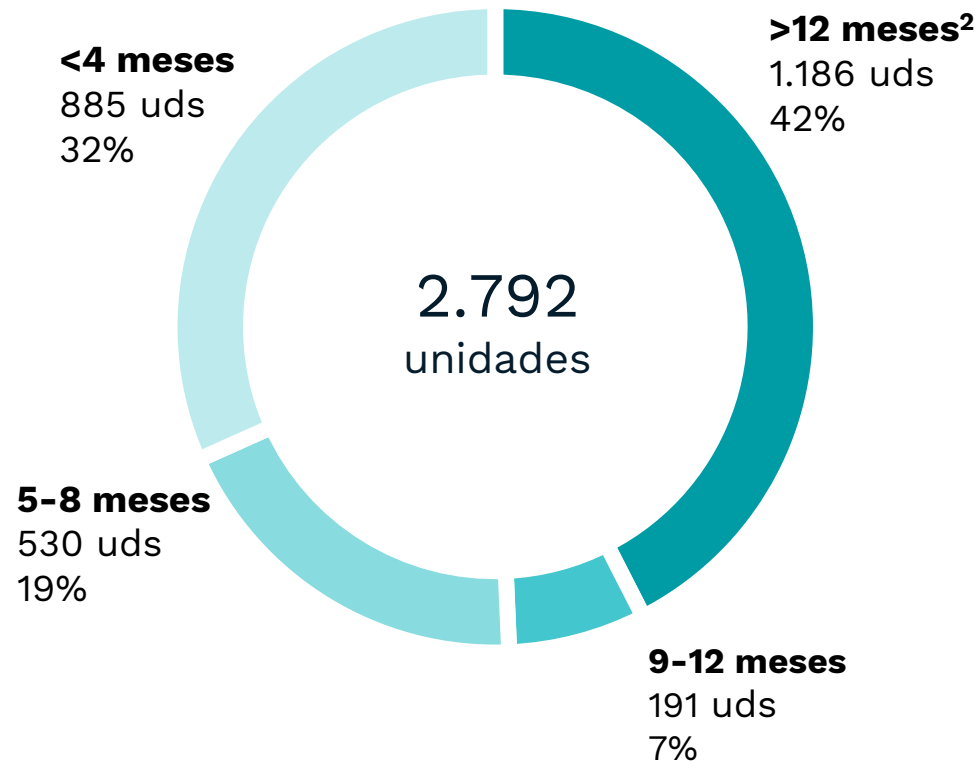
Nota: (1) La oferta en comercialización incluye las unidades disponibles e incluye todas aquellas unidades ya vendidas pero no entregadas

Unidades activas y antigüedad de solicitudes de licencias de obra

Unidades activas¹



Antigüedad de solicitudes



Notas:

(1) Las unidades se consideran activas desde el momento en que se encuentran en fase de diseño hasta el momento de entrega

(2) 344 corresponden al segmento BTR

A 31 de mayo de 2023

Agenda corporativa

20 julio
2023

**Junta General
de Accionistas**

Confirmado

21 julio
2023

**Resultados
1T 2023**

Confirmado

31 julio
2023

**Distribución de
dividendo**

Preliminar

29 noviembre
2023

**Resultados
1S 2023**

Preliminar

Mourelle (Calvia, Palma de Mallorca)

aedashomes.com