

Resultados 2023/24

Presentación

29 mayo 2024

AEDAS
HOMES

1 abril 2023 — 31 marzo 2024

Guiomar (Bormujos, Sevilla)

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.

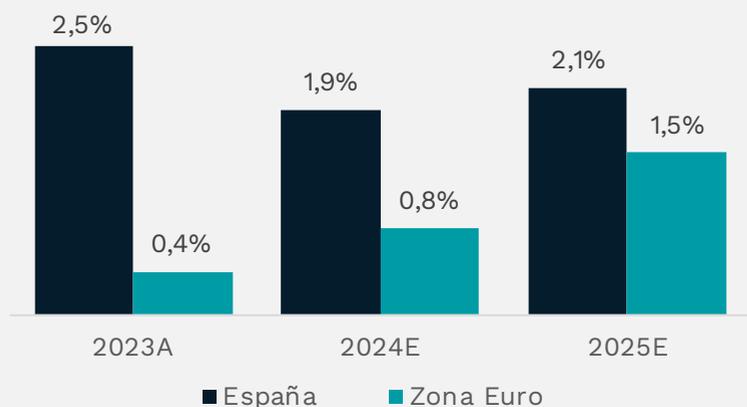
Ni este documento ni ninguna de la información aquí contenida constituye o forma parte de una oferta de compra, venta o canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, venta o canje de valores, y no debe interpretarse como, tal, ni constituye un asesoramiento o recomendación con respecto 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](#).

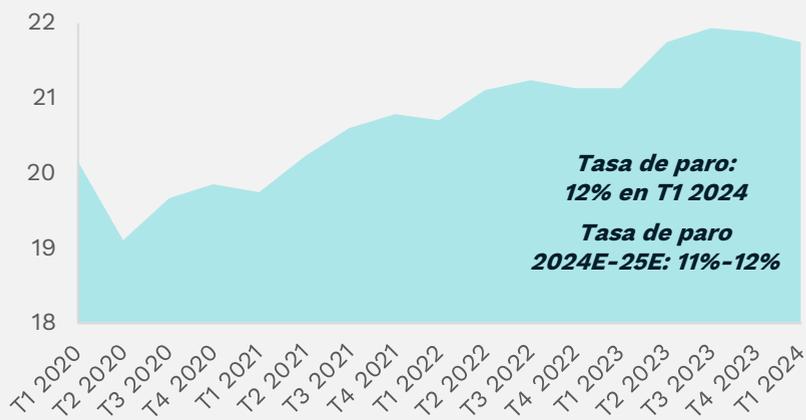
Perspectivas positivas en un entorno volátil

Tendencia positiva de la economía

Perspectivas de crecimiento positivo para España...
(FMI "Perspectivas de la economía mundial, abril 2024")

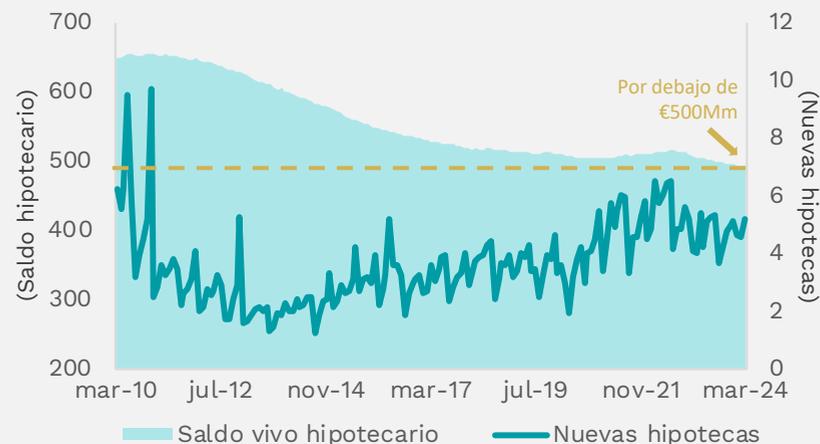


...con aumento del empleo (21M+ ocupados)
(ocupados en millones de personas, INE, FMI Abril 2024)



Situación solvente de los hogares

Reducción progresiva del saldo hipotecario...
(€Mm, Banco de España)



...con hipotecas aún con condiciones atractivas...
(datos a marzo de 2024, INE)

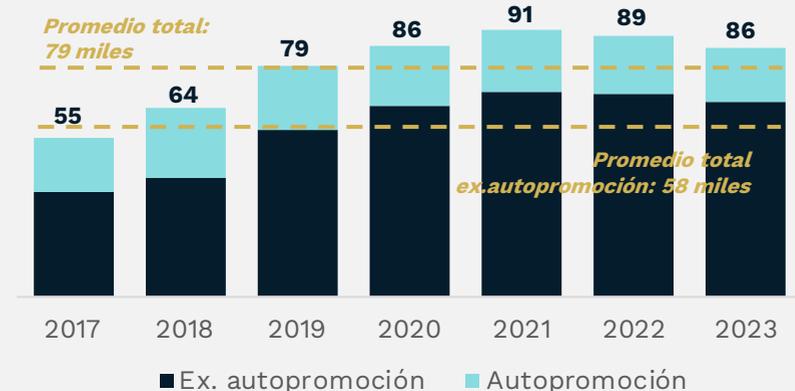


...y una situación solvente de las familias
(INE y Banco de España a cierre de 2023)



Resiliencia del mercado residencial

Oferta de vivienda de obra nueva aún por debajo de las 90.000 viviendas terminadas por año
(miles de viviendas terminadas de obra nueva, MITMA)



Volumen transaccional estable, precios con tendencia al alza y costes en fase de estabilización

Volumen transaccional y obra nueva como % del total (miles de viviendas, MITMA)



Notas: (1) Dato a cierre de marzo de 2023; (2) Al inicio de la hipoteca constituida

Foco en un crecimiento sostenido y eficiente de nuestro negocio promotor desde sus raíces



Banco de suelo líquido y diversificado con potencial de generar ~ €6.000m de ingresos

PRESENCIA EN LOS MERCADOS MÁS DINÁMICOS

LÍDERES EN INVERSIÓN EN FY23

Nueva inversión: €220m+ con GDV previsto total de €900m+

ROTACIÓN EFICIENTE DE ACTIVOS NO ESTRATÉGICOS

809 unidades desinvertidas en FY23

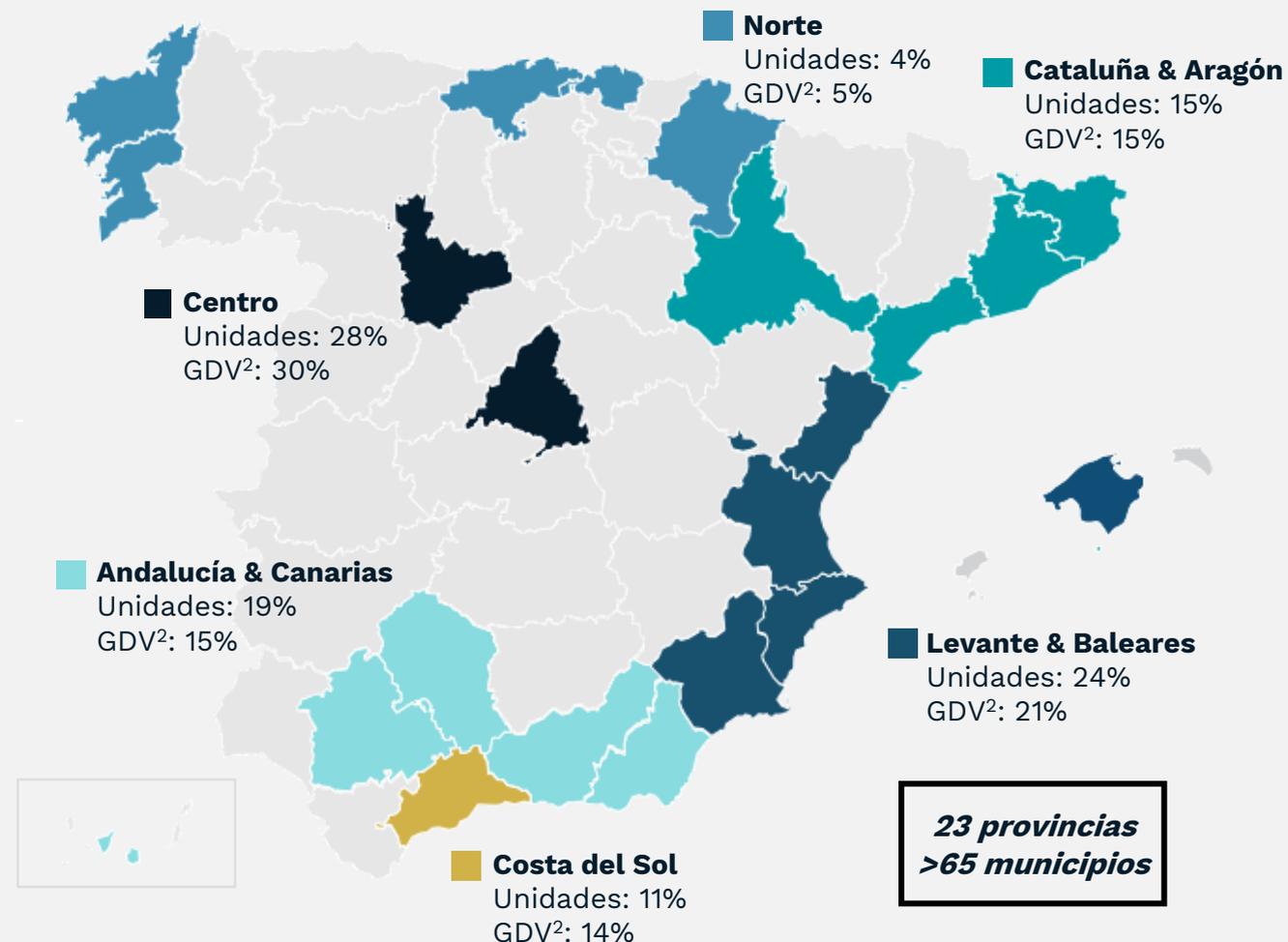
COBERTURA DEL BANCO DE SUELO A LARGO PLAZO

4,7 años con una media de ingresos anuales de €1.000m+³

VISIBILIDAD EN GENERACIÓN DE INGRESOS FUTUROS

77%⁴ del banco de suelo ya activo

Banco de suelo con capacidad para promover más de 14.200 viviendas¹ con las que se estima generar cerca de €6,0Mm² de ingresos atribuibles³



Notas: (1) Banco de suelo marzo 2023 (15.255) + nueva inversión ejecutada en FY 2023 (1.161) + inversión comprometida pero no ejecutada en FY 2023 (1.403) – entregas FY 2023 (2.839) – venta de suelo sin incluir transmisión de activos a vehículos de coinversión (809) + ajustes (53) = 14.224 unidades; (2) El GDV es el resultado de sumar al 100% del GDV de los activos 100% propiedad de AEDAS Homes que se desprende de la valoración de Savills, el GDV (según valoración Savills) de los vehículos de coinversión en los que participa AEDAS Homes, pero sólo por su participación final así como la previsión de ingresos futuros de la nueva inversión comprometida pero no ejecutada en FY 2023; (3) Asumiendo que los ingresos generados en los vehículos de inversión (en su parte de atribución final a AEDAS Homes) forman parte de la facturación total; (4) 70%, incluyendo todas las unidades comprometidas a cierre del FY 2023

Consolidando nuestro liderazgo en FY 2023 respetando nuestro compromiso de creación de valor a largo plazo

2.839

Unidades entregadas¹

€950m

Ingresos de promoción residencial

24,3%

Margen promotor BTS

€222m

Capital invertido en nuevos suelos²

€290m

Capital de AH e inversores para coinvertir³

€233m

Flujo de caja libre

€310m

Deuda neta financiera⁴

1,8x

Deuda neta / EBITDA⁴

€2,53

Beneficio por acción⁵



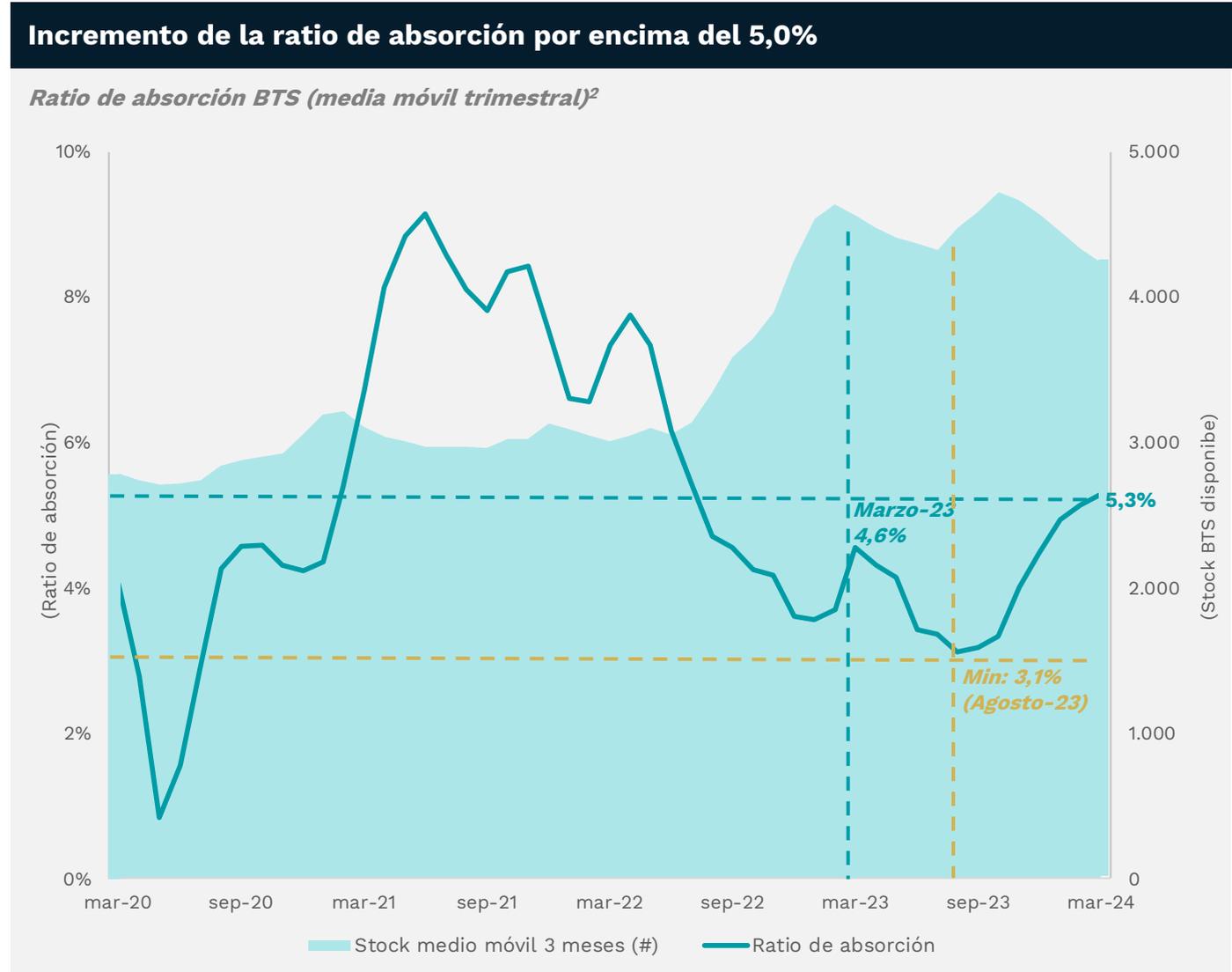
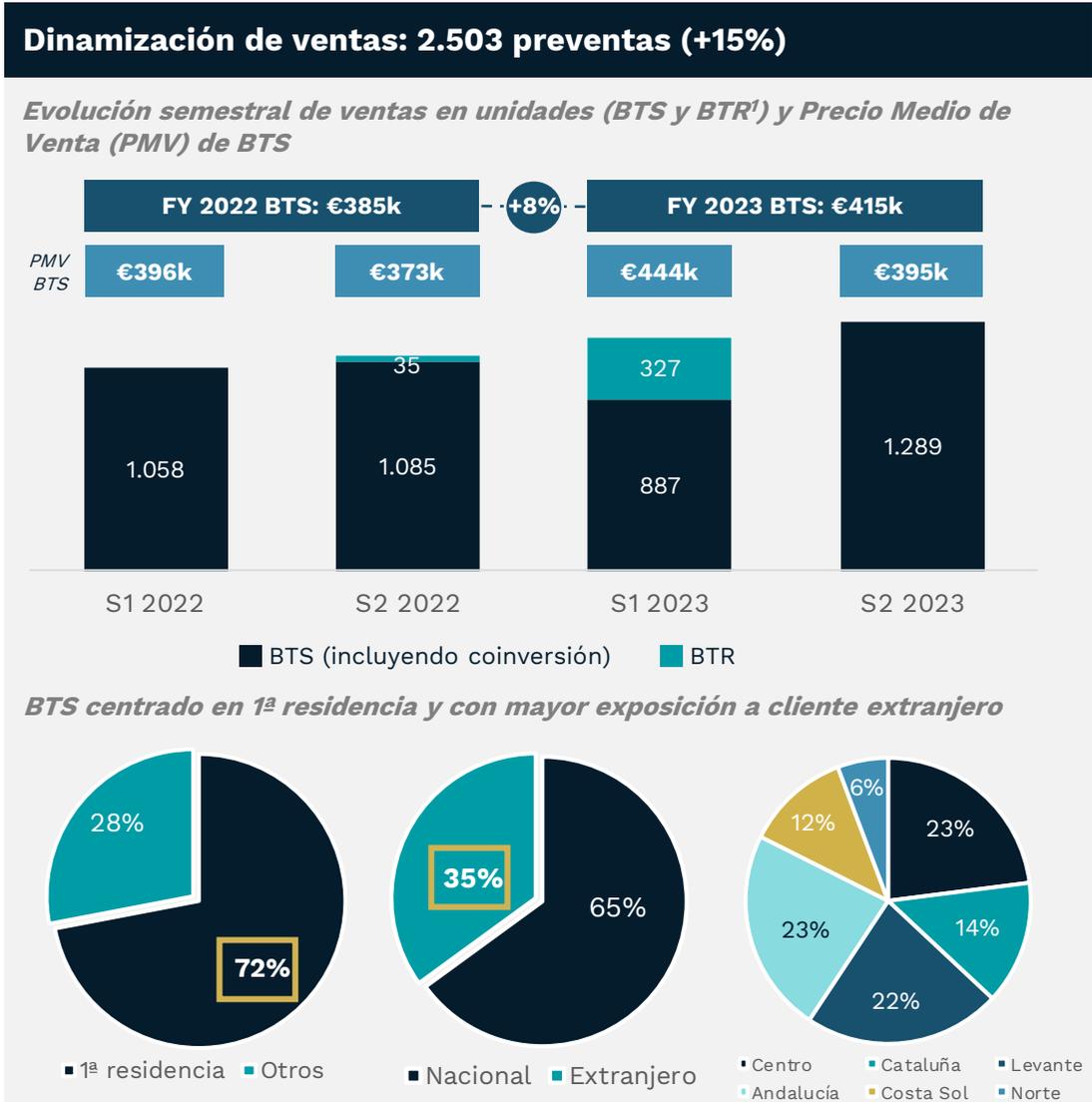
Notas: (1) Incluye 2.456 unidades de BTS, 383 unidades de BTR y excluye 99 unidades entregadas por la línea de Servicios Inmobiliarios; (2) Incluye las nuevas inversiones identificadas y formalizadas en FY 2023, así como las nuevas inversiones comprometidas en el FY 2023 cuya formalización aún estaba pendiente a cierre de marzo de 2024; (3) Capital total comprometido; (4) Excluye los pagos diferidos así como el capital necesario para fondar las inversiones comprometidas a cierre de marzo de 2024; (5) En términos diluidos

01
**Evolución del
negocio**



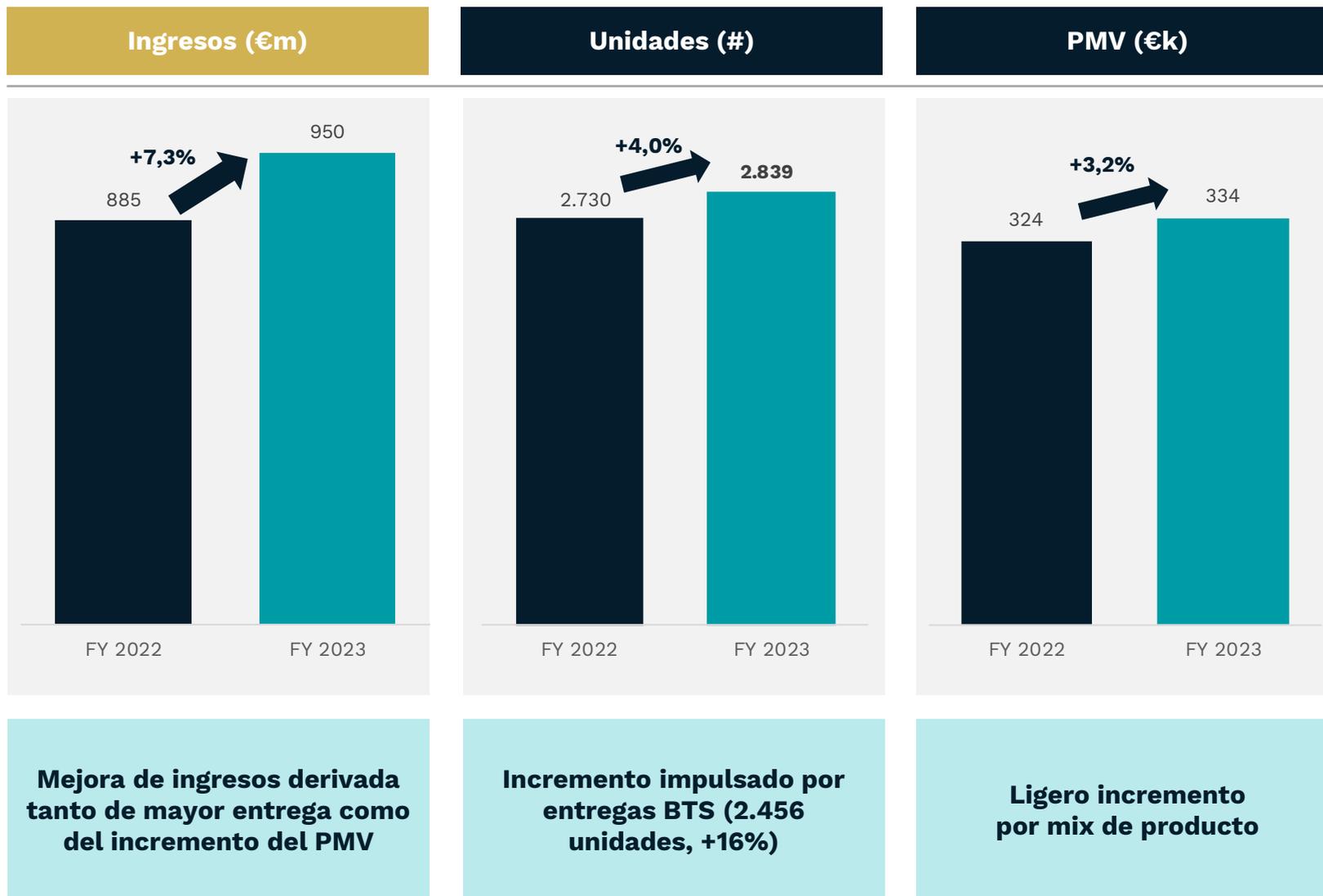
Middel Views III (Fuengirola, Málaga)

+16% en ventas netas en FY 2023: €962m de nuevos ingresos



Notas: (1) Incluyendo el desarrollo de Mislata, proyecto para el que se firmó un MoU y no un SPA; (2) La ratio de absorción trimestral móvil se define como el cociente entre la media de viviendas netas vendidas en un periodo de tres meses y el stock disponible en el periodo de tres meses de modo que el periodo de tres meses está compuesto por el mes anterior a cada uno de los meses del periodo de tres meses en el que se han producido las ventas netas

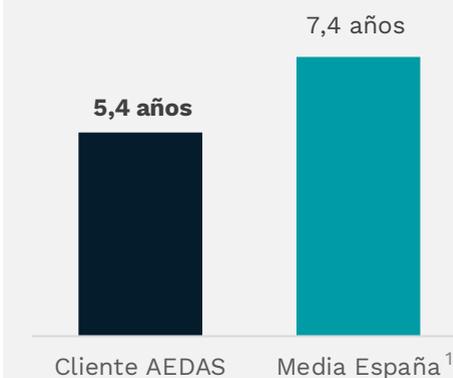
€950m de ingresos por entregas (+7,3%)



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)

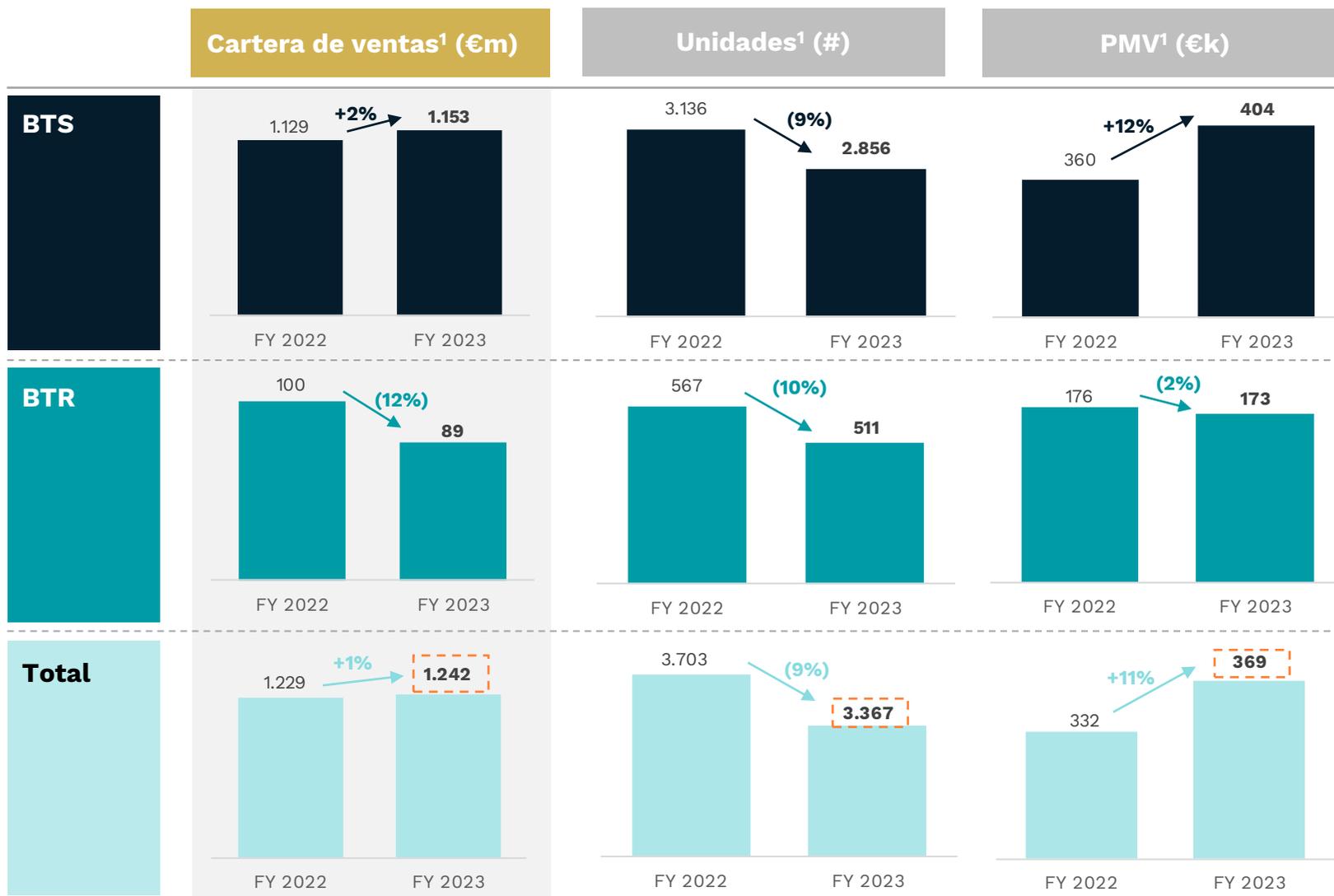


...y con menores necesidades de financiación



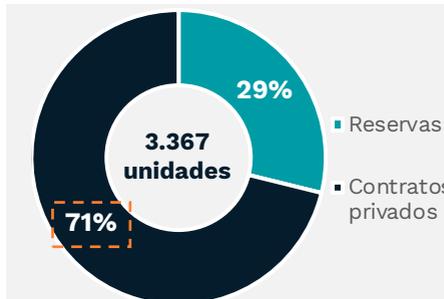
Nota: (1) Conforme a datos publicados por el Banco de España para la media de la tasa de esfuerzo a lo largo del 2023

Cartera de ventas de calidad por valor de €1.242m

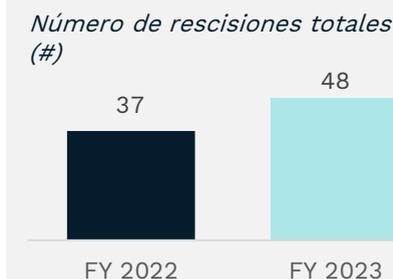


Cartera de calidad y bien diversificada

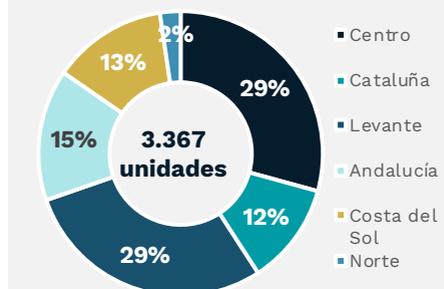
70%+ de la cartera de ventas ya formalizada bajo **contratos privados de compraventa** – en línea con FY 2022 (**73%**)



Estabilidad en la cancelación de contratos BTS en niveles en torno al **1%²**



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



Notas: (1) Incluyendo proyectos de coinversión constituidos en FY 2023; (2) Calculado sobre el total de contratos privados del ejercicio, excluyendo las unidades rescindidas

Eficiencia operativa con optimización del uso de recursos propios

Evolución anual de las unidades activas					
(expresado en unidades)	Diseño	Marketing	Construcción	Producto terminado	Total unidades activas
Posición inicial a 31 de marzo 2023	2.366 (GDV: €1.087m)	2.187 (GDV: €835m)	5.740³ (GDV: €2.031m)	901 (GDV: €323m)	11.194 (GDV: €4.275m)
Entradas	1.533 ¹	1.676 ²	2.357	3.059	-
Salidas	(1.676)	(2.357)	(3.059)	(2.839)	-
Posición final a 31 de marzo 2024	2.223 (GDV ⁴ : €1.023m)	1.506 (GDV ⁴ : €535m)	5.038 (GDV ⁴ : €1.830m)	1.121 (GDV ⁴ : €450m)	9.888 (GDV ⁴ : €3.838m)

Niveles estables favoreciendo una rotación natural del banco de suelo

Estabilidad en costes

100% con LPO⁵

77% en comercialización

1 Estabilidad en la operativa de BTS

- ➔ **9.888** unidades activas (92% BTS / 8% BTR)
- ➔ **GDV sin atribuir** de €4.264m, en línea con el GDV del FY 2022
- ➔ **51%** de las unidades activas ya en obra
- ➔ **38%** en fase de diseño o marketing

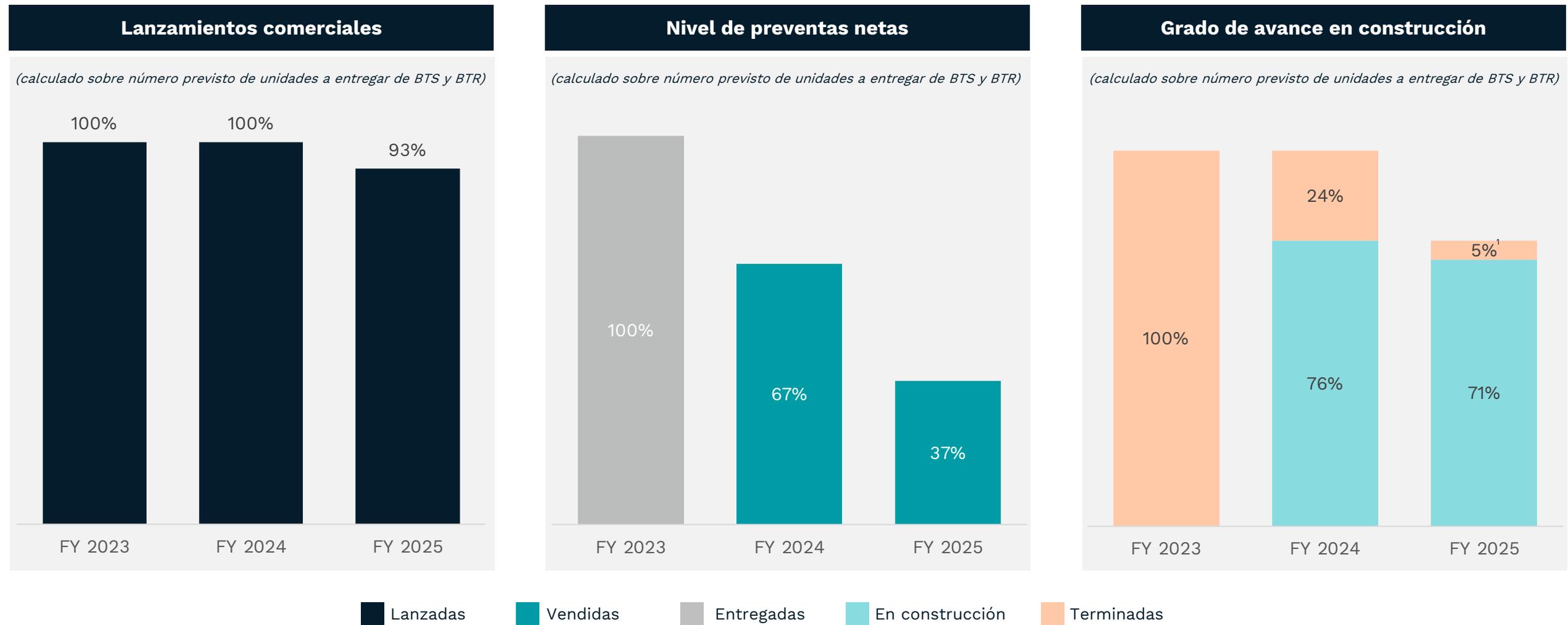
2 Capacidad de inicio de nuevas obras:

- ➔ **~ 900** unidades con licencia otorgada
- ➔ **1.800+** unidades con licencia pendiente

Notas: (1) Minorado por 149 unidades de un proyecto BtR que ha dejado de estar en la fase de comercialización o diseño; (2) Excluye 114 unidades asociadas a 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) El GDV es el resultado de sumar al 100% del GDV de los activos 100% propiedad de AEDAS Homes que se desprende de la valoración de Savills, el GDV (según valoración Savills) de los vehículos de coinversión en los que participa AEDAS Homes, pero sólo por su participación final; (5) Excluyendo las 35 unidades AOC

Elevada visibilidad para los próximos dos ejercicios

Nivel de preventas y grado de avance de construcción en línea con marzo de 2023



Nota: (1) Incluye 35 unidades AOC

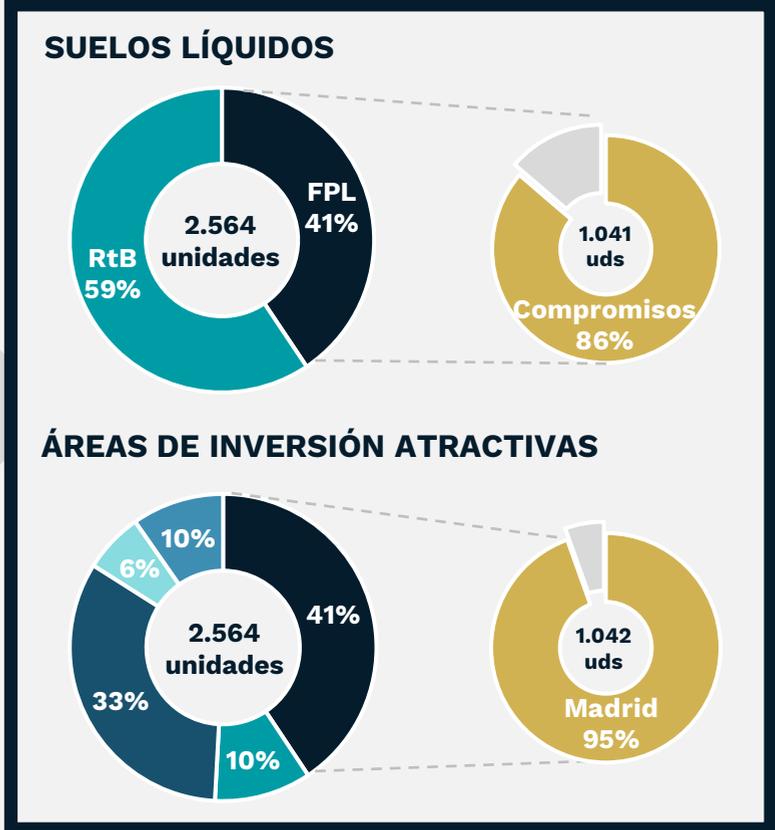
€220M+ de nueva inversión selectiva en condiciones óptimas

+12% en el volumen de inversión total en FY 2023

- ✓ **€222M¹ DE NUEVA INVERSIÓN**
 - Estimación de nuevas unidades a promover: **2.564** (+33% respecto FY 2022)
 - **84%** del total de unidades compradas a inversores privados
 - **Peso del valor suelo** sobre los ingresos totales previstos: 24% (en línea con el FY 2022)
 - **Margen neto** promotor en línea con la política de inversión: **>20%**
- ✓ **ATRACTIVA PREVISIÓN DE INGRESOS FUTUROS**
 - Facturación prevista total: **€900m+**
 - Concentración de ingresos en los años FY 2026, FY 2027 y FY 2028 (~ **87%** del total)

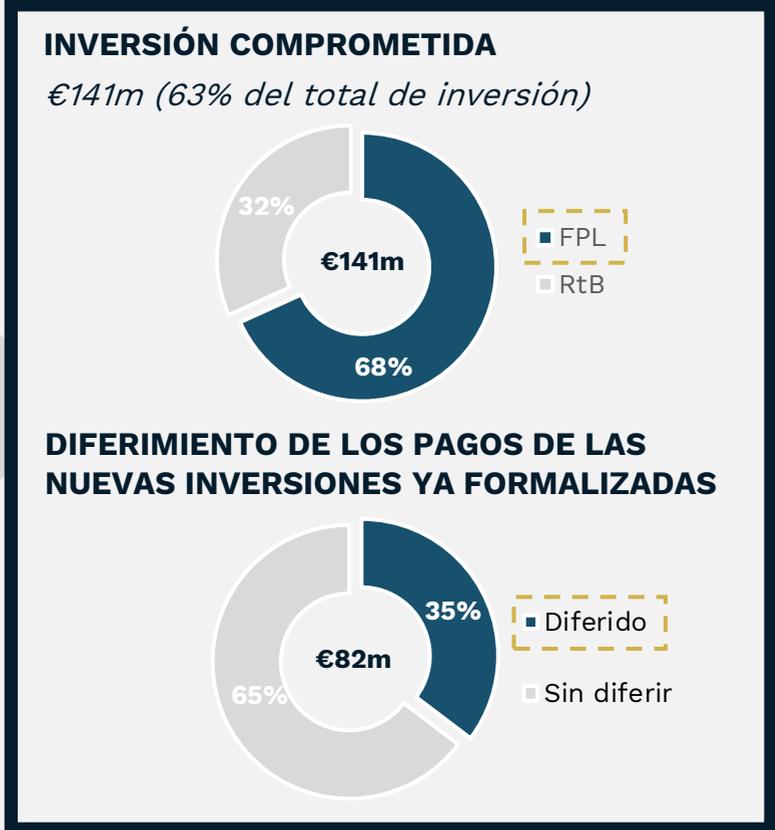
Reposición de las entregas BTS (en unidades y facturación)

Capacidad de identificación de inversiones atractivas



Concentración en Madrid: (38% del total viviendas / 49% del total inversión)

Foco en la optimización del uso del capital



76% de la nueva inversión total está diferido o comprometido

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

Nota: (1) Expresado en términos de coste total de RtB

Compromiso con el desarrollo de una industria sostenible que facilite el acceso a la vivienda

Sólidos criterios de sostenibilidad con foco en reducción de emisiones

- ✓ **100%** de las promociones finalizadas en FY 2023 desarrolladas según **Libro Verde** o **sello de reconocido prestigio**
- ✓ **100%** de las promociones finalizadas en FY 2023 cuentan con el **Análisis del Ciclo de Vida**
- ✓ **62%** de las promociones finalizadas en FY 2023 cuentan con **AA** de calificación energética
 - **63%** de las promociones **lanzadas** en FY 2023 tienen el objetivo **AA**
- ✓ **36%** de las unidades **entregadas total o parcialmente industrializadas**
- ✓ Incorporación de **materiales sostenibles**:
 - Hormigón sostenible, madera y aluminio 100% reciclado

REDUCIR HUELLA DE CARBONO: MMC + MATERIALES SOSTENIBLES + CIRCULARIDAD + ESTRICITOS CRITERIOS AMBIENTALES

Compromiso con el acceso a la vivienda

- ✓ **~ 3.600 viviendas asequibles** en fase de construcción (primeras entregas previstas para FY 2024)
- ✓ Adjudicatarios de tres lotes del Plan Vive III para promover **~ 700 viviendas asequibles** en la región de Madrid
- ✓ Entrega de **+240 viviendas asequibles** en FY 2023 (~ 8% del total de entregas)

REFORZAR NUESTROS ESFUERZOS EN MATERIA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Nuevo Plan ESG 2024/26

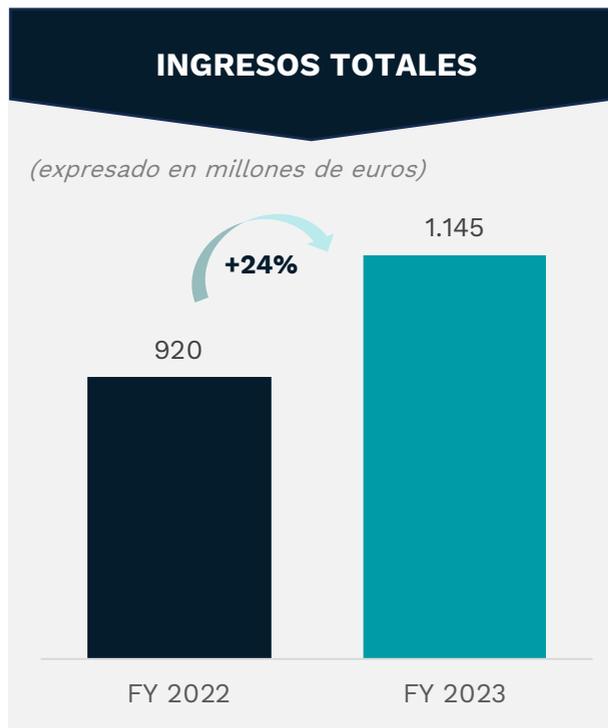
- **Impulsar la industrialización:** 30% de unidades entregadas total parcialmente industrializadas
- Calcular la **Huella de Carbono** de AEDAS (alcances 1, 2 y 3)
- Diseñar y aplicar la hoja de ruta de **descarbonización** de AEDAS
- Calificación energética: **AA** (min **60%**) y **BA** (min el **15%**)
- **Drenaje sostenible** en al menos el **40%** y **reutilización de agua** en al menos el **35%**
- **Plan de economía circular: 80%** de valorización de residuos de construcción no peligrosos

PRINCIPALES NUEVOS OBJETIVOS SOSTENIBLES

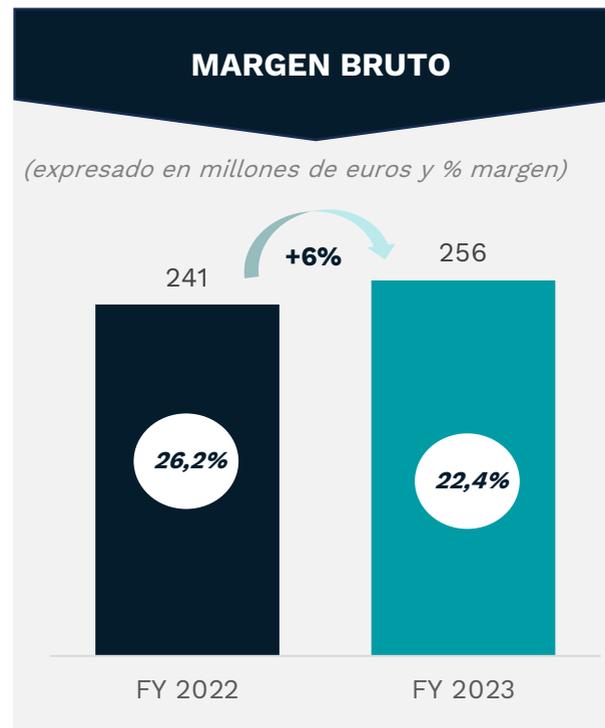
02
**Resultado
financiero**



Resultados financieros sólidos con un beneficio por acción de 2,53 €/acción (+4,5%)



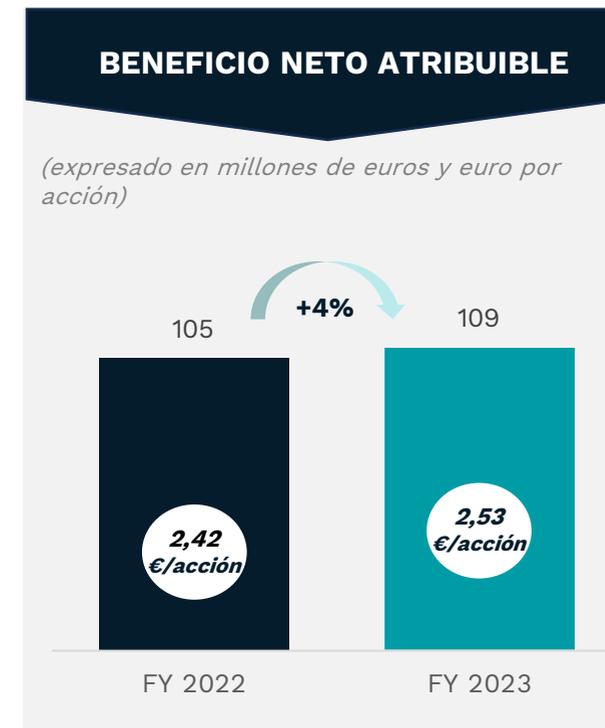
- **Incremento significativo de ingresos**
 - Entrega de viviendas: €950m (+7,3% vs. FY 2022)
 - Venta de suelos: €186m (6,2x FY 2022), de los que €58m son por rotación de suelo no estratégico
 - Servicios: €9m (+85% vs. FY 2022) por primeros honorarios de nuevos vehículos de coinversión



- **Margen bruto promotor:** 23,4% vs. 26,7% en FY 2022, impactado por costes de construcción y tipo de interés de referencia
- **Margen ventas de suelo:** 16,6% vs 8,0% en FY 2022
- **Margen Servicios:** 32,5% vs. 59,2% en FY 2022, reducción por imputación de costes directos ligados a proyectos de coinversión



- **Margen neto:** €213m (+9% vs. FY 2022) con margen del 18,6% vs. 21,3%. Compensación del impacto de reducción del margen bruto, en gran parte, por traspaso de costes de proyectos transferidos a coinversión
- **Costes de estructura (sin LTIP):** estables en ~ €39m, en línea con los costes anualizados del S2 2022 (o €35m post asignación de costes directos de proyectos de coinversión)



- **+11% del resultado neto financiero:**
 - En línea con la evolución del tipo de referencia
 - Mayor volumen de saldo vivo dispuesto (líneas de circulante y deuda corporativa sin garantía)
- **Mejora del beneficio neto atribuible por acción (+4%)** tras devengo de €38m de impuestos (+18%)

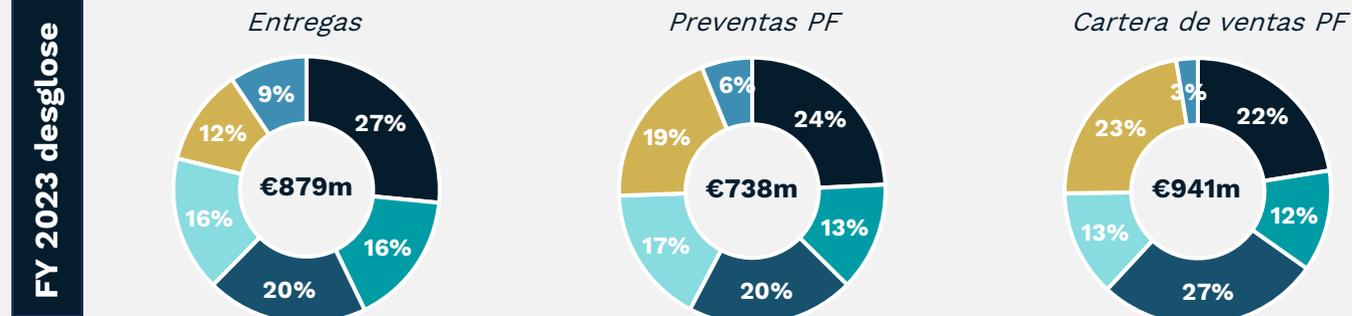
Nota: (1) EBITDA ajustado por el margen de suelo estratégico

+14% en ingresos BTS con potencial de crecimiento

KPI		FY 2022	FY 2023	Cambio	FY23 en balance ¹
Entregas	Ingresos (€m) ¹	773	879	+13,8%	879
	Margen bruto (€m)	215	213	(0,6%)	213
	Margen bruto (%) ²	27,8%	24,3%	(3,5 p.p)	24,3%
	Entregas (#)	2.120	2.456	+15,8%	2.456
	Entregas PMV (€k)	364	358	(1,8%)	358
Preventas	Preventas (#)	2.143	2.176	+1,5%	1.923
	Preventas PMV (€k)	385	415	+7,9%	384
	Ingresos (€m) ³	824	903	+9,5%	738

Detalle

- Incremento de ingresos** por mayor volumen de entregas
 - Caída ligera del PMV de entregas por **mix de producto y geografía**
 - DT Centro:** 27% del total ingresos vs. 28% en FY 2022 (+38% en volumen de entregas / 23% de caída del PMV por tipo de producto)
 - DT Andalucía:** 16% del total ingresos (+68% vs. FY 2022) y 24% del total unidades (+59% vs. FY 2022) con PMV ~ €250k
- Reducción en margen promotor** por
 - Mix de producto: en FY 2022, se entregaron 21 promociones que generaron el 63% de los ingresos y el 66% del margen y con un margen promotor del 29%
 - Excl. dichas promociones, el margen habría sido del 25%
 - Costes de construcción y suelo (deterioro de 2,8 p.p.) y gastos financieros (deterioro de 0,4 p.p)
- Unidades en comercialización:** 7.063 con valor estimado de €3.097m
 - Unidades pre-ventas:** 2.856 con valor total de €1.153m (PMV de €404k)
 - 2.506 con un valor total de €941m (PMV de €375k) excl. unidades transferidas a coinversión durante FY 2023
 - Unidades disponibles:** 4.207 con valor total estimado de €1.944m (PMV de €462k)
 - 3.801 con un valor total de €1.640m (PMV de €432k) excl. unidades transferidas a coinversión durante FY 2023

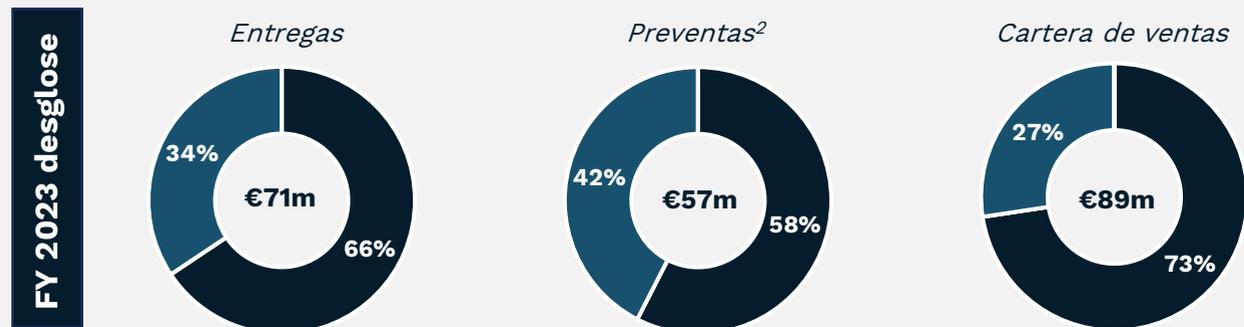


■ Centro ■ Cataluña & Aragón ■ Levante & Baleares ■ Andalucía & Canarias ■ Costa del Sol ■ Norte

Nota: (1) Excluyen las unidades asociadas a los proyectos que se han transmitido a vehículos de coinversión durante FY 2023

Repunte de la actividad comercial del BTR

	KPI	FY 2022	FY 2023	Cambio
Entregas	Ingresos (€m) ²	112	71	(37,0%)
	Margen bruto (€m)	21	9	(56,8%)
	Margen bruto (%) ³	19,1%	13,1%	(6,0 p.p)
	Entregas (#)	610	383	(37,2%)
Preventas	Entregas PMV (€k)	184	184	+0,4%
	Preventas (#) ¹	184 ¹	327	+77,7%
	Preventas PMV (€k)	171¹	174²	+2,1%
	Ingresos (€m) ⁴	31 ¹	57 ²	+81,5%



Detalle

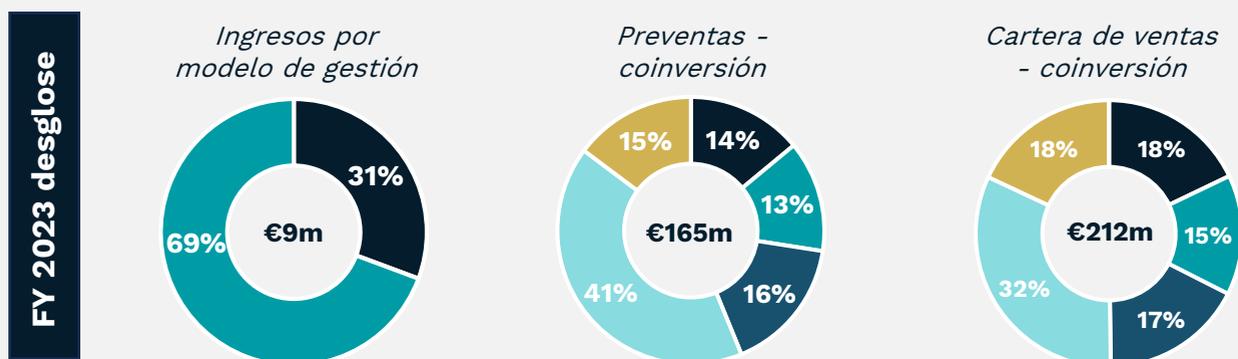
- Venta de dos proyectos BTR** a dos inversores institucionales por importe de €57m para el desarrollo de 327 viviendas en Madrid y Valencia
- Descenso en ingresos** por menor número de entregas (3 proyectos vs. 5 proyectos en FY 2022)
- Caída del margen bruto promotor** por entrega de dos proyectos con márgenes en torno al 9% – 10% (uno de estos proyectos incluía una revalorización del suelo en el momento de la compra de Áurea Homes)
 - Excluyendo la revalorización, el margen bruto promotor total del producto BTR habría sido del **15%**
- Unidades activas:** 750 con un valor estimado de €150m
 - Unidades pre-ventas: 511 con un valor total de €89m
 - Unidades disponibles: 239 con un valor estimado de €61m
 - Un proyecto BTR se reconvirtió a producto BTS durante el FY 2023
- Fecha prevista de entregas de la actual cartera de ventas**
 - FY 2024: 316 unidades
 - FY 2025: 195 unidades

Acceso a nuevas fuentes de capital para impulsar el crecimiento del negocio con mejoras en RoE

KPI		FY 2022	FY 2023	Cambio
Resultado financiero	Ingresos (€m) ¹	5,1	9,4	+84,9%
	Margen bruto (€m) ²	3,0	3,0	+1,5%
	Margen bruto (%)	59,2%	32,5%	(26,7 p.p)
	Dividendos (€m)	0,6	2,0	+219,4%
Resultado operativo	Entregas (#)	814	99	(87,8%)
	Preventas (#) ¹	n.m.	253	n.a.
	Preventas PMV (€k)¹	n.m.	652	n.a.
	Sólo gestión (#)	3.582	3.582	-

Detalle

- Incremento significativo de los ingresos** por los nuevos proyectos de coinversión firmados en T4 2023/24 (61% del total de ingresos)
 - Honorarios de gestión por los **servicios de gestión integral** de ~3.600 viviendas del Plan Vive I, cuyas obras avanzan satisfactoriamente (65% de las viviendas se estima que se entregarán en FY 2024)
 - Honorarios ligados a **coinversiones existentes a cierre de marzo de 2023**
 - Honorarios de las **nuevas coinversiones** del FY 2023 que han incorporado carteras semilla (ver diapositiva #20): recogen los ingresos ligados al desarrollo acumulado de los proyectos a mar-24
- Reducción del margen bruto** por cambios en la imputación de costes directos a la línea de actividad de Servicios Inmobiliarios
 - Imputación de costes de estructura como costes directos por los acuerdos de coinversión / gestión: **75%** sobre facturación anual
- Objetivos de la línea de actividad de Servicios Inmobiliarios**
 - Diversificación de **fuentes de capital** para impulsar la línea de promoción residencial
 - Desarrollo de **nuevos productos** del segmento “living”
 - Mejora del RoE:** menor consumo de capital acompañado de generación de ingresos vía honorarios



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

Nota: (1) Excluye actividad relacionada con vehículos anteriores a los constituidos en el FY 2023

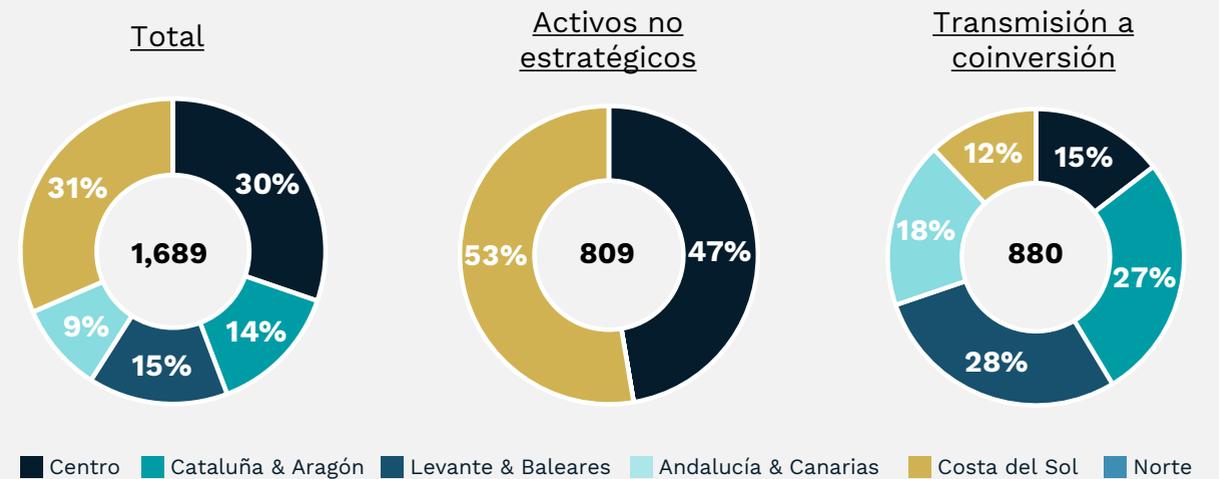
Impulso del plan de desinversiones de activos no estratégicos con mejora de márgenes

	KPI	FY 2022	FY 2023	Cambio
Activos no estratégicos	Ingresos (€m)	30,2	58,1	+92,6%
	Margen bruto (€m)	2,4	9,5	+3,0x
	Margen bruto (%)	8,0%	16,4%	+8.4 p.p
	Ventas (#)	431	809	+87,7%
Coinversiones	Ingresos (€m)	-	127,6	n.a.
	Margen bruto (€m)	-	21,4	n.a.
	Margen bruto (%)	-	16,7%	n.a
	Ventas (#)	-	880	n.a.
Total	Ingresos (€m)	30,2	185,7	+5,2x
	Margen bruto (€m)	2,4	30,9	+11,9x
	Margen bruto (%)	8,0%	16,6%	+8,7 p.p
	Ventas (#)	431	1,689	+2,9x

Detalle

- Activos no estratégicos:** rotación prevista según previsiones + antelación de ventas ya identificadas previstas para años posteriores + venta de un suelo terciario
 - Racional:** suelos con fecha prevista de entrega de unidades a partir del FY 2029
- Activos en co conversión:** suelos cuyas entregas están previstas en su mayoría en FY 2024 (21%), FY 2025 (49%) y FY 2026 (29%)
 - Racional:** captar capital para el desarrollo de proyectos adicionales y monetizar parcialmente el valor del suelo

Desglose de unidades vendidas por Dirección Territorial (FY 2023)



Resumen del balance a 31 de marzo de 2024

	31 marzo 2024	31 Marzo 2023	Variación
EXISTENCIAS¹	€1.487m	€1.611m	(€124m)
▪ Suelo	€479m	€567m	(€88m)
▪ Promoción en curso	€634m	€794m	(€160m)
▪ Viviendas terminadas	€332m	€226m	€106m
EFFECTIVO TOTAL	€290m	€245m	€45m
▪ Caja disponible	€240m	€199m	€41m
DEUDA FINANCIERA A CORTO PLAZO	€74m²	€51m	€24m
DEUDA FINANCIERA A LARGO PLAZO	€475m³	€445m⁴	€30m
PATRIMONIO NETO	€931m	€970m	(€39m)
▪ Autocartera	€10m ⁵	€64m	(€54m)

- **Optimización** del uso del capital con una reducción del valor del suelo y de las promociones en curso por rotación de suelo y transmisión de activos a proyectos de coinversión
- **Aumento del producto terminado por** aumento de unidades (+24%) así como por las subidas pasadas de costes de construcción (+18% por unidad terminada vs. FY 2022)
 - **€140m se tiene previsto entregar en el T1 2024/25**
- **Posición de tesorería solvente** conforme a nuestra estrategia de mantener **deuda a largo plazo** y nuestra capacidad de generar **caja operativa** además de **caja** derivada de nuestra actividad de **coinversión**
- La **deuda a largo plazo** no incluye la amortización parcial del bono
- **Aumento de la deuda a corto plazo** por disposición de mayor deuda corporativa
- **Remuneración accionarial de €207m:** €147m de dividendos y reducción de capital mediante amortización de acciones propias por valor de €60m

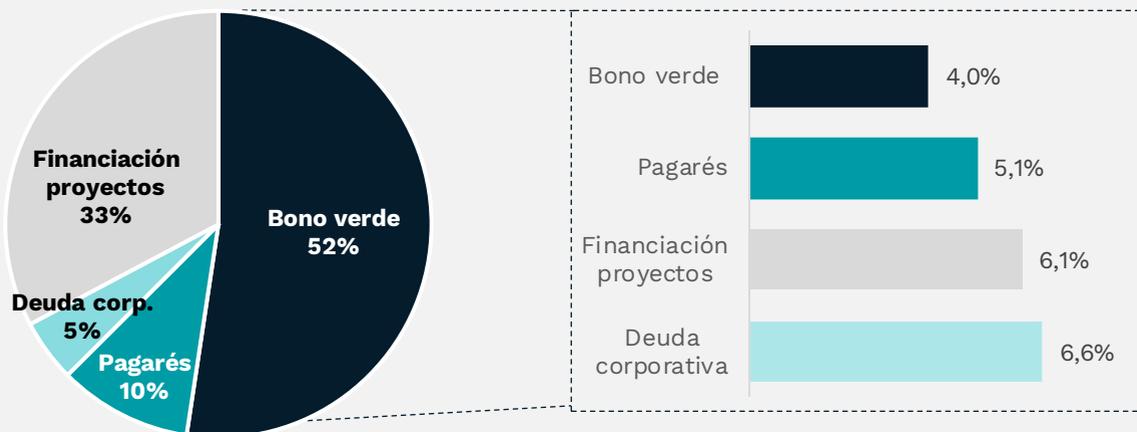
Notas: (1) El importe total de las Existencias incluye "Anticipos a proveedores"; (2) Incluye €23m de deuda asociada a la recuperación de costes de suelo, €49m de pagarés y €3m de deuda proyecto con vencimiento a corto plazo; (3) Incluye €154m de deuda proyecto con vencimiento a largo plazo y €321m de bono verde; (4) Incluye €126m de deuda proyecto con vencimiento a largo plazo y €319m de bono verde; (5) A 31 de marzo de 2024, la autocartera estaba compuesta por 583.260 acciones

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

€487m¹ deuda financiera bruta PF a cierre de marzo 2024...

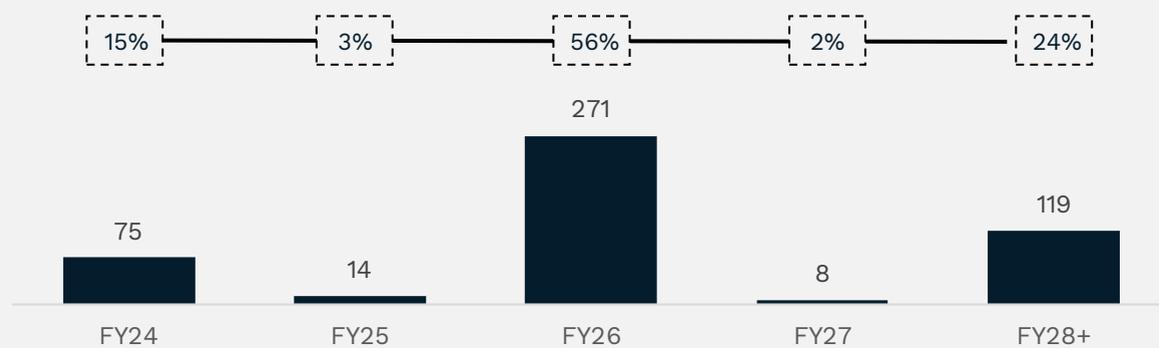
Diversificación en fuentes de capital

4,9%² coste de interés medio nominal



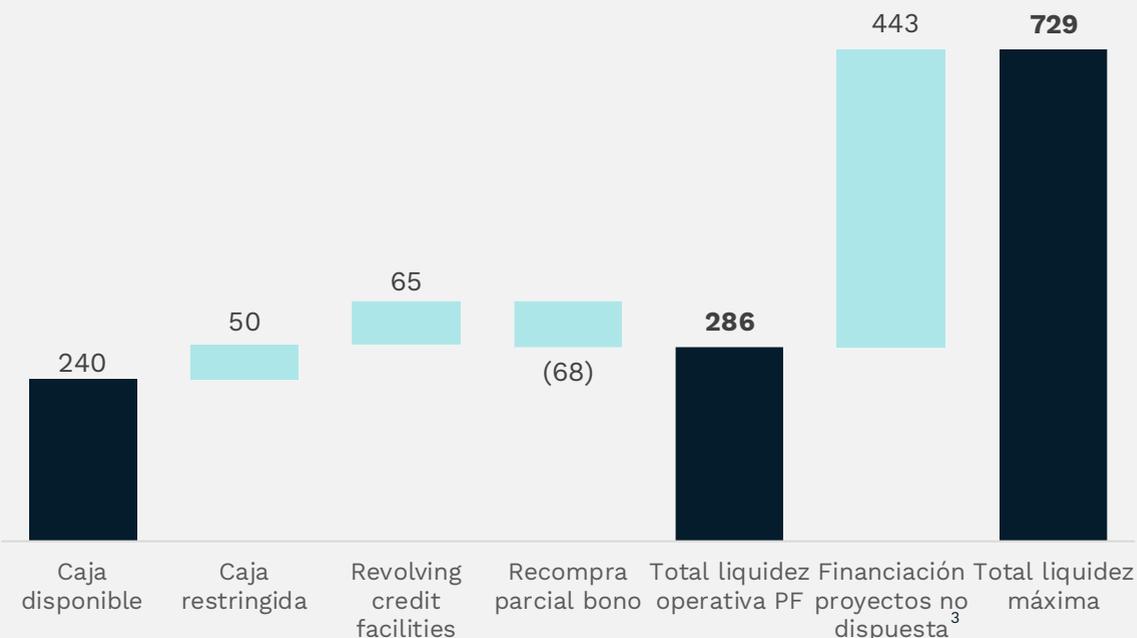
82% de la deuda financiera bruta PF vence después del FY25¹

(expresado en millones de euros)



... y €286m de liquidez disponible PF que podría alcanzar los ~ €730m

(expresado en millones de euros)



- **Liquidez proforma holgada de €286m**
- Adicionalmente, AEDAS dispondría de **financiación adicional de deuda asociada a proyectos** (€408m³ de deuda formalizada pendiente de disponer para proyectos BTS + €35m de deuda formalizada pendiente de disponer para proyectos BTR)

Notas: (1) No valorado a coste amortizado y teniendo en cuenta la recompra parcial del bono verde cuya liquidación tuvo lugar a principios del mes de abril de 2024; (2) Ajustado por la recompra parcial del bono verde; (3) Ajustado por la parte de la caja restringida afecta a financiación de proyectos

Sólida generación de caja apoyada en la coinversión...

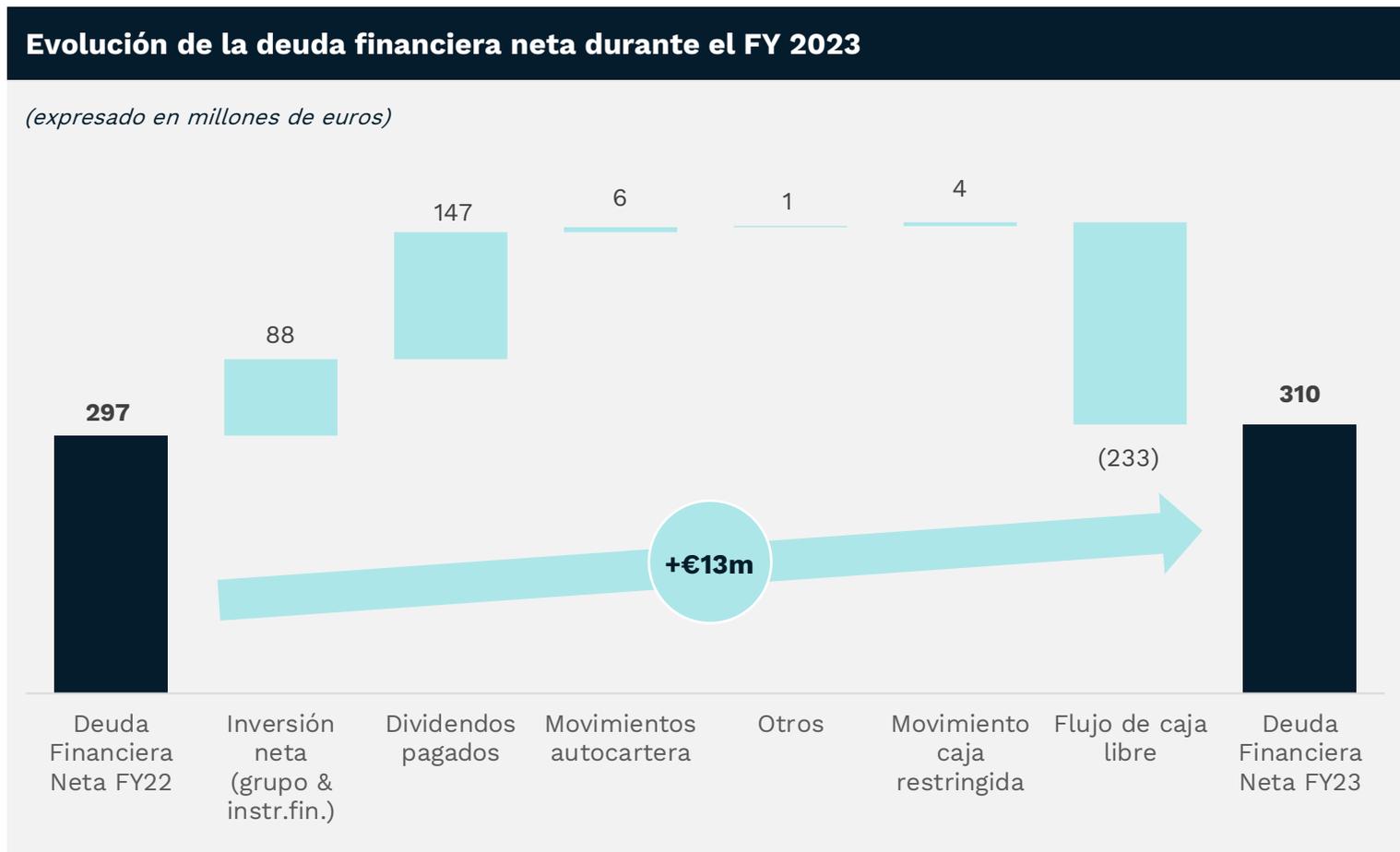
(€m)	FY 2023	FY 2022
EBITDA	172,9	164,2¹
Ajustes al resultado	(4,5)	1,5
Intereses y dividendos recibidos	3,4	1,5
Intereses e impuestos pagados 1	(55,7)	(48,3)
FFO	116,1	119,0
Cambios en Existencias (sin ventas y compras en suelo) 2	111,4	35,8
Cambios en capital circulante (ex. cambios en Existencias y circulante de suelos)	(114,4)	(53,5)
Subrogación préstamo promotor	107,8	100,0
Cambios en circulante por compras y ventas de suelo 3	15,4	(121,5)
FLUJO DE CAJA	238,4	79,8
Capex	(3,5)	(5,9)
FLUJO DE CAJA LIBRE	232,7	73,9

- 1** El incremento se atribuye a un aumento del **pago del impuesto de sociedades** del FY 2022
- 2** Aumento del **capex** en un **12%** alcanzando los €635m, **+15%** de incremento en la **activación de gastos financieros**, aumento de los anticipos a proveedores por mayor volumen de operaciones comprometidas, **mayor volumen de entregas**, y desconsolidación del importe de las obras en curso de proyectos transferidos a coinversión
 - Excluyendo impacto de obras en curso de proyectos de coinversión, los cambios en existencias serían de ~ €56m
- 3** Cambios en circulante por **compras y ventas de suelo**:
 - **Flujos de inversión: €136m**
 - €50m de nueva inversión ejecutada en FY23
 - €16m de suelos comprados en años previos
 - €42m de suelos comprometidos en FY22
 - €28m anticipos FY23 y primas de opciones
 - **Flujos de desinversión: €150m**
 - Ventas de suelo: €158m²
 - Pagos aplazados: €8m²

Notas: (1) EBITDA ajustado por el margen de suelo estratégico; (2) Incluye las dos operaciones de desinversión comprometidas, pero no formalizadas a cierre de marzo de 2024 (excluyendo, en todo caso, el flujo de desinversión, el margen bruto de venta)

...con impacto en deuda neta, cuyo nivel a cierre del FY23 se ha situado por debajo del 20% LTV y de 2,0x EBITDA

Perfil crediticio solvente con sólidos ratios de deuda			
(€m)	31/03/24	31/03/23	31/03/22
Deuda financiera bruta	549,1	495,3	459,0
Caja disponible	239,5	198,7	185,7
Deuda financiera neta	309,6	296,7	273,3
LTV neto	16,3%	14,2%	13,2%
Cobertura de intereses	7,0x	6,9x	7,5x
DFN/EBITDA	1,8x	1,9x	1,8x



RATING CREDITICIO¹	 S&P Global Ratings	Última actualización: Julio 2023 B+ / BB-	 MOODY'S	Última actualización: Agosto 2023 Ba2 / Ba2	 FitchRatings	Última actualización: Julio 2023 BB- / BB
--------------------------------------	-----------------------------------	---	--------------------	---	-------------------------	---

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

03

Remuneración al accionista

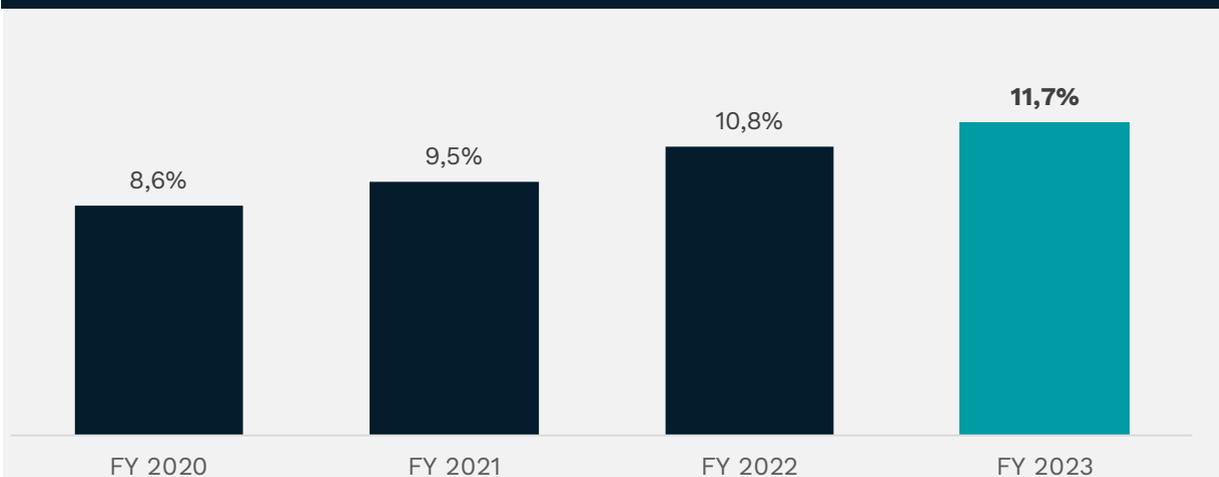
Eida (Córdoba)



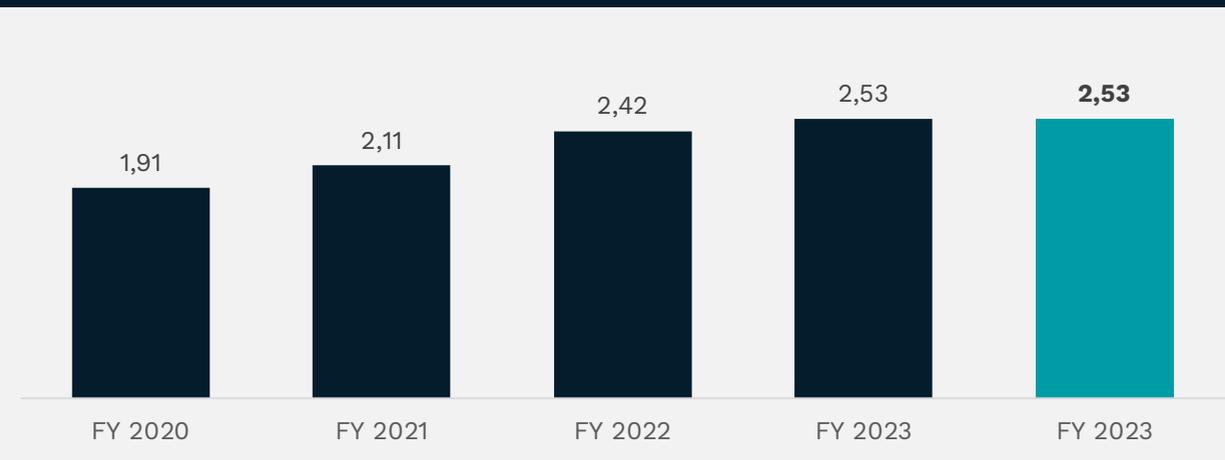
Comprometidos con una remuneración accionarial atractiva: ~€194m de dividendos a distribuir

- El Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas de julio el reparto de un dividendo total con cargo al resultado del FY 2023 de **€107m¹ (2,49 €/acción¹)**
 - Dividendo a cuenta: 2,25 €/acción (ya abonado en marzo 2024)
 - Dividendo complementario: 0,24 €/acción
- Propuesta de dividendo extraordinario:** 2,01 €/acción¹
- Más de €440m dividendos distribuidos** desde FY 2020 (incluyendo el dividendo total propuesto) y más de **€80m** de acciones propias amortizadas desde la primera amortización en 2021

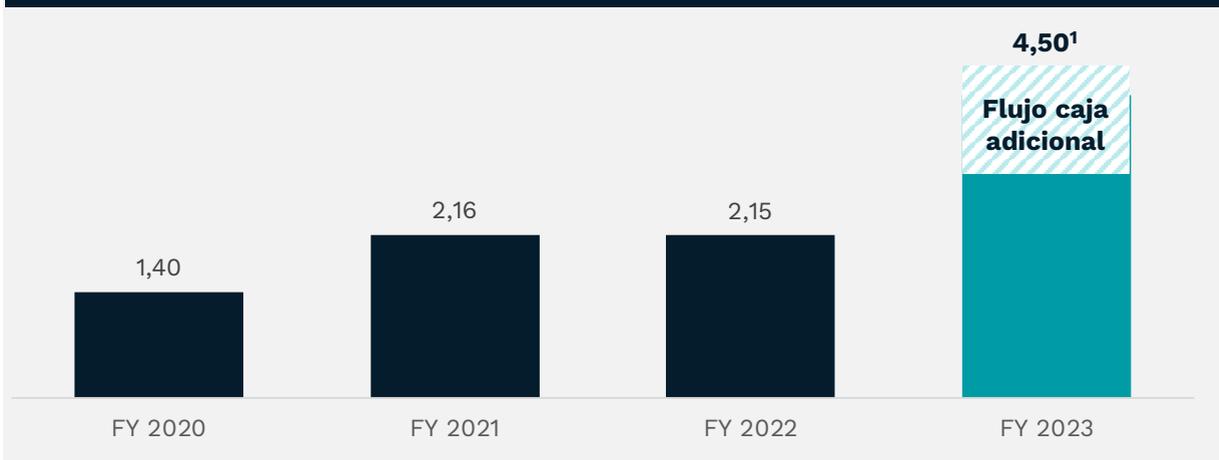
Tendencia creciente del RoE (%)



Incremento del beneficio neto diluido por acción (€/acción)

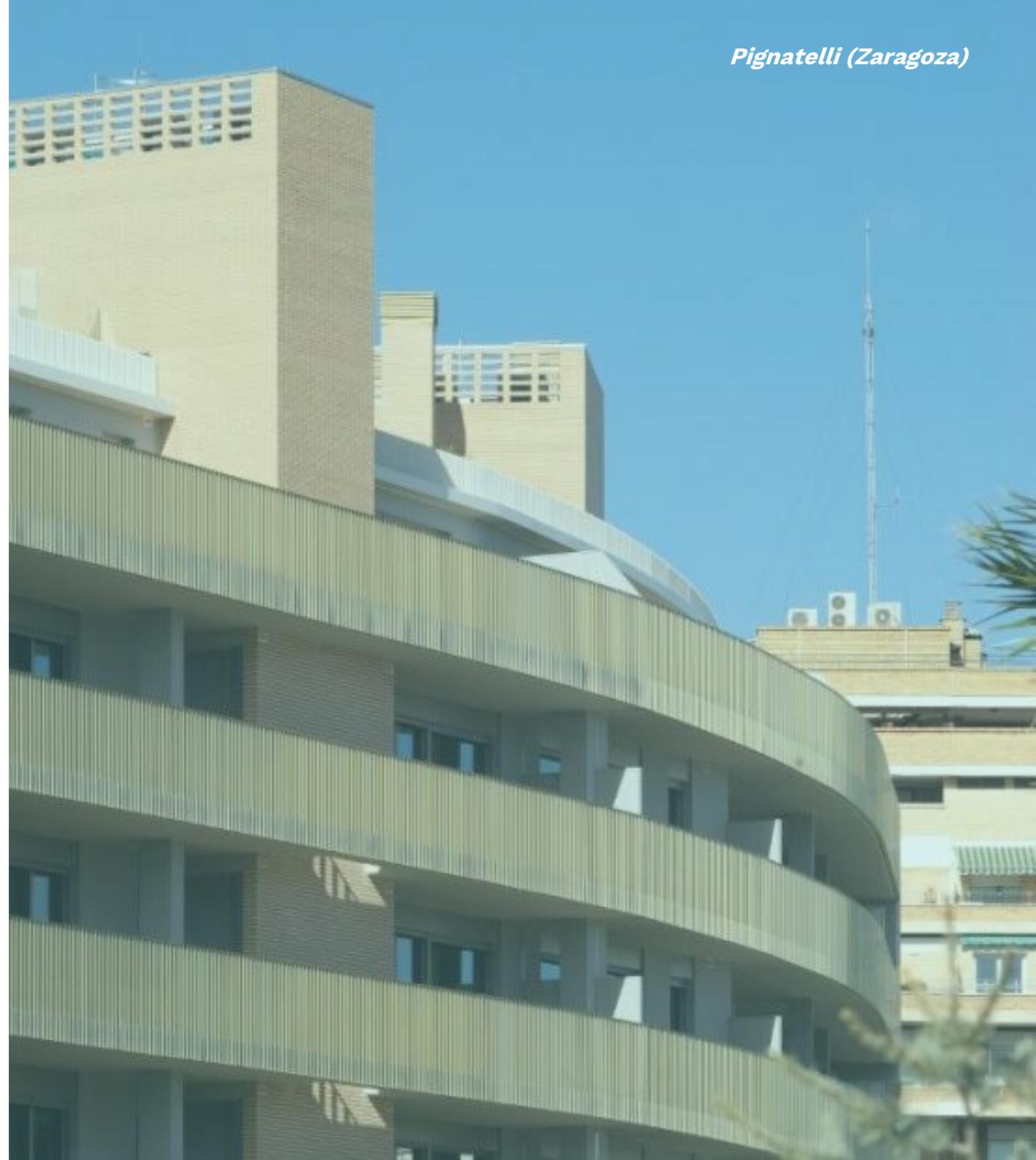


Incremento del dividendo por acción² (€/acción)



Notas: (1) Dividendo sujeto a aprobación de la Junta General de Accionistas; (2) En términos diluidos

04 Conclusiones



Consolidando nuestro liderazgo con objetivo de generar más de €1.000m de ingresos con un EBITDA superior a €160m

Aceleración de ventas

- ✓ **+16%** en preventas neta (€962m y **2.503 unidades**)
- ✓ **Sólida** cartera de ventas
 - Valor: **€1,2Mm**
 - Cancelaciones: **~ 1%**
- ✓ **Visibilidad** con óptimas coberturas de ventas
 - FY24 (67%) y FY25 (37%)

Progreso en operaciones

- ✓ **77%** del banco de suelo ya activo
- ✓ **9.888** unidades activas, **77%** en comercialización con GDV de €3.838m
- ✓ **5.000+** unidades en construcción y **~ 900** unidades con licencia ya obtenida

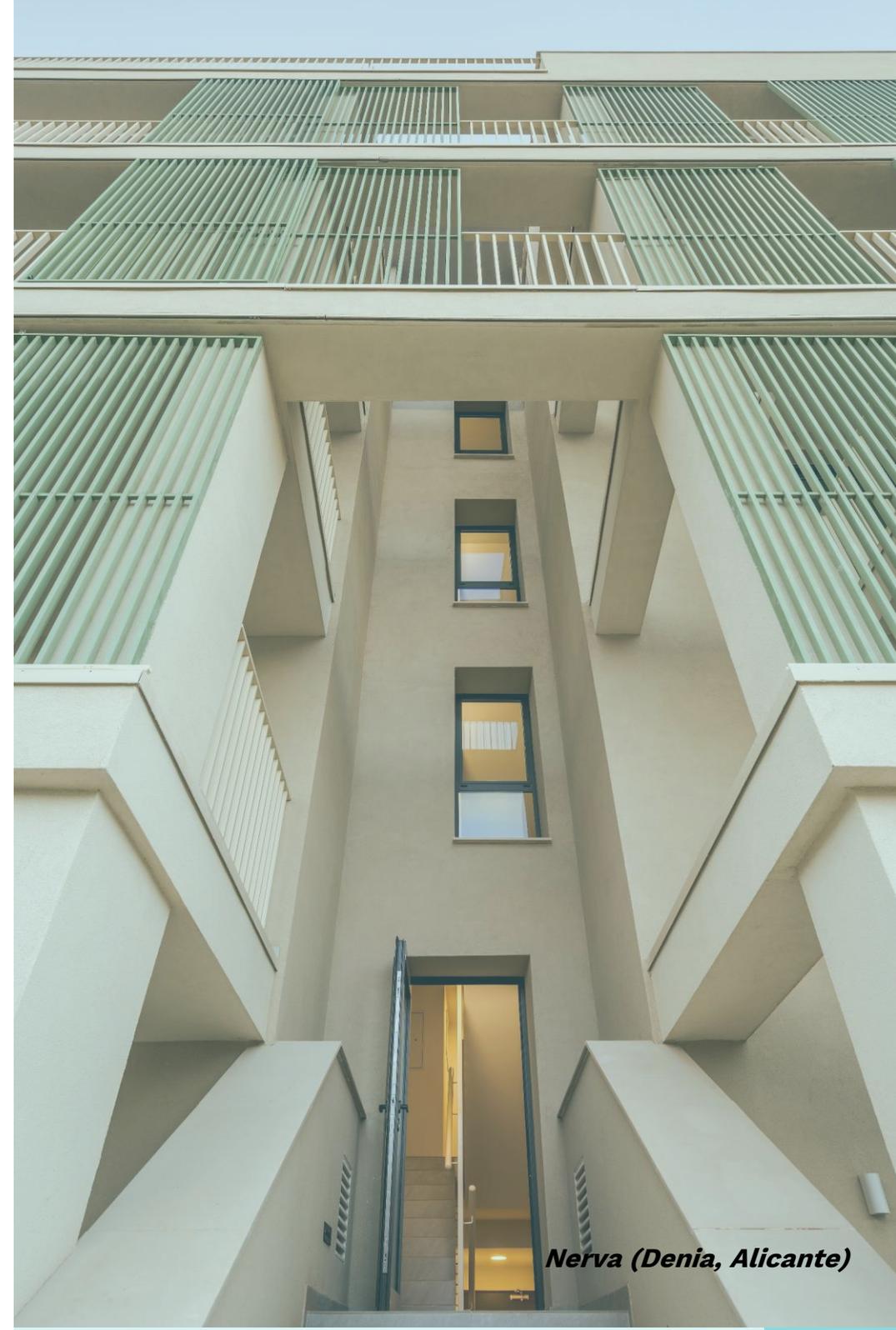
Dinamismo en inversiones

- ✓ **€222m** de nueva inversión
- ✓ **Eficiencia** de capital
 - Pagos diferidos y opciones
- ✓ **Criterios selectivos**
 - Suelo RtB: 88% de las inversiones formalizadas
 - Margen neto >20%

Estabilidad financiera

- ✓ **+7%** en ingresos promotor: **2.839** unidades entregadas
- ✓ **24,3% margen bruto promotor BTS**
- ✓ **2,53 €/acción BPA diluido**
- ✓ **Estructura de capital estable y conservadora**
 - 1,8x DFN/EBITDA vs. 1,9x en FY 2022

05
Anexos



Nerva (Denia, Alicante)

Cuenta de resultados consolidada FY 2023

(€m)	FY 2023	FY 2022	Δ (€m)	Δ (%)
Ingresos por venta de viviendas	949,5	884,6	65,0	7,3%
Ingresos por venta de suelo	185,7	30,2	155,6	515,4%
Ingresos por servicios	9,4	5,1	4,3	84,9%
INGRESOS NETOS	1.144,7	919,8	224,9	24,4%
Coste directo de ventas de promociones	(727,0)	(648,6)	(78,3)	12,1%
Coste directo de venta de suelo	(154,9)	(27,8)	(127,1)	457,5%
Coste directo de prestación de servicios	(6,3)	(2,1)	(4,3)	206,1%
MARGEN BRUTO	256,5	241,3	15,2	6,3%
<i>% margen bruto</i>	<i>22,4%</i>	<i>26,2%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(3,8 p.p)</i>
Costes de comercialización y marketing	(29,1)	(33,1)	4,0	(12,2%)
Otros costes de explotación	(14,0)	(12,1)	(1,9)	15,6%
MARGEN NETO	213,4	196,1	17,3	8,8%
<i>% margen neto</i>	<i>18,6%</i>	<i>21,3%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(2,7 p.p)</i>
Costes de estructura	(35,1)	(37,6)	2,5	(6,6%)
Dotación a la provisión LTIP	(6,5)	(4,8)	(1,7)	36,7%
Otros gastos e ingresos	1,1	1,7	(0,6)	(37,1%)
EBITDA	172,9	155,5	17,4	11,2%
<i>% margen EBITDA</i>	<i>15,1%</i>	<i>16,9%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(1,8 p.p)</i>
Margen de suelo estratégico	-	8,7	(8,7)	n.a.
EBITDA AJUSTADO	172,9	164,2	8,7	5,3%
<i>% margen EBITDA ajustado</i>	<i>15,1%</i>	<i>17,9%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(2,7 p.p)</i>
Deterioro y amortización	(1,6)	(6,0)	4,4	(73,7%)
Resultado financiero	(24,8)	(22,4)	(2,4)	10,9%
Resultado por Puesta en Equivalencia	0,4	1,5	(1,1)	(73,0%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	146,9	137,4	9,5	6,9%
Impuesto sobre beneficios	(37,9)	(32,1)	(5,8)	18,2%
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	109,0	105,3	3,7	3,5%
Intereses minoritarios	(0,1)	(0,2)	0,1	(57,0%)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	108,9	105,1	3,8	3,6%
<i>% margen resultado neto atribuible</i>	<i>9,5%</i>	<i>11,4%</i>	<i>n.a.</i>	<i>(1,9 p.p)</i>

1 Incremento significativo de ingresos: mayor volumen de entregas BTS (+16%), incremento de la rotación de activos no estratégicos y transmisión de activos a vehículos de coinversión

2 Reducción del margen bruto por (i) reducción del margen bruto promotor, y (ii) mayor contribución de las actividades de rotación y transmisión del suelo cuyo margen es inferior (12% en FY 2023 vs. 1% en FY 2022, calculado sobre el margen bruto total)

3 Aumento derivado en gran parte por un incremento del coste asociado a tributos de promociones ligados al mayor número de entregas y de ventas de suelo durante el ejercicio fiscal

4 Estabilización de costes de estructura post asignación de los costes atribuidos como coste directo de la línea de actividad de Servicios Inmobiliarios

5 El margen de suelo estratégico sólo impactó en FY 2022 con motivo del ajuste a valor de mercado de las parcelas adquiridas en ese año 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 al mayor volumen de deuda corporativa sin garantía dispuesta a lo largo del año, así como al aumento de los tipos de referencia

Balance consolidado a 31 de marzo de 2024

(€m)	31 marzo 2024	31 marzo 2023	Δ (€m)	Δ (%)
Otros activos fijos	121,7	37,4	84,3	225,5%
Activo por impuesto diferido	6,9	5,3	1,6	30,5%
ACTIVO NO CORRIENTE	128,6	42,7	85,9	201,3%
Existencias	1.487,0	1.610,7	(123,7)	(7,7%)
Deudores comerciales	60,9	42,9	18,1	42,2%
Otros activos corrientes	45,9	28,0	17,9	63,8%
Caja disponible	239,5	198,7	40,8	20,5%
Caja restringida	50,3	46,1	4,2	9,0%
ACTIVO CORRIENTE	1.883,6	1.926,3	(42,7)	(2,2%)
ACTIVO TOTAL	2.012,2	1.969,0	43,2	2,2%
PATRIMONIO NETO	931,1	969,6	(38,6)	(4,0%)
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	320,7	319,0	1,7	0,5%
Otra deuda no corriente	0,7	2,8	(2,1)	(75,6%)
Pasivos por impuesto diferido	0,6	0,3	0,3	130,6%
PASIVO NO CORRIENTE	322,0	322,0	(0,1)	(0,0%)
Deuda proyecto con vencimiento a largo plazo	153,9	125,6	28,3	22,6%
Deuda proyecto con vencimiento a corto plazo	3,1	6,4	(3,3)	(51,6%)
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	-	-	-	-
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	71,4	44,4	27,0	60,9%
Proveedores, acreedores y provisiones	249,5	218,5	31,0	14,2%
Anticipos de clientes	162,1	194,8	(32,7)	(16,8%)
Otros pasivos a corto plazo	119,2	87,7	31,5	35,9%
PASIVO CORRIENTE	759,1	677,3	81,8	12,1%
PASIVO TOTAL	2.012,2	1.969,0	43,2	2,2%

Apalancamiento financiero a 31 de marzo de 2024

Endeudamiento financiero en línea con la actividad operativa del FY 2023

Ratios de endeudamiento de AEDAS Homes

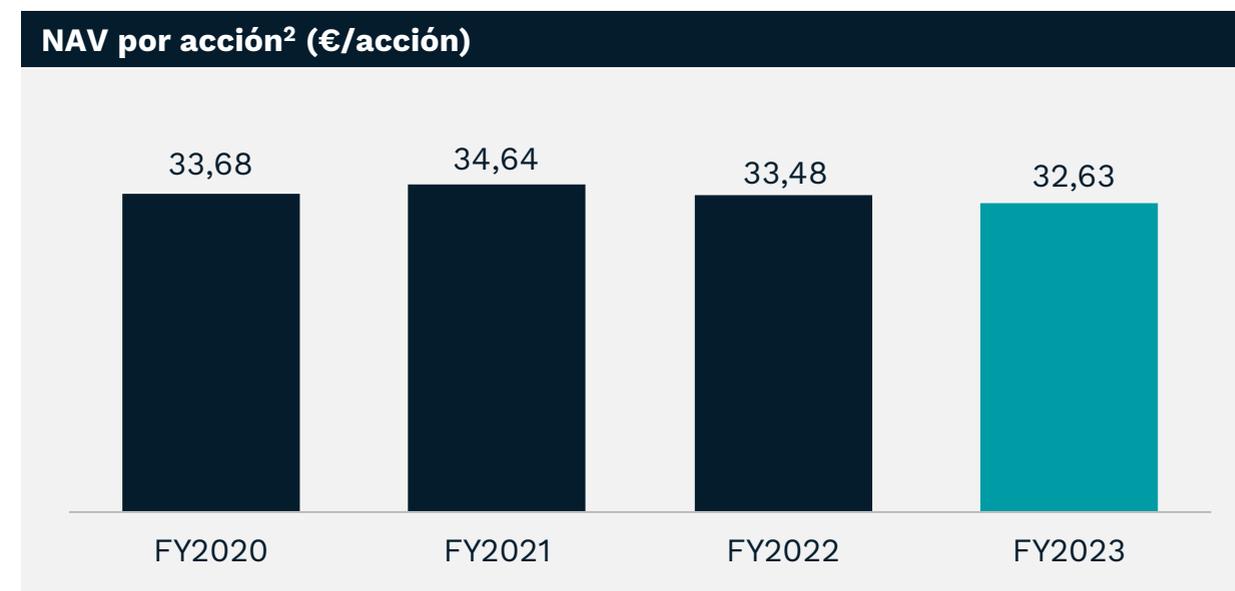
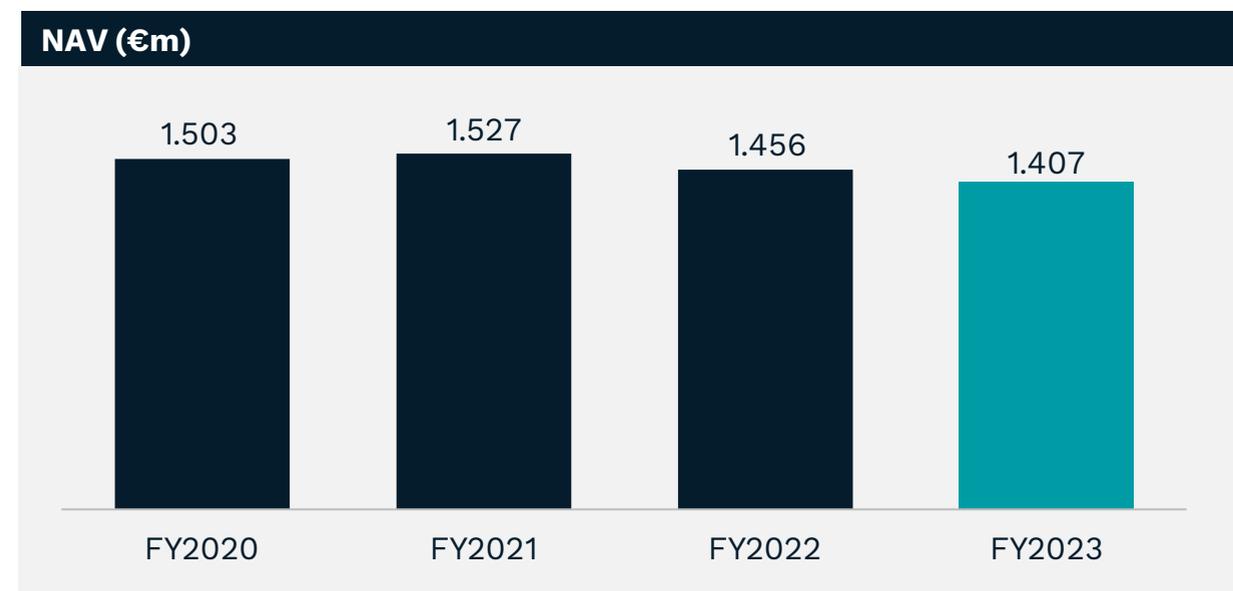
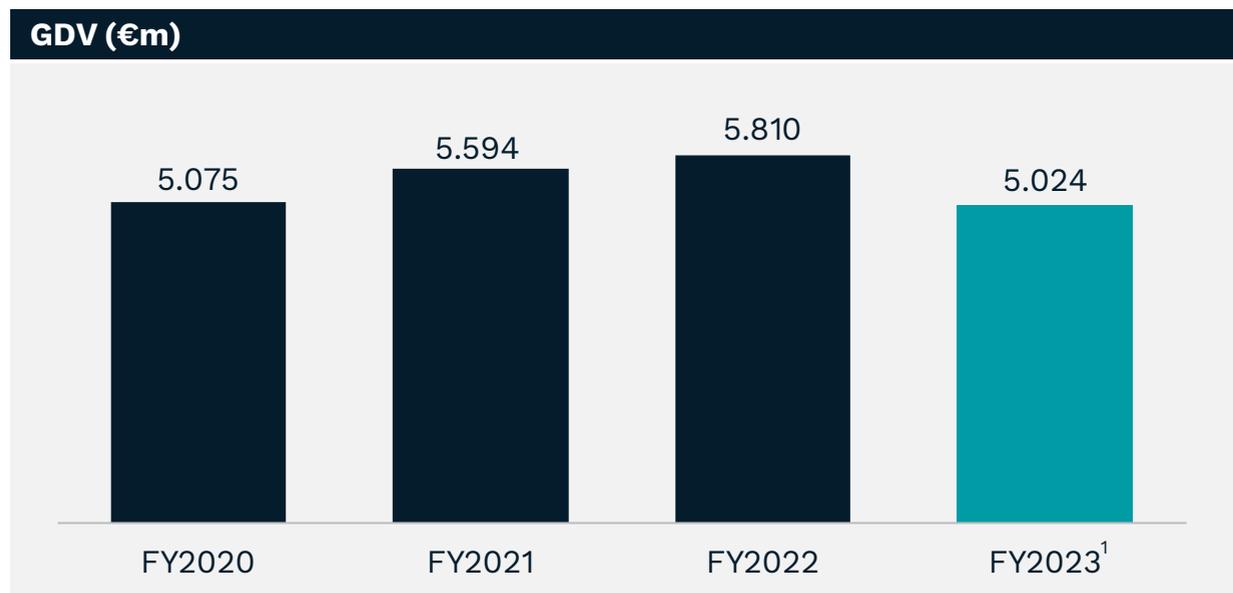
Ratio	31 Mar-2024	31 Mar-2023	31 Mar-2022
LTC¹	20,8%	18,4%	18,0%
LTV²	16,3%	14,2%	13,2%
Deuda financiera neta / EBITDA	1,8x	1,9x	1,8x
Cobertura de intereses	7,0x	6,9x	7,5x
Coste nominal medio de deuda	4,8%	4,5%	3,6%

Covenants del bono verde

Ratio	31 Mar-2024	31 Mar-2023	31 Mar-2022
Net total LTV	17,6%	15,1%	13,8%
Net secured total LTV	12,4%	12,1%	11,5%
Fixed charge coverage ratio	7,0x	6,9x	7,5x
Pari passu senior secured LTV	4,4% ³	12,1%	11,5%

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)

Evolución de las métricas de valoración

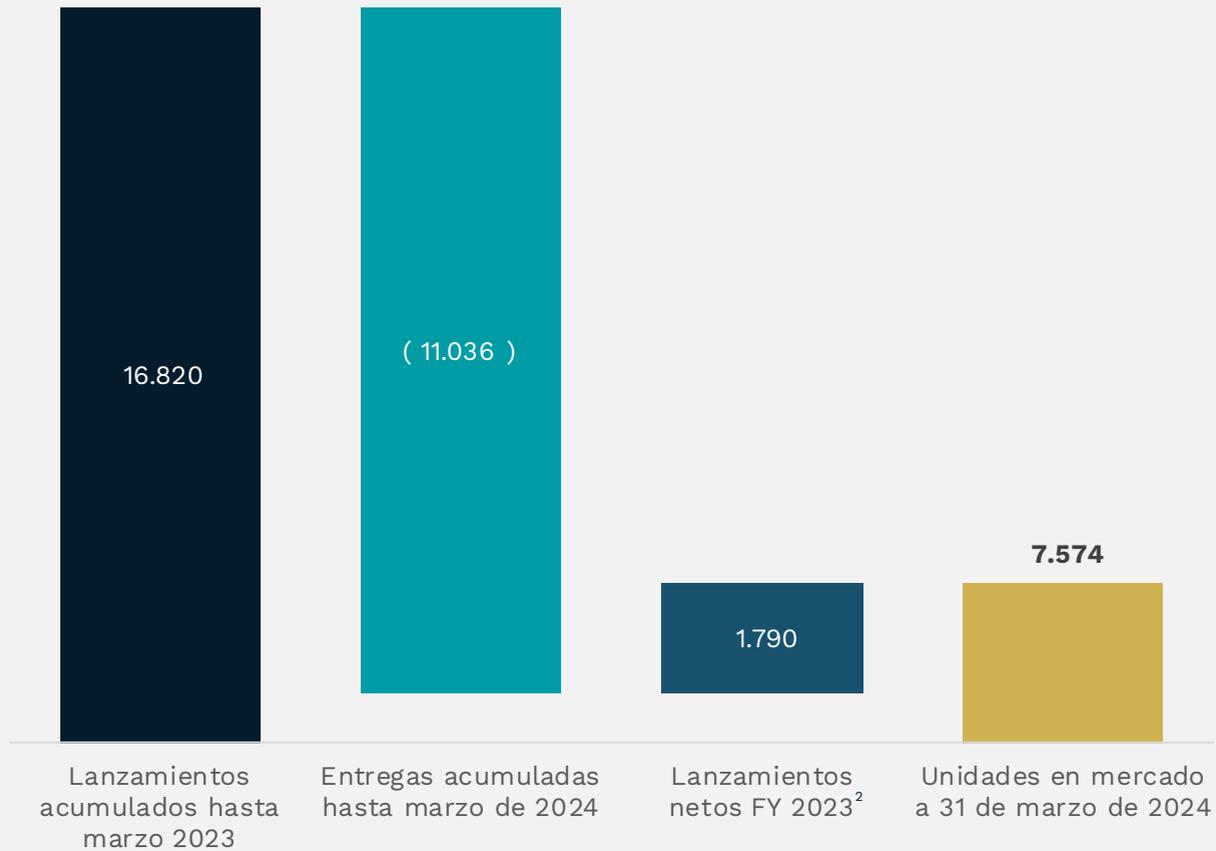


Notas: (1) Se incluyen en el GDV los activos incorporados en los vehículos de coinversión pero sólo por la parte atribuible a la participación minoritaria final que AEDAS Homes mantiene en dichos vehículos; asimismo, excluye los ingresos futuros previstos de las operaciones comprometidas en FY 2023/24 que estaban pendientes de formalizar a cierre del ejercicio; (2) El cálculo del NAV por acción excluye la posición de autocartera a **AEDAS Homes** | Resultados FY 2023

Datos operativos acumulados, incluye 100% coinversión

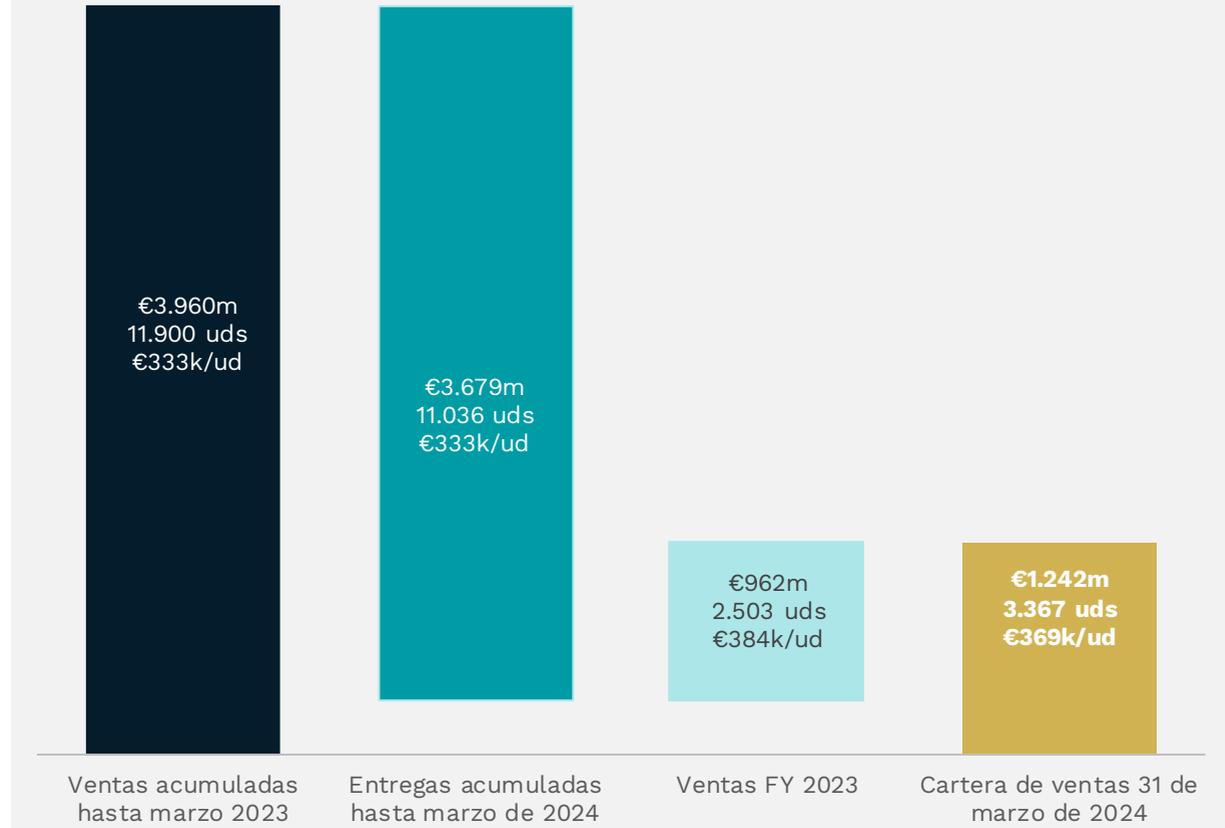
7.574 unidades en comercialización¹

(expresado en unidades, #)



Cartera de ventas: 3.367 unidades con un valor total de €1.242m

(expresado en unidades, #)

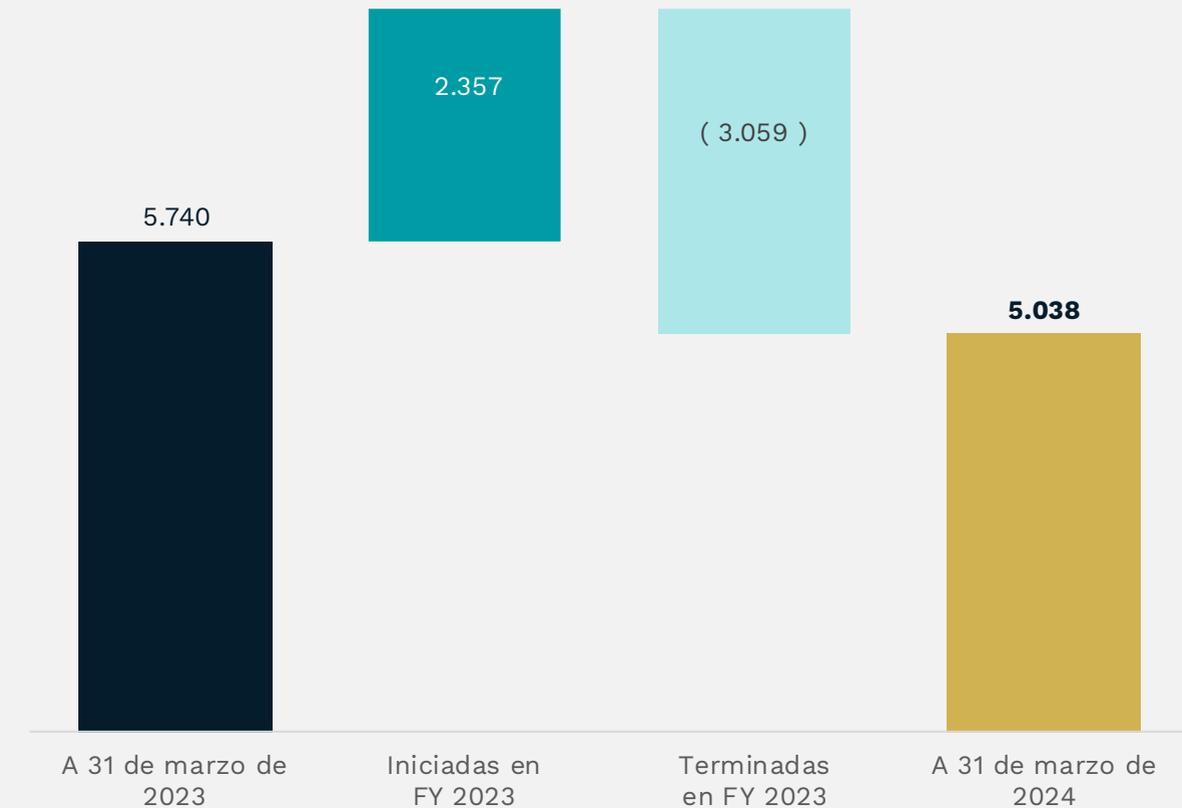


Notas: (1) La oferta en comercialización incluye las unidades disponibles e incluye todas aquellas unidades ya vendidas, pero aún no entregadas; (2) Incluye ajuste de la reconversión de un proyecto BTR en proyecto BTS

Datos acumulados construcción, incluye 100% coinversión

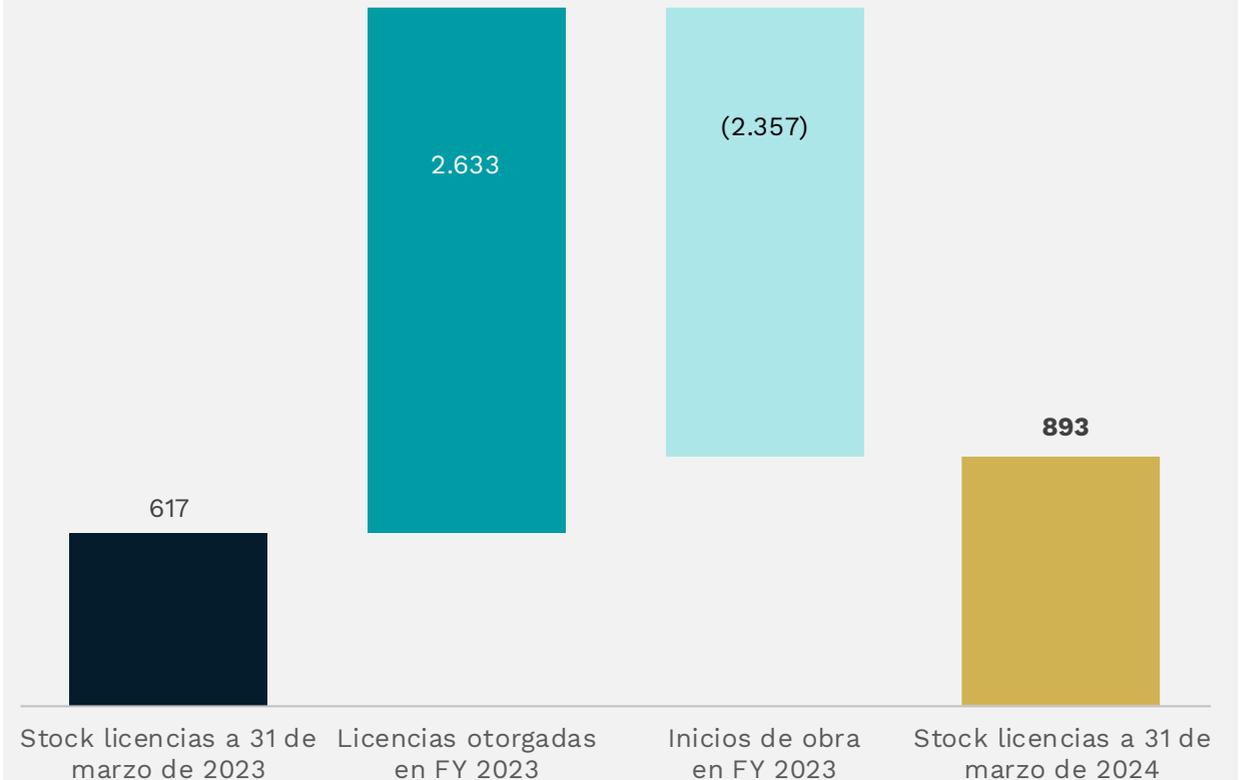
~ 5.000 unidades en construcción

(expresado en unidades, #)



893 unidades pendientes de iniciar construcción

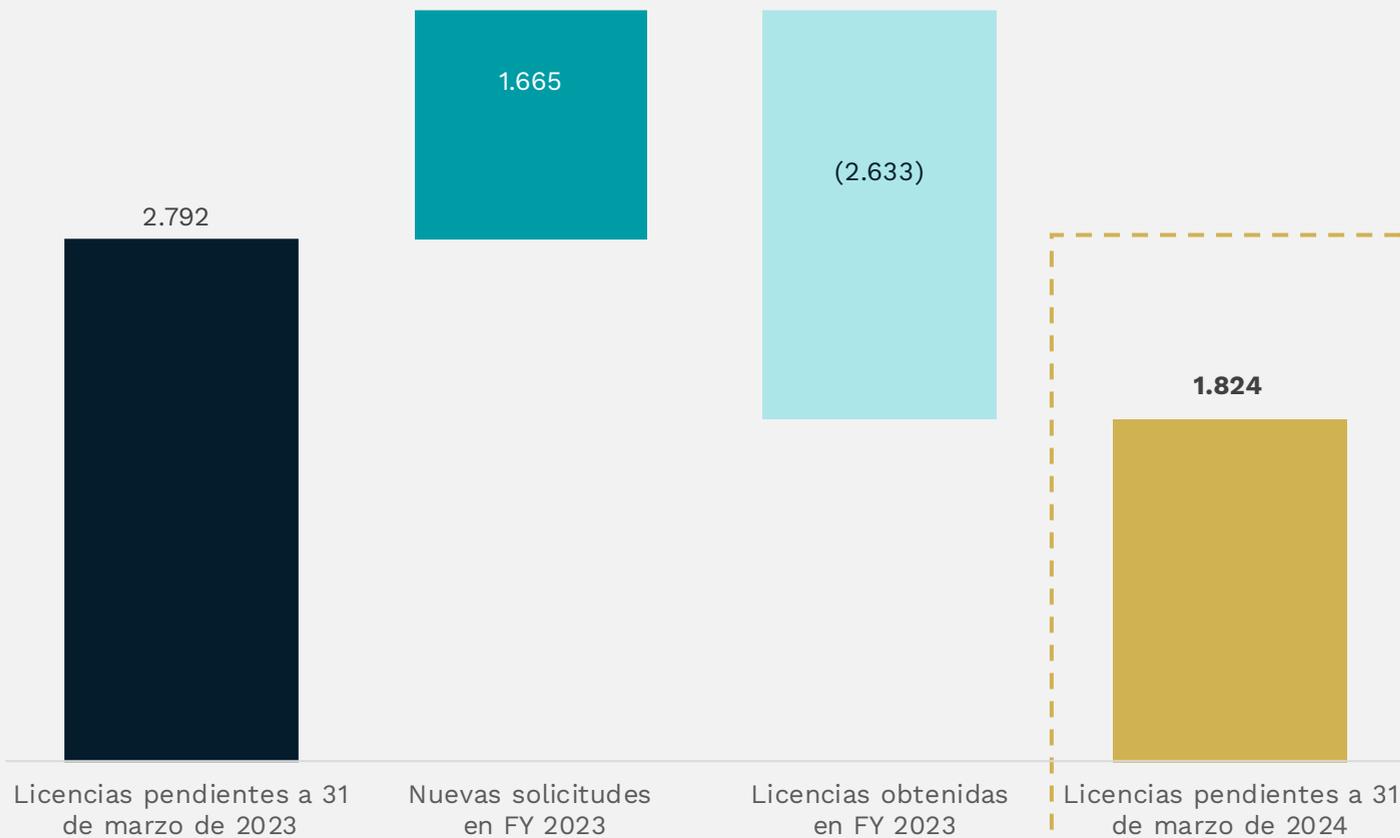
(expresado en unidades, #)



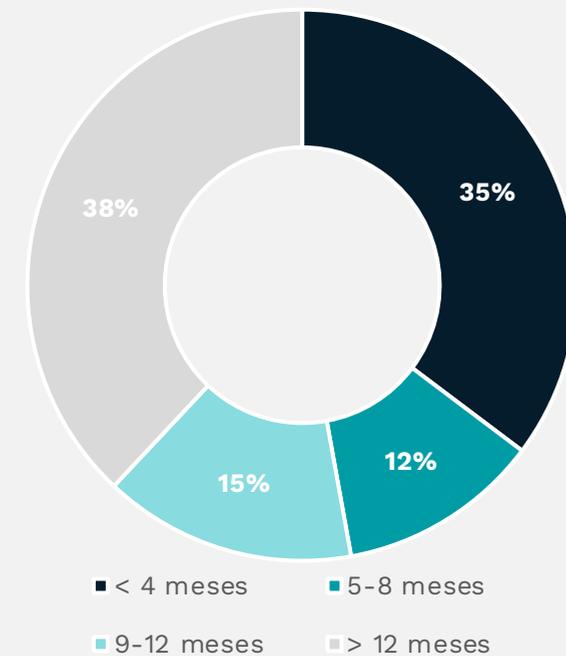
Datos acumulados de licencias, incluye 100% coinversión

Status de las licencias pendientes de ser obtenidas

(expresado en unidades, #)

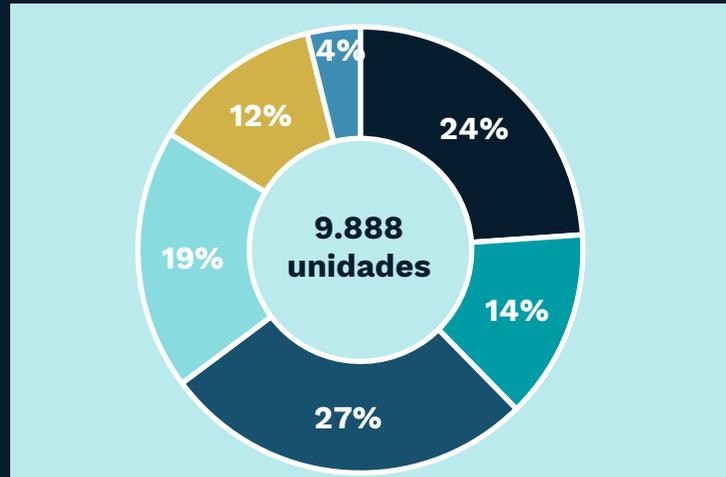


Antigüedad del stock de licencias pendientes de obtener

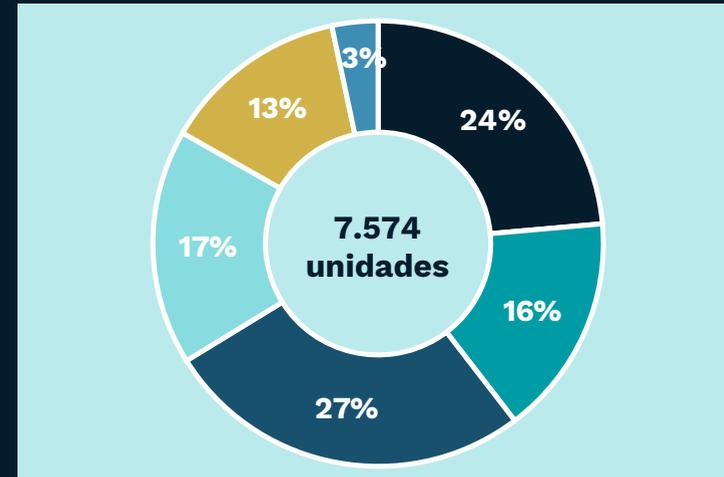


Distribución geográfica, incluye 100% coinversión

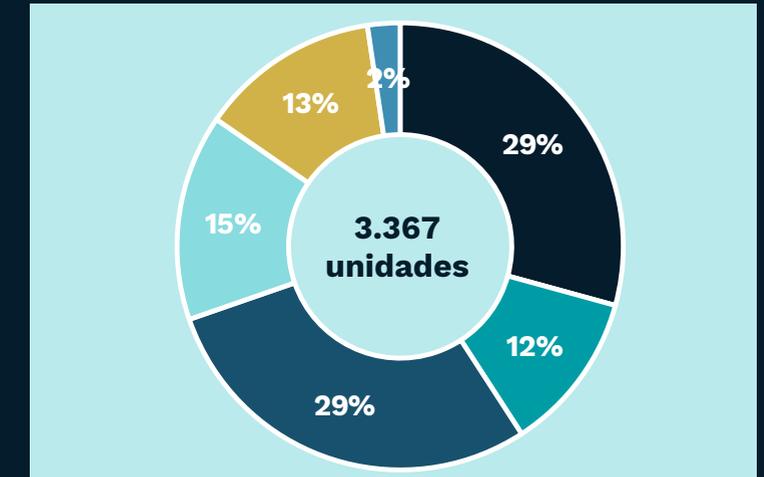
Unidades activas a marzo 2024



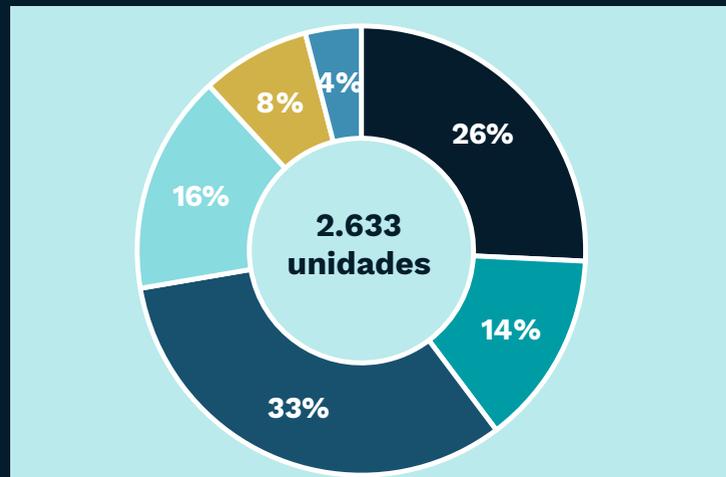
Unidades en comercialización a marzo 2024



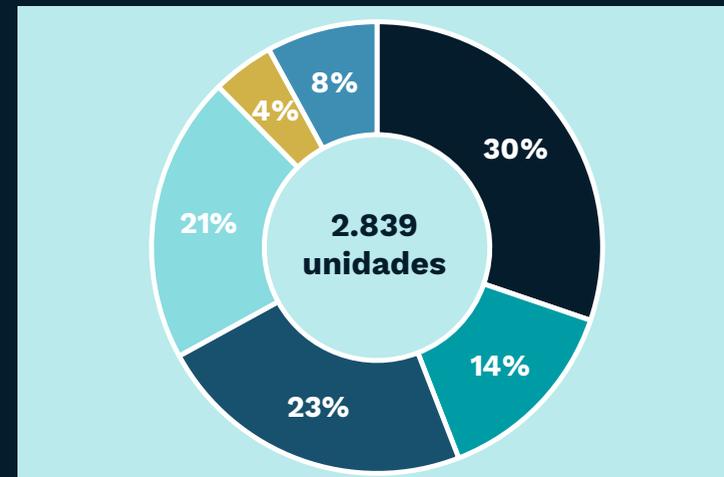
Cartera de ventas a marzo 2024



Licencias de obra obtenidas en FY 2023



Entregas del FY 2023



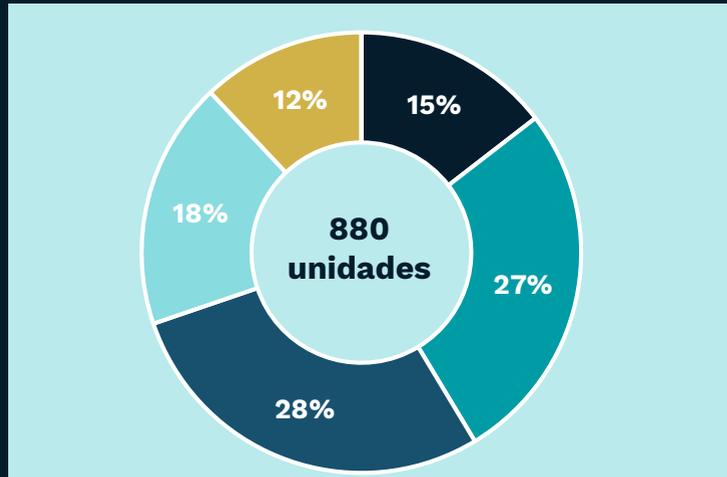
Ventas del FY 2023



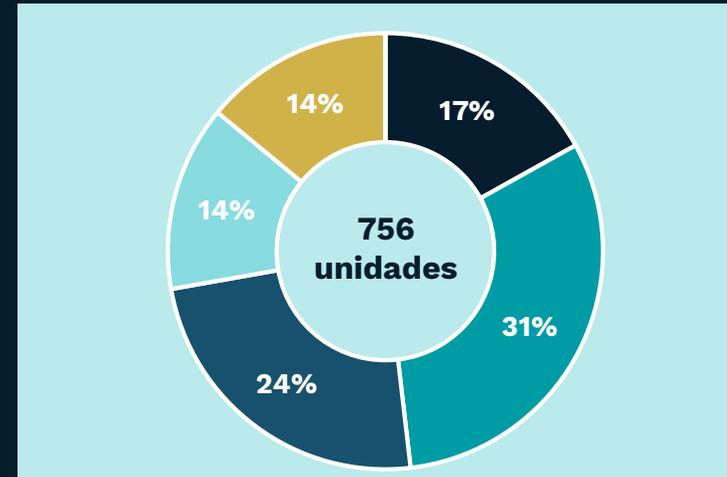
■ Centro
 ■ Cataluña & Aragón
 ■ Levante & Baleares
 ■ Andalucía & Canarias
 ■ Costa del Sol
 ■ Norte

Distribución geográfica de la cartera de coinversión

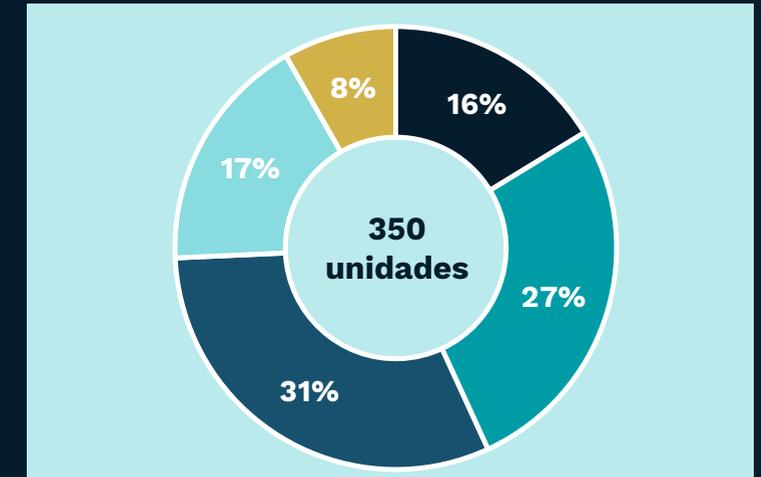
Unidades activas a marzo 2024



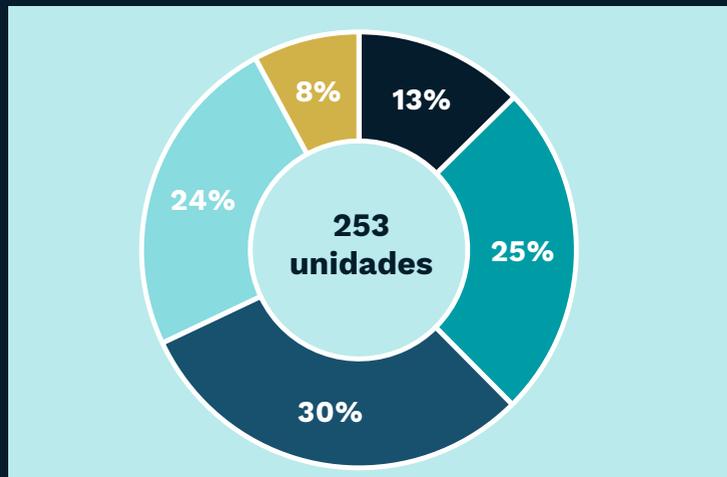
Unidades en comercialización a marzo 2024



Cartera de ventas a marzo 2024



Ventas FY 2023



GAV¹ a marzo 2024



GDV¹ a marzo 2024



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

Nota: (1) Valorado al 100% y conforme a la valoración de Savills

A 30 de mayo de 2024

Agenda corporativa

23 julio 2024

Resultados 1T 2024

Confirmado

24 julio 2024

Junta General de Accionistas

Confirmado

Post Junta

Distribución de dividendo

Preliminar

6 noviembre 2024

Resultados 1S 2024

Preliminar



aedashomes.com