



2020/21

Informe Anual Integrado

Informe de Gestión
Consolidado

AEDASHOMES

Índice

01

Estrategia y Creación de Valor **04**

02

Gobierno Corporativo **46**

03

Gestión de Riesgos **114**

04

Información no financiera **124**

05

Información financiera **152**

06

Evolución bursátil y publicaciones en CNMV **180**

01 Estrategia y Creación de Valor



Terraza de los Fresnos (Boadilla del Monte)

1.1 AEDAS Homes de un vistazo

AEDAS Homes ha desarrollado un excelente rendimiento operativo en el ejercicio 2020-21 que le condujo a posicionarse como promotor residencial líder del país.

AEDAS Homes es una promotora inmobiliaria de nueva generación constituida en 2016, cotizada en el mercado continuo español, especializada en la obra nueva residencial. Con el mejor banco de suelo de España, ofrece viviendas sostenibles y de calidad en las ubicaciones con mayor demanda. Gracias a una excelente ejecución y cumplimiento de su plan de negocio, la Compañía está considerada como un referente del sector promotor residencial en España.

Desarrolla parcelas de su propiedad que han sido cuidadosamente seleccionadas por su ubicación y por otros criterios clave que le permiten identificar una mayor demanda a medio-largo plazo.

Su banco de suelo está reconocido como el de mayor calidad del mercado, contando con parcelas en su balance para el potencial desarrollo de +15.000 viviendas en los principales centros económicos y mercados residenciales más dinámicos de España, no tiene rival en cuanto a calidad.

La base de su plataforma de promoción es su prestigioso equipo de profesionales con profunda experiencia en el sector de la promoción residencial, respaldado por un Consejo de Administración independiente. El modelo de negocio ágil y descentralizado de la Compañía, con cinco delegaciones regionales y la sede central en Madrid, les permite aprovechar el know-how local, adaptándose a la dinámica del mercado y centrándose en sus clientes.

Un modelo de negocio escalable y un Plan de Negocio Sostenible y alcanzable, garantizan que la empresa cumpla los compromisos asumidos: ofrecer vivienda de calidad a sus clientes y valor a largo plazo a sus accionistas.

AEDAS Homes invierte en suelo en los mercados residenciales más dinámicos de España por su demanda.

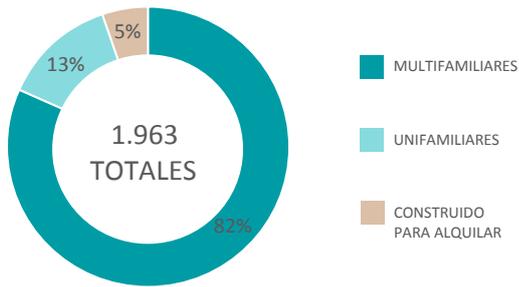
Presencia de AEDAS Homes en España



¹ La apertura de la Dirección Territorial Norte se produjo en abril de 2021

Las viviendas

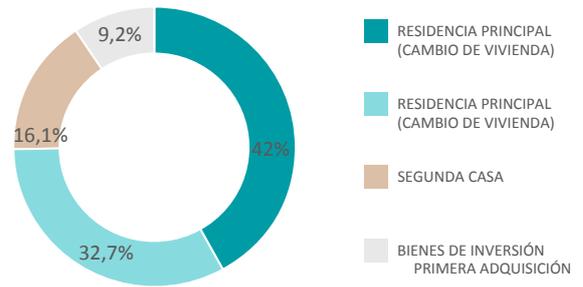
AEDAS Homes construye viviendas sostenibles de alta calidad en España con destino a particulares y a comprador institucional para alquilar.



El **83%** de las unidades que entrega en 2020-21 tienen fuertes credenciales de sostenibilidad.

Perfil del cliente

La mayoría de los clientes de AEDAS Homes compran su primera vivienda.

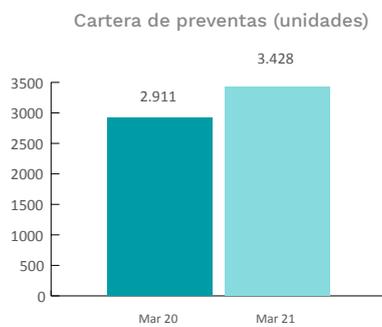
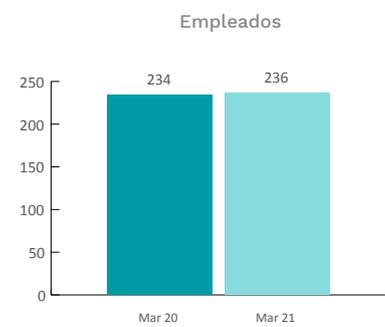
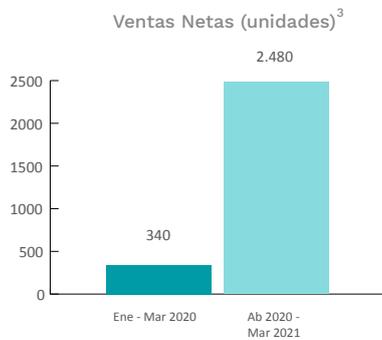
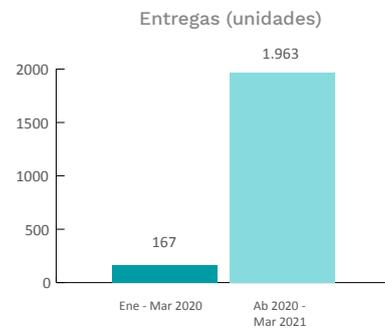
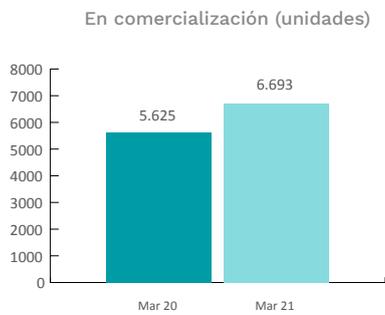
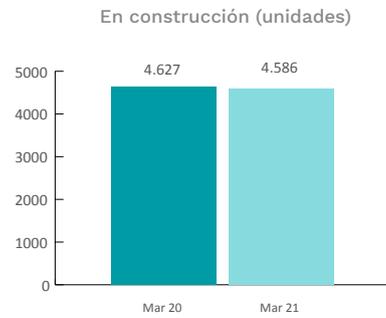
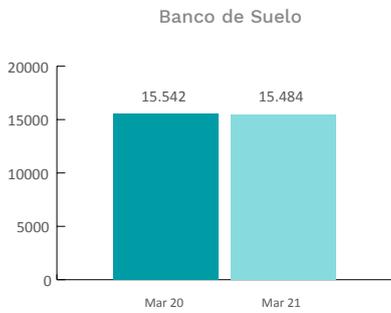


El **92%** de los clientes de AEDAS Homes son de nacionalidad española. El **8%** son internacionales.



Dampier (El Masnou)

Indicadores clave²



² Todas las cifras en unidades a 31 de marzo de 2021, excepto Empleados
³ Incluye BtS (1.537) y BtR (943)

Un enfoque único para el desarrollo residencial

Inversiones en suelo

- Centrados únicamente en zonas con una demanda probada a largo plazo, principalmente en las cinco grandes regiones españolas.
- Profundo conocimiento de los equipos regionales sobre los mercados locales de suelo permitiendo la búsqueda de terrenos fuera del mercado.
- Due diligence, negociaciones y cierre centralizados.
- La capacidad de originar, analizar y ejecutar oportunidades de distintos tamaños permite optimizar la calidad de su banco de suelo y, en última instancia, los márgenes y retornos para el accionista.

Modelo de negocio descentralizado y escalable

- Estructura organizativa ágil y flexible.
- Equipos regionales con gran experiencia para aprovechar los conocimientos locales.
- Supervisión centralizada, las funciones principales se mantienen en la empresa.
- Diseño, ventas y construcción subcontratados a socios de confianza.
- Base de costes fijos limitada.

Estrategia de ventas

- Enfoque de marketing centrado en el cliente.
- Estudios de mercado en profundidad garantizan una definición óptima del producto.
- Centrado en la venta al por menor, complementado por la creciente línea de negocio de construcción en alquiler “llave en mano”.
- Uso innovador de la tecnología en todos los puntos de contacto con el cliente.

Enfoque prudente y ascendente del desarrollo

- Control del riesgo a través de la gestión de inversiones/proyectos.
- Optimización continua de la estructura de capital.
- Responsabilidad: remuneración vinculada a los resultados.
- Centrados en preservar los márgenes y ROE.

1.2 Carta del Presidente

Estimados accionistas:

AEDAS Homes ha capeado la tormenta de la COVID en 2020-21 con confianza y destreza. A diferencia de cualquier otro año en la memoria reciente, 2020 ha estado marcado por experiencias fuera de nuestro control, con la pandemia global causando una alteración significativa en todos los niveles de la sociedad y de la economía. A pesar del contexto, AEDAS Homes ha obtenido sus resultados operativos más sólidos hasta la fecha gracias a la resiliencia, el impulso y el compromiso de todo el equipo de AEDAS Homes, que ha demostrado su verdadero liderazgo al responder de forma rápida y decidida ante la incertidumbre.

Respuesta decidida

El Consejo de Administración apoyó al equipo directivo de la Sociedad en su ágil respuesta al brote de la COVID en España y ha seguido de cerca la situación a medida que la pandemia ha evolucionado. La Sociedad había tenido unos resultados sólidos hasta esa fecha y, gracias a su gestión eficaz desde el comienzo de la crisis sanitaria – especialmente en lo que respecta a la protección de sus empleados, adoptando el teletrabajo con éxito, manteniendo al mismo tiempo a todos los equipos en contacto constante, e implantando estrictos protocolos

de seguridad en todas las obras para salvaguardar la salud de todos los subcontratistas y proveedores – estos resultados han continuado produciéndose ininterrumpidamente.

La Sociedad comenzó el ejercicio con una sólida posición financiera, la cual se vio reforzada por una estrategia encaminada a proteger y preservar el capital, que incluía ejercer una disciplina de costes extraordinaria, posponer las inversiones por un tiempo y aplazar el pago del dividendo originalmente previsto para noviembre de 2020. Todo ello permitió a la Sociedad centrarse en los desafíos que se presentaban, lo que finalmente garantizará que ésta podrá cumplir con los compromisos adquiridos y de esta manera seguir generando valor para sus accionistas.

“El equipo de AEDAS Homes demostró su verdadero liderazgo al responder de forma rápida y decidida ante la incertidumbre”

Obtener un sólido resultado financiero

Desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, AEDAS Homes entregó un total de 1.963 viviendas -incluyendo su primera promoción llave en mano Build to Rent- obteniendo unos ingresos totales de €671,9m y un EBITDA de €133,2m, lo que refleja la capacidad de la Sociedad para continuar creciendo y cumplir con los objetivos de su Plan de Negocio a pesar del contexto adverso.

Remuneración al accionista

AEDAS Homes tiene establecida una política de remuneración a sus accionistas basada en cuatro pilares: (i) el volumen de resultados netos generados, (ii) la visibilidad sobre la generación de caja, (iii) los ratios de endeudamiento y la liquidez necesaria para mantener el crecimiento orgánico y (iv) cualquier otra operación estratégica que pueda ser considerada en el futuro. La Compañía tiene previsto una forma de pago que puede ser tanto en efectivo como mediante la entrega de acciones propias.

Los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración en ejecución de la Política de Remuneración al Accionista tienen en cuenta lo previsto en la legislación aplicable y las prácticas de Buen Gobierno Corporativo, y tendrán en cuenta las recomendaciones generales de buen gobierno reconocidas en el mercado internacional sobre este aspecto.

Sobre esta base, el Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión del 7 de mayo de 2021, acordó:

1. Proponer anualmente a la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2023-24, inclusive.
2. La posibilidad de complementar los dividendos ordinarios con dividendos extraordinarios que podrán ser aprobados en función de la caja generada por operaciones de venta de suelo en el ejercicio y del nivel de desempeño comercial de la Compañía.
3. Limitar la distribución de dividendos a un límite de endeudamiento del 20% de LTV (deuda neta entre valor bruto de los activos).
4. Proponer la distribución de un dividendo de €1,40 por acción con cargo al resultado del ejercicio 2020-21 que se desagrega en:
 - » dividendo ordinario de €0,90 por acción; y
 - » dividendo extraordinario de €0,50 por acción.

El Consejo de Administración se reserva en cualquier caso la posibilidad de modificar esta política en caso de que se produzcan cambios relevantes que puedan afectar a los resultados de la Compañía o a sus necesidades de financiación, haciendo impracticable su mantenimiento, como pudiesen ser, entre otros, cambios en las condiciones macroeconómicas o la decisión de realizar operaciones corporativas relevantes o adquisiciones que tuviesen un peso relevante en esta decisión.

Relación del Consejo con los grupos de interés

El Consejo y yo, personalmente, hemos dedicado grandes esfuerzos para asegurar que la salud de nuestros grupos de interés no se viera comprometida y que la moral de nuestros equipos no quedara minada por la pandemia. Frente a diagnósticos inciertos y una dura respuesta al problema por parte de las instituciones gubernamentales, las medidas adoptadas y nuestro sistema de identificación y control de riesgos, han permitido proteger a la Sociedad, todo ello ayudado por la fortaleza del balance y a la calidad de nuestros activos.

Perspectivas del sector

Si bien la economía española ha sufrido significativamente durante la pandemia, en el mercado de promoción residencial, la crisis sanitaria de la COVID ha permitido confirmar dos aspectos fundamentales para nuestro sector: primero, que existe una innegable escasez de viviendas atractivas en las principales ciudades y, segundo, que las promotoras que carecen de suficiente masa crítica tanto en términos de volumen como en capacidad de financiación están teniendo muchas dificultades y, previsiblemente, seguirán teniéndolas. Estamos convencidos de que estas tendencias se harán más evidentes y comprensibles en los próximos años y que AEDAS Homes se beneficiará significativamente de esta situación. Esta Sociedad no persigue tomar ventaja respecto a una estrategia a nivel macro de la economía española; se trata de una inversión en un sector en crecimiento con capacidad de adaptación a los cambios del mercado.

Nombramientos y evaluación del Consejo

AEDAS Homes cuenta con un Consejo independiente, comprometido y con experiencia que cree que un Gobierno Corporativo eficaz es el elemento clave para un crecimiento sostenible que contribuya a la creación de valor para sus accionistas

En octubre de 2020, el Consejo dio la bienvenida a Javier Martínez-Piqueras, quien fue nombrado consejero independiente por el período estatutario de tres años, al finalizar el mandato de Emile H. Haddad, que abandonó el Consejo tras ocupar competentemente el cargo desde 2017. Javier aporta una amplia experiencia en asesorar a consejos de grandes empresas a nivel mundial en relación con soluciones relativas al capital y los fondos propios, y su profundo conocimiento del sector inmobiliario será un activo para el Consejo. Su nombramiento está sujeto a una nueva ratificación en la próxima Junta General de Accionistas.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y el Código de Buen Gobierno de la CNMV, el Consejo ha vuelto a realizar su autoevaluación anual. Todos los consejeros participaron activamente en el proceso y aportaron sus comentarios y sugerencias de mejora.

“Hemos dedicado grandes esfuerzos para asegurar que la moral de nuestros equipos no quedara minada por la pandemia”

Marcando el camino hacia un futuro sostenible

Con el objetivo de lograr un crecimiento sostenible a largo plazo y de generar valor para los accionistas, la Sociedad ha dedicado mucho tiempo y esfuerzo en 2020-21 a diseñar un Plan Estratégico de ESG para los próximos años. Este Plan, que fue aprobado por unanimidad en reunión extraordinaria del Consejo de abril de 2021, establece las prioridades estratégicas de la Sociedad en materia de ESG, fija objetivos claros, los traduce en actuaciones concretas en horizontes a corto, medio y largo plazo, y define el modelo de gobierno y seguimiento para asegurar su cumplimiento y supervisión.

Al aprobar este Plan y los recursos necesarios para que sea un éxito, el Consejo está reconociendo los riesgos relacionados con el cambio climático y está manifestando su compromiso con aquellas áreas en las que AEDAS Homes puede marcar una diferencia medible, especialmente en cuanto al desarrollo en construcción de ciudades y comunidades sostenibles, impulsando oportunidades para el trabajo de calidad y el crecimiento económico y haciendo aportaciones innovadoras a la industria, a la innovación y a las infraestructuras.

Nuestra Comisión de Auditoría y Control seguirá de cerca el avance y los resultados del Plan y la Sociedad comunicará este avance a sus grupos de interés de forma periódica.

Junta General de Accionistas

Esperamos celebrar nuestra Junta General de Accionistas el viernes 18 de junio de 2021. Dado que nuestra principal prioridad es la seguridad de nuestros accionistas y empleados, tomaremos una decisión en línea con las directrices de las autoridades sanitarias españolas sobre cómo se debe llevar a cabo la Junta y, a medida que nos acerquemos a la fecha, comunicaremos más detalles.

Mirando hacia el futuro

A medida que avanzamos hacia nuestra etapa de madurez en términos de viviendas entregadas y optimización de operaciones, confiamos en que nuestra historia será vista de forma más nítida por los medios y los mercados de capitales. Puede estar seguro de que el Consejo y el equipo directivo de la AEDAS Homes no escatimarán esfuerzos para garantizar nuestro éxito continuo. Gracias por su confianza.



Santiago Fernández Valbuena
Presidente del Consejo
de AEDAS Homes

1.3 Carta del Consejero Delegado

El ejercicio 2020-21 se ha visto marcado por la crisis sanitaria sin precedentes de la COVID-19, las estrictas restricciones de movilidad en España, la reducción a mínimos de la industria turística del país, la caída del PIB y el aumento del desempleo.

Sin embargo, a pesar de la pandemia y del contexto general, AEDAS Homes ha obtenido un **resultado excelente** durante los 12 meses comprendidos entre abril de 2020 y marzo de 2021, debido en gran parte a haber afrontado esos primeros meses de incertidumbre desde una **posición de solidez operativa y financiera**: con un excelente banco de suelo, una sólida cartera de ventas, una estructura financiera solvente y una buena posición de tesorería.

Respuesta a la pandemia de la COVID-19

En consonancia con el compromiso continuo de **nuestra empresa en materia de seguridad y salud**, al inicio de la pandemia nuestra prioridad fue **proteger y apoyar a nuestros empleados, clientes, contratistas y proveedores** mediante la implantación de una serie de medidas para garantizar su salud y bienestar. Además, ofrecimos a los clientes la posibilidad de aplazar sus pagos mensuales de abril y mayo si así lo solicitaban.

Nuestra segunda prioridad fue **preservar nuestra sólida posición de tesorería**, a fin de garantizar la continuidad de nuestra actividad en el corto plazo y posicionarnos para aprovechar oportunidades en el futuro. En nuestro primer trimestre, esta decisión supuso posponer nuestra actividad de inversión en suelo, congelar incorporaciones de personal, aplazar todos los gastos no esenciales y disponer de los préstamos promotor ya firmados. En el segundo trimestre prorrogamos con éxito nuestro Préstamo Sindicado de 150 millones de euros hasta 2022 y nos unimos al programa de avales COVID del ICO para pagarés emitidos en el MARF, emitiendo pagarés por 34,1 millones de euros a 24 meses, el plazo máximo de este programa.

“A pesar de la pandemia, AEDAS Homes ha afrontado la incertidumbre desde una posición de solidez operativa y financiera”

En el tercer trimestre, comunicamos al mercado la decisión del Consejo de mantener el dividendo, pero aplazando el pago hasta después de la presentación de los resultados financieros del ejercicio 2020-21 en mayo de 2021. Se trató de una medida de cautela diseñada para garantizar la máxima disponibilidad de efectivo y proteger la solvencia de la empresa.

Nuestra sólida posición financiera, un nivel razonable de deuda y una magnífica visibilidad de generación de efectivo en el futuro —teniendo en cuenta nuestra sólida cartera de ventas— nos ha ofrecido una **estabilidad importante** durante este período.

Inversión en suelo 2020-21

A pesar de nuestra decisión de posponer la inversión en suelo como parte de la estrategia para preservar el capital durante los primeros meses de la pandemia, en junio ya pudimos reanudar la actividad inversora y **continuamos reponiendo con éxito nuestro banco de suelo** por medio de inversiones selectivas en zonas de demanda contrastada. En total, realizamos 24 operaciones, invirtiendo 132,3 millones de euros en nuevo suelo sobre el que construiremos 1.945 viviendas. Al cierre de marzo de 2021 nuestro banco de suelo se situaba en 15.484 unidades (una vez descontadas las entregas de 2020-21), con un GAV de €1,906m y un NAV de 33,68€/acción.

Cifras operativas y resultados financieros

En el último año, nuestros equipos de operaciones han trabajado sin pausa

para garantizar que la actividad en las obras continuase con la mayor normalidad posible a pesar de los estrictos protocolos COVID-19, evitando retrasos en la construcción motivados por el confinamiento de primavera. Además, después de la flexibilización de las medidas de confinamiento a principios del verano, experimentamos un **repunte fuerte y sostenido de las ventas, lo que ha culminado en el mejor trimestre de nuestra trayectoria, con 617 viviendas vendidas entre enero y marzo de 2021, muy por encima de los niveles anteriores a la COVID-19.**

A finales de diciembre de 2020 ya habíamos conseguido vender, prácticamente, todas las viviendas previstas para entregar en el ejercicio 2020-21, lo que nos permitió llegar al último trimestre del ejercicio fiscal sin riesgo comercial y afianzando la **entrega de las llaves de 1.963 viviendas según lo previsto, cumpliendo plenamente nuestro objetivo anual de entregas y marcando otro hito importante para nuestra joven empresa**, un hito que adquiere un mayor significado aún en las circunstancias excepcionales de los últimos 12 meses.

En lo que se refiere a los resultados, la Sociedad ha registrado unos ingresos récord de 671,9 millones de euros (667,6 millones de euros por la entrega de viviendas), un margen bruto del 28,1% y un beneficio neto de 85,1 millones de euros. Hemos cerrado el ejercicio con una **posición financiera muy sólida**: un valor de existencias de 1.394m (con un incremento del 3,8% durante el ejercicio); una caja disponible de 123,5 millones de euros y un ratio de endeudamiento (LTV) del 12,0%.

Visibilidad

En el momento de redactar el presente Informe Anual, el impacto final de la pandemia y sus efectos a largo plazo en la sociedad y la economía están todavía por ver. Por ello, AEDAS Homes continuará actuando conforme a un **planteamiento prudente**, siguiendo fielmente nuestro Plan de Negocio, el cual diseñamos pensando en un crecimiento alcanzable y sostenible. A pesar de todo, podemos mirar al futuro con tranquilidad, ya que contamos con una **gran visibilidad** sobre nuestros objetivos de entrega para los próximos años.

Durante el ejercicio 2020-21 **hemos lanzado 3.031 viviendas**, finalizando el periodo con un total de **6.693 viviendas en fase de comercialización, y hemos iniciado las obras de 2.599 viviendas**, lo que ha elevado el **total de viviendas en construcción a 4.586** al cierre de marzo. Las **ventas netas** del periodo ascienden a **2.480 viviendas (692,6 millones de euros)**, correspondiéndose 1.537 a particulares por el canal minorista y 943 ventas Build to Rent a inversores institucionales.

En términos de **cobertura de ventas**, al cierre de marzo se ha vendido el **72% de las viviendas que se entregarán en el ejercicio 2021-22 y el 40% del ejercicio 2022-23**. En términos de ingresos, la cartera de ventas de la Sociedad, con **3.428 viviendas vendidas** (el 63% en contratos privados), representa unos ingresos futuros de **989,6 millones de euros**.

Gracias a la resiliencia financiera de la Compañía, un modelo de negocio diferenciado y un gran equipo de profesionales, **hemos cerrado el ejercicio 2020-21 con una posición muy sólida, teniendo una perspectiva optimista**. A día

de hoy, AEDAS Homes está cumpliendo su Plan de Negocio, esperando alcanzar su pleno rendimiento en 2022-23 cuando entregará 3.000 viviendas al año según lo comprometido.

Perspectivas del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario residencial español se ha visto significativamente afectado por la pandemia en 2020. El volumen total de operaciones de compraventa de viviendas disminuyó un 14,5% interanual, según cifras anuales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Sin embargo, fue el mercado de la vivienda de segunda mano (un 16,7% menos) el que sufrió la peor parte del impacto de la pandemia, mientras que la **obra nueva registró un aumento interanual del 7,9%** del número de operaciones. Las transacciones de obra nueva también supusieron un mayor porcentaje en el cómputo total de compraventas de viviendas en España (un 11,7% en 2020 frente a 9,3% en 2019).

Según el informe IMIE publicado por TINSA en referencia al cuarto trimestre de 2020, los **precios medios de la vivienda en España** (tanto de segunda mano como de obra nueva) descendieron un 2,3% desde que se declaró el Estado de Alarma en marzo de 2020, lo que representa un descenso global del 1,7% desde diciembre de 2019. No

“AEDAS Homes ha registrado unos ingresos récord de €671,9m, un margen bruto del 28,1% y un beneficio neto de €85,1m”

obstante, los precios se mantienen un 12,8% por encima de sus mínimos tras la última crisis económica y un 34% por debajo de sus máximos históricos previos a la crisis.

La demanda de viviendas de nueva construcción en los mercados clave donde opera AEDAS Homes es superior a la oferta actual. Este desequilibrio ha hecho que los precios de las viviendas de obra nueva, a pesar del contexto económico adverso, no hayan bajado durante el pasado año.

Las **promociones de AEDAS Homes**, gracias a su ubicación en zonas consolidadas con una demanda contrastada y a sus dotaciones, **se adaptan perfectamente a las necesidades post-COVID.** Antes de la pandemia, las preferencias de los compradores de viviendas ya estaban cambiando y la COVID-19 aceleró estas nuevas tendencias hacia casas con un diseño moderno, espacios más amplios y bien distribuidos que faciliten el teletrabajo, eficiencia energética, una ubicación en las afueras de las ciudades y con terrazas y jardines privados. AEDAS Homes ya estaba **bien posicionada en este segmento**, lo que impulsó las ventas de manera significativa a partir de la segunda mitad del ejercicio.

La evolución de la pandemia sigue teniendo una influencia significativa en la economía, ya que las autoridades actúan frente a las nuevas olas de infección limitando la movilidad y relajando las medidas en función de la disminución del número de casos, lo que provoca fluctuaciones en la actividad y en el empleo. El Banco de España, en su Boletín Económico 1/2021, informaba de un crecimiento intertrimestral modesto en el cuarto trimestre de 2020, mientras que al mismo tiempo pronosticaba que el PIB español disminuiría levemente en el primer trimestre de 2021 (en línea con

el conjunto de la Eurozona). **Se espera un repunte significativo en la segunda mitad del año**, impulsado por el lanzamiento de la vacuna, el levantamiento de las restricciones y el aumento del consumo, así como la distribución de los fondos de recuperación de NextGenerationEU. Dentro de España, se espera que **los sectores de la promoción residencial y construcción continúen desempeñando un papel clave en la reactivación económica del país** que está en marcha.

Estrategia de inversión en suelo

Tras reactivar nuestra actividad de inversión en suelo a principios de junio, **hemos continuado con nuestra estrategia ligada a las zonas con más demanda, invirtiendo principalmente en suelo finalista, lo que nos permite lanzar proyectos de forma inmediata y, por lo tanto, obtener un mejor retorno del capital para la Compañía y sus accionistas.** El volumen de nuestro banco de suelo, que nos permite tener una visibilidad operativa de más de tres años, nos ha facilitado seguir con una política de **inversión selectiva durante 2020-21**, ejercicio en el que nos centramos principalmente en nuestra huella original, con inversiones significativas en Madrid y Barcelona, y una primera inversión en Las Palmas de Gran Canaria, un mercado cuya evolución llevábamos tiempo analizando. Adicionalmente, la calidad de nuestro suelo nos ha permitido elevar el margen neto promotor previsto al 23% para las inversiones realizadas en el pasado ejercicio y que se lanzarán en 2021-22.

Además, continuamos garantizando el suministro de suelo a largo plazo co-invertiendo en suelo no finalista a través de nuestro acuerdo con Castlelake. Participamos de forma minoritaria en este

vehículo de inversión, que adquiere estos suelos y los gestiona hasta su condición de finalista. Este posicionamiento nos permite capturar más valor en el proceso de inversión, al entrar de forma más temprana, teniendo la alternativa de acceder a suelo finalista cuando sea necesario, momento en el que los activos pasarían a formar parte de nuestro balance.

Estrategia Build to Rent

El apetito por los proyectos Build to Rent ha seguido creciendo desde que firmamos nuestro primer acuerdo con un inversor institucional en 2019. En el último año, los inversores han seguido aumentando sus carteras y posicionándose en este segmento, lo que ha representado una **gran oportunidad para que AEDAS Homes expandiera su alcance en el mercado y redujera aún más el riesgo de su Plan de Negocio**. Durante 2020-21 hemos firmado dos acuerdos adicionales de esta naturaleza, el primero con un joint venture entre **Grupo Lar y Primonial para construir cinco promociones llave en mano con un total de 655 viviendas por 122 millones de euros**, y el segundo con Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada, propiedad de **Lazora, para la construcción de dos proyectos llave en mano, con un total de 288 viviendas, por 43,2 millones de euros**.

La Compañía continuará cerrando operaciones Build to Rent siempre que representen una buena oportunidad, ya que el Build to Rent nos permite reducir el riesgo comercial de nuestro Plan de Negocio y disminuir el periodo de rotación de los activos.

Compromiso firme con los objetivos ESG

Tenemos una visión a largo plazo de nuestro negocio. Los pilares de nuestro éxito se fundamentan en una sólida y eficaz estructura de Gobierno Corporativo. Esta nos proporciona una base firme para el desempeño de nuestra actividad, generando un impacto positivo en las comunidades donde construimos viviendas. Parte de esta visión a largo plazo incluye un compromiso firme con los objetivos ESG.

En abril de 2021, **el Consejo de Administración de AEDAS Homes ha aprobado el Plan Estratégico de ESG a tres años**, que comprende una serie de objetivos a corto y medio plazo y acciones concretas que implementaremos para mejorar aún más nuestras ya sólidas credenciales medioambientales y de carácter social para beneficiar a nuestros grupos de interés, así como los **objetivos a largo plazo de acuerdo con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible**.

Con la aprobación de este Plan, **el Consejo ha reconocido formalmente los riesgos relacionados con el Cambio Climático y ha asumido como propias las iniciativas que pondrá en marcha la Sociedad para gestionar dichos riesgos**. El Plan dará prioridad a nuestras aportaciones al ODS 8 (trabajo decente y crecimiento económico), ODS 9 (industria, innovación e infraestructura) y ODS 11 (ciudades y comunidades sostenibles).

Dado que la construcción y los edificios suponen más de un tercio de las emisiones de CO₂, este Plan **hace especial hincapié en la descarbonización y en el diseño de nuestras promociones, de forma que éstas dispongan de una alta eficiencia energética y minimicen la huella de**

carbono que generan a lo largo del ciclo de vida del edificio. El Plan también fortalecerá nuestro compromiso de ofrecer al cliente una experiencia innovadora, hará que participemos de forma más profunda en las comunidades locales y nos ayudará a potenciar el talento de nuestro equipo, brindando a los empleados más oportunidades de crecimiento profesional.

Construir más rápido, construir mejor

En AEDAS Homes estamos orgullosos de ser líderes en España en la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC) y en la industrialización de viviendas.

La industrialización es una forma más rápida, sostenible y eficiente de hacer viviendas y en la actualidad somos **la única promotora española que ha entregado un número significativo de casas producidas en una fábrica.** La industrialización nos permite construir más rápido y mejor, de una manera más segura, más eficiente y con un menor impacto ambiental. Continuaremos impulsando la “**construcción inteligente**”, es decir, combinando innovación y digitalización para ofrecer viviendas sostenibles a nuestros clientes.

Evolución del precio de la acción

Con respecto a la cotización de AEDAS Homes, esta refleja a fecha de cierre de 31 de marzo, un descuento sobre su último NAV reportado a 31 de marzo de 2021, del 33,5%. El precio comenzó el período cotizando a 17,50 €/acción, alcanzando su valor máximo en el periodo FY 2020-21 de 23 €/acción el 5 de enero y su mínimo de 13,12 €/acción el 20 de mayo, cerrando a 31 de marzo a 22,4 €/acción.

A lo largo del periodo, el precio ha experimentado un incremento de un 28%, logrando así recuperarse del impacto negativo provocado por la pandemia, volviendo a cotizar en niveles previos a la COVID. En términos relativos, comparando la evolución de la Compañía en relación al Ibex 35, ésta ha mostrado un comportamiento muy en línea respecto al selectivo español cuya rentabilidad en el periodo (abril 2020-marzo 2021) asciende hasta un 30,4%, muestra igualmente un buen comportamiento frente al índice de la Bolsa de Madrid cuya rentabilidad en el periodo asciende hasta un 31,2%.

Con respecto a la liquidez, esta se ha visto disminuida durante el ejercicio 2020-21 con respecto al periodo comparable, habiéndose negociado durante el ejercicio 2020-21 un volumen equivalente al 10% del número total de acciones de la Sociedad. Esta reducción de liquidez vendría explicada por el menor free-float que experimenta en mercado debido al aumento de la posición de autocartera así como la mayor participación del accionista principal Castlelake.

Agradecimiento

Para finalizar, me gustaría expresar mi agradecimiento y gratitud a todo el equipo de AEDAS Homes y a todos nuestros colaboradores externos por el inmenso esfuerzo realizado este año. Nuestro equipo ha afrontado esta situación sin precedentes, con ilusión y determinación, dando lo mejor de sí para cumplir con los compromisos adquiridos con los clientes y accionistas.

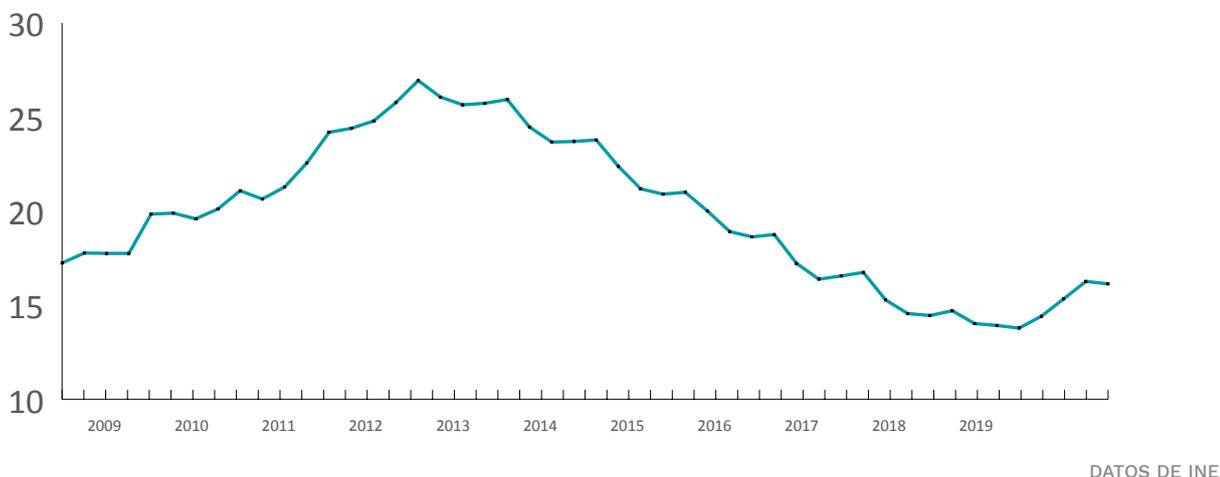
David Martínez Montero
Consejero Delegado de
AEDAS Homes

1.4 Indicadores de mercado

El presente ejercicio ha estado marcado por la crisis sanitaria causada por la COVID. Tras un prolongado período de crecimiento del PIB en España en el período 2014-2019, en 2020 la economía española se ha contraído llegando en términos interanuales a un descenso del PIB aproximadamente de un 11% según el INE. El impacto se ha concentrado principalmente en el segundo trimestre, debido a las estrictas medidas de confinamiento, mientras que la última mitad del año mostró ya signos de recuperación. Según las últimas estimaciones del Fondo Monetario Internacional, el PIB español crecerá un 6,4% en 2021, lo que coloca a nuestro país a la cabeza de todas las economías avanzadas en la recuperación de la crisis de la COVID.

La pandemia también ha hecho mella en el empleo en España. Entre marzo y junio de 2020, periodo en el que España estuvo bajo un estricto confinamiento domiciliario, se destruyeron cerca de 355.000 puestos de trabajo, según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, lo que llevó a que la tasa de desempleo alcanzara el 16,1% a finales de 2020, aún muy alejados del 26% de la crisis financiera anterior. El impacto en el mercado de trabajo se ha visto mitigado gracias a la aplicación de ciertas medidas gubernamentales, principalmente por los planes de ajuste temporal del empleo (ERTE).

Evolución tasa de paro



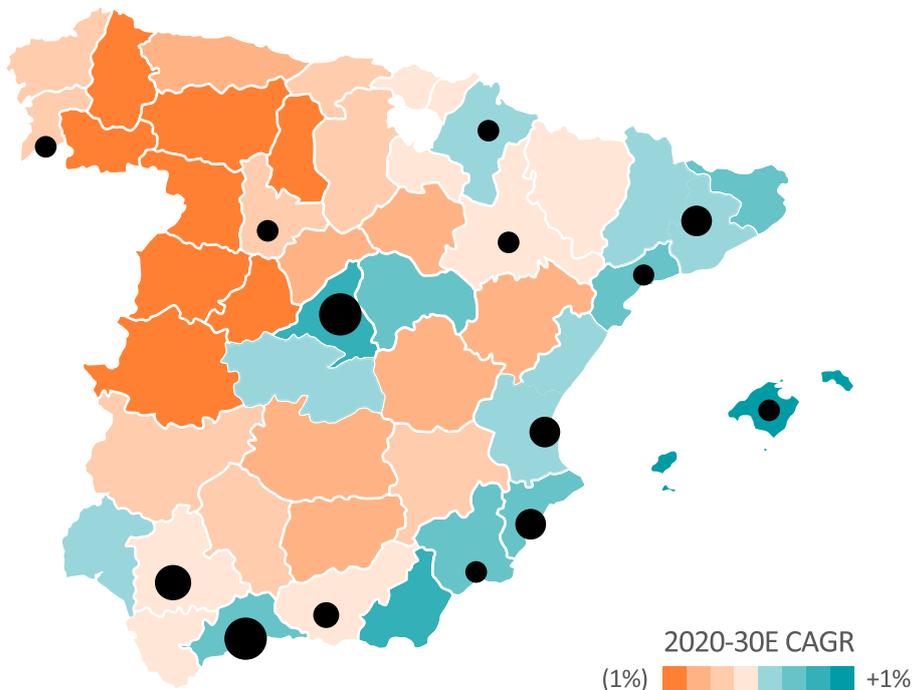
A nivel demográfico, la pandemia ha puesto fin a la tendencia creciente que venía experimentando el aumento de la población española desde 2016, descendiendo en el año 2020 en 106.146 personas. A pesar de esta reducción de la población del 0.2% a lo largo de 2020, según últimos datos del INE, España contaba en enero 2021 con una población total de más de 47m de habitantes, siendo más de 5m residentes extranjeros.

Los movimientos migratorios internos producidos en España, previos a la pandemia se han focalizado en las grandes ciudades, que, por su mayor actividad

económica, atraen a un elevado número de personas, impulsando el desarrollo de nuevas viviendas en estas áreas receptoras de población. Las citadas localizaciones son las ubicaciones operativas seleccionadas por AEDAS Homes para acometer sus desarrollos inmobiliarios.

Las diez principales regiones en las que AEDAS Homes tiene localizada su actividad concentran actualmente más del 50% de la población total de España. Según el INE, se espera que la población de estas regiones crezca a una tasa interanual positiva en los próximos diez años, a diferencia de la mayoría de las regiones españolas.

Presencia de AEDAS Homes



● El tamaño indica la presencia relativa de AEDAS Homes

La pandemia provocada por el coronavirus, la situación económica y el teletrabajo han ocasionado que se creen nuevas tendencias en la búsqueda de viviendas, aumentado el interés por la vuelta a las zonas con menor actividad económica.

Las últimas estimaciones del INE sobre la tasa de ahorro en España en 2020 implican un incremento de la tasa media hasta el 14,5%, desde el 8,3 % del 2019. En el segundo trimestre de 2020 se llegó a alcanzar una tasa de ahorro del 31,2%⁴, especialmente impactado por el parón de

la economía experimentado durante este segundo trimestre de 2020, donde la mayor parte de la renta de los hogares se destinó al ahorro. A su vez, los tipos de interés medios sobre las hipotecas constituidas a enero de 2021 se han mantenido en el 2,47%, sufriendo un descenso en términos anuales del 2,9%⁵ respecto al año anterior. La combinación del incremento del ahorro con el contexto de disminución de los tipos de interés bajos, favorece la demanda de compra de vivienda, particularmente en los segmentos medio, medio-alto que es el mercado objetivo en el que AEDAS Homes enfoca su producto.

⁴ INE, Tasa de ahorro de los hogares

⁵ Datos INE



Bagaria (Cornellà de Llobregat)

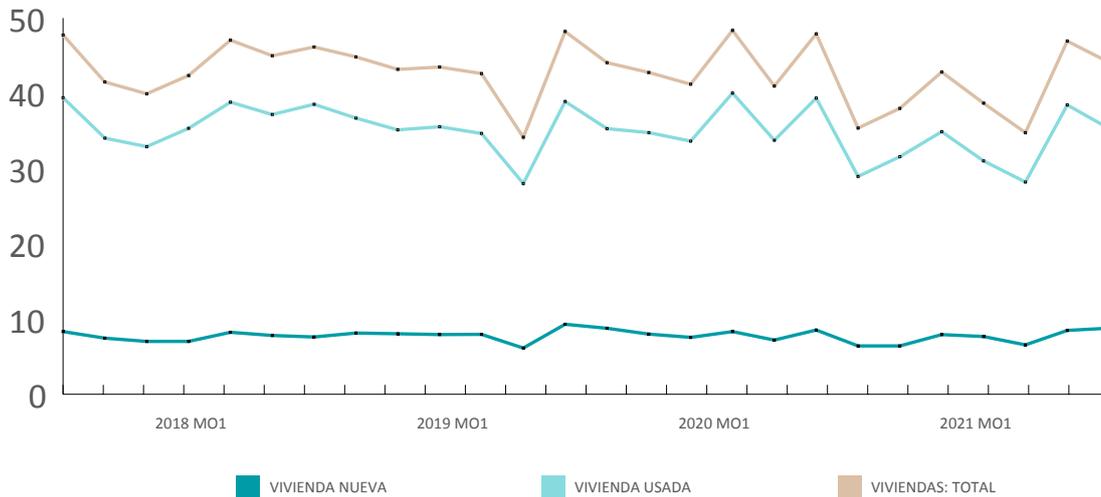
Tipos de interés hipotecas (%)



En cuanto a la demanda, el confinamiento ocasionado por la pandemia ha creado nuevas tendencias, como, por ejemplo, el teletrabajo, modificando las tendencias de vivienda hacia espacios más amplios, modernos y con nuevas características. Este hecho ha provocado que la demanda de viviendas de obra nueva haya ganado peso sobre el total de transacciones de viviendas, pasando del 18% en enero de 2020 al 21% en enero de 2021 (datos INE), evolución que favorece la vivienda de obra nueva construida por AEDAS Homes que adicionalmente ya está adaptada a los nuevos requisitos de la demanda post COVID.

Por otra parte, si nos fijamos en el número de transacciones de compraventa totales llevadas a cabo en España en 2020, se produjeron en total 415.000 transacciones de viviendas. Esto equivale a una caída del 17% respecto al año anterior, especialmente afectada por el cierre del segundo trimestre.

Compraventa viviendas totales, nuevas y usadas



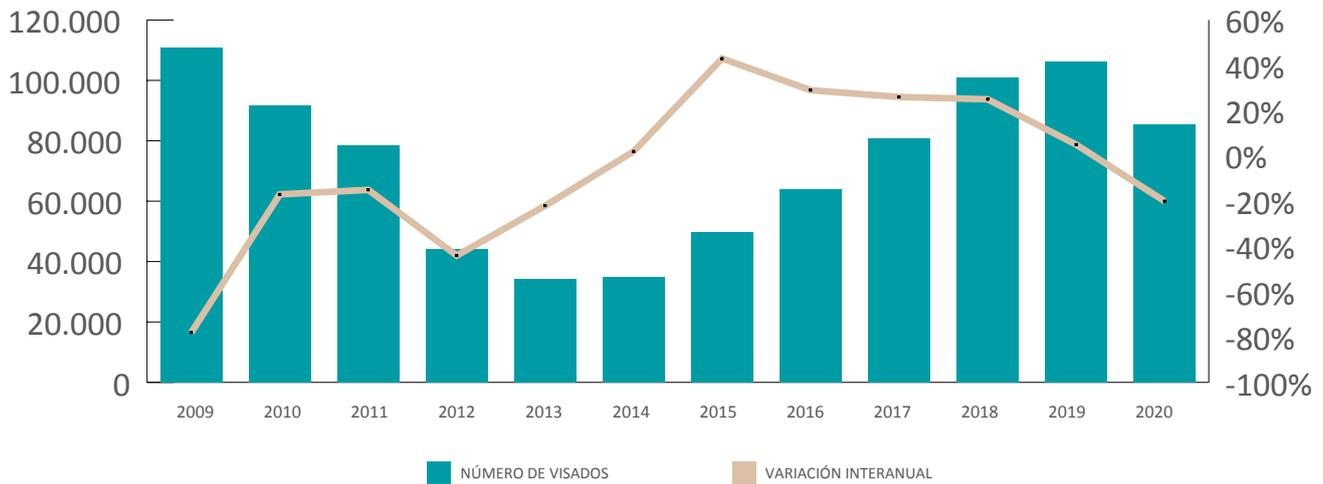
Según últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, el precio de la vivienda ha sido uno de los indicadores que ha sufrido menor variación en términos absolutos por la COVID a pesar de la negativa evolución de los precios de la vivienda en algunas provincias del territorio nacional. En términos anuales, los precios de la vivienda descendieron dos décimas hasta llegar al 1,5%.

Asimismo, en base al último trimestre de 2020 sobre la variación anual de los precios de la vivienda publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el precio de la vivienda nueva ha visto un incremento notable del 8,2%. Este hecho muestra el fuerte posicionamiento en términos de demanda que poseen las viviendas de obra nueva en el mercado debido a la gran escasez de este producto, lo que provoca el aumento de los precios en este segmento.

Por el contrario, el comportamiento sobre el precio de la vivienda de segunda mano ha mantenido la tendencia bajista registrada en los periodos anteriores, con una variación positiva del 0,4%.

En cuanto a la oferta de vivienda, la incertidumbre por la pandemia y las restricciones en financiación provocadas por el endurecimiento de las condiciones de financiación para las promotoras, han provocado que los visados de obra nueva sufrieran un descenso tras un periodo de auge de los últimos años. Hecho que generará una escasez de producto de obra nueva lanzado al mercado, que, junto con el fortalecimiento de la demanda, puede impulsar al mercado de promoción residencial, creando una situación favorable de oportunidades para AEDAS Homes en el futuro.

Nuevos visados de obra nueva residencial



El stock de vivienda proveniente del ciclo anterior permanecía en c. 457.000 viviendas a finales de 2019, estimando para 2020 un aumento de este stock provocado principalmente por la falta de ventas, especialmente durante los meses de estado de alarma. El bajo consumo de este stock indica que la mayoría del mismo está compuesta por producto de diseño obsoleto, ubicado en áreas de baja demanda, pudiendo ser considerado residual.

Así pues, las nuevas tendencias en la demanda de vivienda de obra nueva provocadas por la pandemia, véase espacios más amplios, con terrazas, etc. ha puesto a AEDAS Homes a la cabeza en proporcionar este tipo de viviendas en España. Esto,

sumado a la escasez de producto lanzado al mercado por la caída de visados de obra nueva y por el endurecimiento de las condiciones de financiación, ha llevado a la subida de los precios de viviendas de obra nueva durante el 2020. Además, se ha creado una situación favorable para AEDAS Homes en el futuro. Por lo tanto, la COVID ha fortalecido el mercado de promociones residenciales de alta calidad, donde se ha incrementado la demanda y se ha reducido la oferta de este producto. Esto sumado al aumento del ahorro y los bajos tipos de interés, marcarán las expectativas de crecimiento para AEDAS Homes en los próximos años.

1.5 Estrategia, principios y pilares de la cultura de la Compañía

AEDAS Homes es una promotora de obra nueva residencial que fue constituida en julio de 2016, cotizada en el mercado continuo español y dedicada al desarrollo de vivienda nueva de alta calidad. En este tiempo la Compañía ha crecido exponencialmente, tanto en el lanzamiento de nuevas promociones como en número de viviendas entregadas a nuestros clientes, convirtiéndose en un referente del sector promotor residencial en España.

AEDAS Homes sigue trabajando con la misma ilusión y compromiso que el primer día creando espacios para vivir en los que maximizar la felicidad y el bienestar de sus clientes y de las personas que más quieren a través de proyectos de alta calidad, sostenibilidad, belleza estética, salubridad, seguridad, accesibilidad y entretenimiento con servicios y zonas comunes exclusivas.

AEDAS Homes es un gran dinamizador del mercado inmobiliario residencial. Su presente y futuro pasa por generar confianza entre los distintos grupos de interés como son los clientes, empleados, inversores, proveedores, administraciones e instituciones.

La forma de generar esa confianza se basa en los siguientes pilares de actuación:

1. Con **empatía**, acompañando a nuestros clientes en una de las decisiones más importantes de su vida.
2. **Diseñando** viviendas sostenibles, bonitas, saludables, seguras, entretenidas y accesibles.
3. Construyendo con la **máxima calidad**.
4. Innovando en la construcción, en la comercialización y en la experiencia de uso de la vivienda.
5. Formando un **equipo multidisciplinar** con los mejores profesionales alrededor de una **cultura** de servicio y mejora continua.
6. Logrando un impacto positivo en las **comunidades** en las que vivir y trabajar.

Estrategia de AEDAS Homes

AEDAS Homes cuenta con un sólido plan de crecimiento a largo plazo. En los próximos años, AEDAS Homes continuará invirtiendo en la compra de suelo para garantizar su negocio futuro, manteniendo siempre las directrices de rentabilidad, naturaleza y ubicación que le han permitido consolidar el mejor banco de suelo residencial de España.

La Compañía alcanzará en 2022 su velocidad de crucero, fijada en 3.000 entregas de viviendas al año, lo que supondrá unos ingresos anuales superiores a los 1.000 millones de euros y una generación de flujo de caja estable y recurrente que le permitirá incrementar la remuneración a sus accionistas. A partir de ese ejercicio, y gracias a la experiencia acumulada y el buen hacer basado en el rigor, la profesionalidad y la transparencia, AEDAS Homes aspira a convertirse en la marca por excelencia de vivienda de obra nueva de alta calidad en España.

Para llegar a esta meta, AEDAS Homes capitaneará, como ha hecho hasta ahora, los grandes retos del sector: implantará la sostenibilidad y la descarbonización de las viviendas; consolidará su liderazgo en la promoción industrializada; ampliará su línea de negocio Build to Rent; abrirá nuevos caminos para el sector, ligados a la innovación y a la responsabilidad social; y potenciará la colaboración público-privada para facilitar el acceso de los jóvenes a vivienda asequible.

AEDAS Homes es consciente de que la industria de la construcción (y especialmente la relacionada con la edificación) está sufriendo un grave problema endémico por varios motivos entre los que destacan envejecimiento de su población laboral, falta de personal cualificado, baja rentabilidad y poca inversión en I+D. Ante esta situación, desde AEDAS Homes está impulsando la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC) que reduzcan los actuales riesgos y proporcionen una mayor previsibilidad, calidad y seguridad en el cumplimiento de las entregas previstas a nuestros clientes. Adicionalmente los MMC permitirán una reducción de los plazos de ejecución con el consiguiente impacto favorable en nuestro retorno económico, así como un menor impacto medioambiental de nuestra actividad.

Por otro lado, el creciente mercado residencial en alquiler representa una gran oportunidad para la Compañía. Numerosos inversores institucionales están posicionándose y aumentando sus carteras atraídos por unos fundamentales del mercado de alquiler sólidos lo que para AEDAS Homes, como empresa promotora líder, ofrece una significativa oportunidad de negocio consistente en proveer producto nuevo de calidad diseñado específicamente para el alquiler. Esta iniciativa de venta de bloques llave en mano a inversores institucionales permite ampliar el alcance de mercado de la Compañía y, sin duda, contribuirá a alcanzar los objetivos operativos de la AEDAS Homes.

Los pilares



Focalización en las necesidades de sus clientes

Un profundo estudio de mercado para una óptima definición de producto

AEDAS Homes cree en el valor de los datos como elemento diferenciador que permite tener un conocimiento detallado de las preferencias de los consumidores para adaptarse de forma flexible y dinámica a las tendencias de mercado. Disponer de un centro de datos que aglutina todo el conocimiento de la Compañía, permite tomar decisiones basadas en los indicadores más adecuados, minimizando el error y en el menor tiempo posible.

La importancia del dato como vector de previsión de las tendencias de mercado se asienta, entre otros, sobre modelos de previsión usando inteligencia artificial, análisis automatizados, monitorización del avance de las obras o reconocer mejor los parámetros de la satisfacción del cliente en todo momento.

Este análisis del dato mejora la relación con el cliente, ya que conocer con exactitud las tendencias del mercado y nos permite mejorar en el diseño del producto y hacerlo más adaptado a las necesidades reales de la demanda.

Uso innovador de la tecnología

En este sentido, AEDAS Homes cuenta con la plataforma Live Virtual Tours, que permite conectar en directo a un potencial cliente con un asesor comercial con el objetivo de conversar y resolver cualquier duda mientras el asesor, integrado virtualmente en la promoción, pasea por las zonas comunes y muestra al cliente las distintas estancias y detalles de la vivienda.

Los grandes beneficios de LIVE son la creación de una relación de confianza entre cliente, asesor y Compañía; ver en detalle y tener la certeza de lo que se está comprando sin tener que imaginarlo; y acelerar el proceso de visita in situ y decisión de compra.



Naturaleza descentralizada: única estrategia, ejecución descentralizada

Equipos regionales internos muy experimentados con conocimientos clave a nivel local

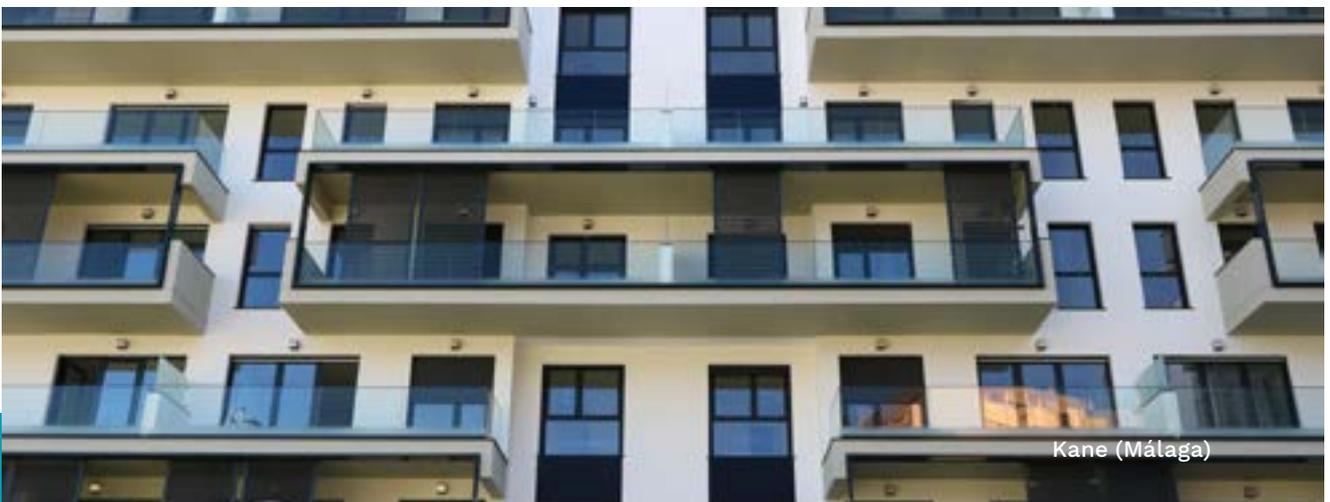
Durante los primeros años AEDAS Homes se centró en crear una red de oficinas locales plenamente operativas compuesta por profesionales con amplia experiencia y conocimientos en cada una de las plazas donde operamos. Esto ha llevado a la Compañía a contar en la actualidad con un equipo multidisciplinar formado por más de 230 profesionales, distribuido a lo largo de varias Direcciones Territoriales que cubren las zonas de mayor demanda residencial de España.

Esta descentralización permite a la Compañía gestionar cada proyecto atendiendo a las necesidades y criterios locales siempre dentro de una estrategia global, lo que garantiza unos resultados óptimos.

Monitorización centralizada

AEDAS Homes mantiene una firme apuesta por el talento local en cada una de las zonas del país donde está presente, todo ello manteniendo una supervisión centralizada, desde sus Oficinas Centrales en Madrid.

El seguimiento al desarrollo de sus promociones se realiza desde su sede central, donde se encuentran los principales departamentos que dan apoyo directo a la gestión de las Direcciones Territoriales.



Kane (Málaga)



Modelo de negocio escalable: organización ágil y flexible

Las funciones esenciales son internas con equipos y procesos ajustados y escalables localmente

Cada una de las Direcciones Territoriales, tiene bajo su responsabilidad organizar, dirigir y planificar las promociones inmobiliarias y desarrollar los suelos en gestión en tiempo y forma conforme a las directrices de AEDAS Homes para garantizar el cumplimiento de la cuenta de resultados, así como los plazos y calidad previstos por la Compañía, en sus zonas de acción. Esta descentralización permite a la Compañía gestionar cada proyecto atendiendo a las necesidades y criterios locales, lo que finalmente revierte en una mejora de las promociones y, en última instancia, en la satisfacción de los clientes y los accionistas de AEDAS Homes.

Externalización de contratistas, arquitectos y agentes comerciales

AEDAS Homes busca la concentración en colaboradores preferentes: arquitectos, ingenierías, constructoras y DEOs. Así como en la identificación de subcontratas/ industriales, permitiendo un paso más en el control de sus obras. AEDAS Homes pretende conseguir que 2/3 de nuestras promociones sean desarrolladas por Arquitectos Preferentes, dejando que solo 1/3 de las mismas continúen realizando un concurso de Arquitectos. Asimismo, optimizaremos el tiempo de contratación de estos, al realizar el 50% a través de procedimientos negociados.

“Uno de los objetivos estratégicos de AEDAS Homes es ser referente de rentabilidad en la industria residencial”



Centrado en la preservación de márgenes y ROE: Inversión Selectiva y Promoción Eficiente

Uno de los objetivos estratégicos de AEDAS Homes es ser referente de rentabilidad en la industria residencial, consiguiendo mayores márgenes operativos y retornos al capital de sus accionistas que cualquiera de sus peers.

Inversión Selectiva

La Compañía ha mantenido, desde que comenzó a invertir en su banco de suelo, unos exigentes criterios de inversión en nuevos suelos, centrados en la selección de los mejores emplazamientos por su liquidez, demanda y rentabilidad esperada, así como en localizaciones con alto potencial de crecimiento.

Este proceso de inversión ha conseguido que todos los proyectos desarrollados con posterioridad hayan generado retornos superiores a los estimados.

AEDAS Homes analiza más de 1.000 operaciones de inversión cada año de muy diferente tamaño y perfil de propiedad. En las operaciones de adquisición de suelo, la Compañía siempre establece un objetivo de margen neto promotor para el desarrollo inmobiliario del activo del 20% como mínimo. No obstante, en los últimos trimestres la Compañía está realizando operaciones de suelo que en términos “spot” estarían mejorando en 300 puntos básicos este objetivo mínimo de rentabilidad. AEDAS Homes desarrolla un enfoque dinámico de inversión, por lo que ajusta su actividad a las condiciones del mercado. En cuanto a cobertura de suelo, en los últimos años la Compañía ha

mantenido una ratio estable de banco de suelo respecto del objetivo anual de 3.000 entregas en torno a 5 veces, pero en el medio y largo plazo AEDAS Homes apunta a una ratio de cobertura algo inferior, que se debe de situar más próximo al entorno de las 4 veces.

Promoción Eficiente

Una de las claves para la mejora en márgenes operativos durante la promoción, es la gestión eficiente y proactiva de la misma durante su ciclo completo. Esto abarca desde la optimización y control de los costes de ejecución, hasta la política y proceso comercial, orientado a la captación continua y creciente de la apreciación del proyecto a medida que se desarrolla.

La Compañía, además, desarrolla procesos orientados a la optimización de sus estructuras de capital y de financiación (mejorando el coste promedio de capital y aumentando las fuentes de financiación).

En otro orden, AEDAS Homes basa sus políticas retributivas de personal en la evaluación integral del desempeño y la consecución de objetivos operativos, alineando los intereses de los accionistas y del equipo humano que forma AEDAS Homes.

Estos procesos y políticas han permitido a AEDAS Homes alcanzar recurrentemente niveles de rentabilidad superiores al promedio del sector, consiguiendo el objetivo estratégico de ofrecer retornos superiores a sus accionistas.

Los principios



Seguridad y salud

AEDAS Homes promueve un entorno de trabajo seguro para todos sus empleados con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud desde 2017 adaptado a la norma ISO 45001.

Información de Seguridad y Salud pág. 110.



Generar confianza

AEDAS Homes pretende ser un socio de confianza para todos sus grupos de interés: clientes, accionistas, empleados.

Información No financiera Gobierno pág. 138.



Sostenibilidad

AEDAS Homes quiere “ser una promotora verde y convertir las promociones en referentes medioambientales”, por lo que este ámbito es el más prolijo en cuanto a la actividad desarrollada.

Información No financiera Ambiental pág. 128.



Relación con la Comunidad

AEDAS Homes tiene en cuenta la repercusión de las actividades que desempeña, en la comunidad donde las desarrolla, por ejemplo, en términos de diversidad.

Información No financiera Social pág. 134.



Asegurar la salud financiera de la Compañía

Información Financiera pág. 152.



Orpi (El Masnou)

1.6 Principales indicadores (KPIs)

Medidas Alternativas de Rendimiento

Medidas		Evolución											
Crecimiento	Viviendas lanzadas	<table border="1"> <caption>Viviendas lanzadas (Evolución)</caption> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Viviendas lanzadas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>2265</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2635</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>3031</td> </tr> </tbody> </table>		Año	Viviendas lanzadas	2018	2265	2019	2635	2020	200	2021	3031
Año	Viviendas lanzadas												
2018	2265												
2019	2635												
2020	200												
2021	3031												
ROE	ROE (%)	<table border="1"> <caption>ROE (%) (Evolución)</caption> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>ROE (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>4,4%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>8,6%</td> </tr> </tbody> </table>		Año	ROE (%)	2018	0%	2019	4%	2020	4,4%	2021	8,6%
Año	ROE (%)												
2018	0%												
2019	4%												
2020	4,4%												
2021	8,6%												
Política de dividendo	Payout	<p>Hasta la fecha no se ha producido distribución de dividendo. El primer pago de dividendo se producirá este ejercicio con cargo al 2020-21 cuyo payout asciende hasta el 77%.</p>											

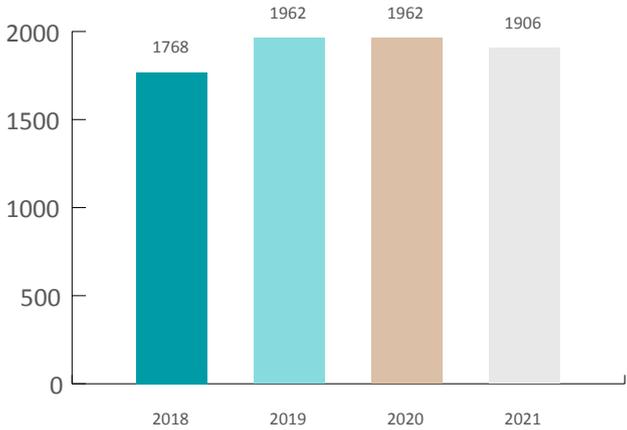
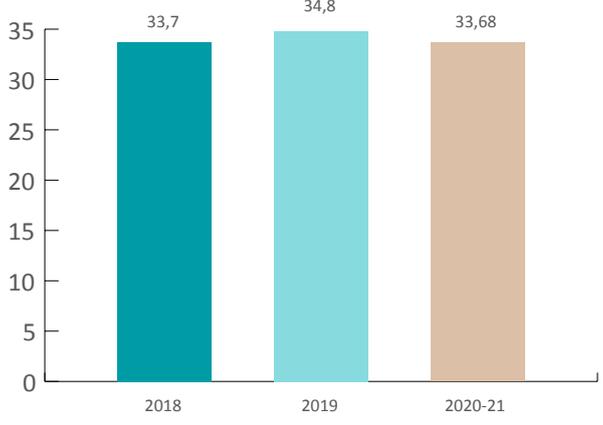
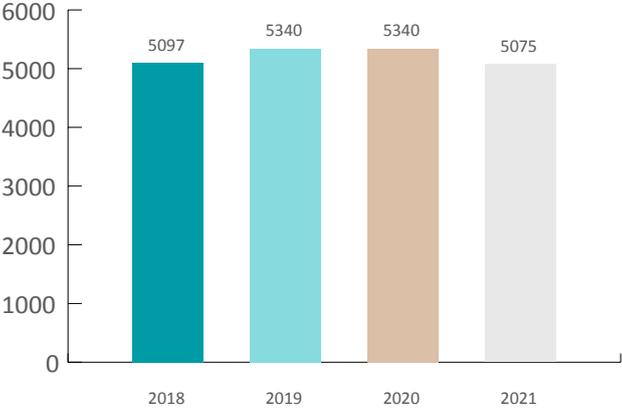
	Definición	Explicación del uso
	Tienen la consideración de viviendas lanzadas aquellas cuya comercialización ha comenzado, es decir, adquieren esta condición con posterioridad a la fase de diseño una vez son puestas a la venta.	Indicador clave considerado por los Administradores para la monitorización de la actividad y su crecimiento. Es un indicador cuya medición permite determinar por anticipado la capacidad de generación de ingresos del Grupo.
	Calculado como resultado de explotación dividido entre patrimonio neto medio	Este indicador se utiliza para analizar la rentabilidad de la Compañía, asegurando la eficiencia y efectividad en el uso de los recursos de capital.
	Porcentaje del beneficio que se destina al pago de dividendo	Muestra la remuneración a recibir por el accionista a través del dividendo.

Medidas		Evolución											
APM	Margen bruto (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td></tr> <tr><th>Margen bruto (%)</th><td>29%</td><td>32%</td><td>28%</td><td>28%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2021	Margen bruto (%)	29%	32%	28%	28%	
	Año	2018	2019	2020	2021								
	Margen bruto (%)	29%	32%	28%	28%								
Margen neto (%)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020⁶</td><td>2021</td></tr> <tr><th>Margen neto (%)</th><td>13%</td><td>24%</td><td>21%</td><td>24%</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020 ⁶	2021	Margen neto (%)	13%	24%	21%	24%		
Año	2018	2019	2020 ⁶	2021									
Margen neto (%)	13%	24%	21%	24%									
EBITDA (€m)	<table border="1"> <tr><th>Año</th><td>2018</td><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td></tr> <tr><th>EBITDA (€m)</th><td>-4</td><td>55,7</td><td>7,9</td><td>133</td></tr> </table>	Año	2018	2019	2020	2021	EBITDA (€m)	-4	55,7	7,9	133		
Año	2018	2019	2020	2021									
EBITDA (€m)	-4	55,7	7,9	133									

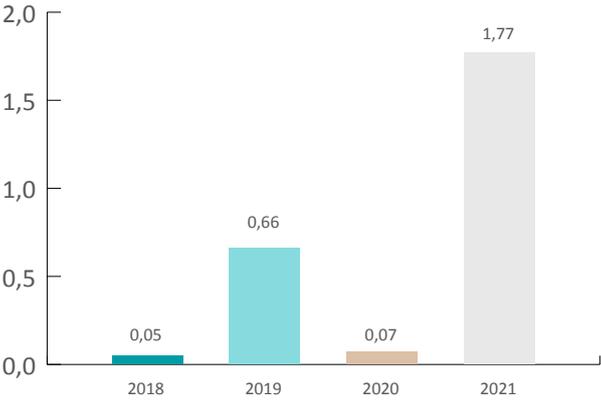
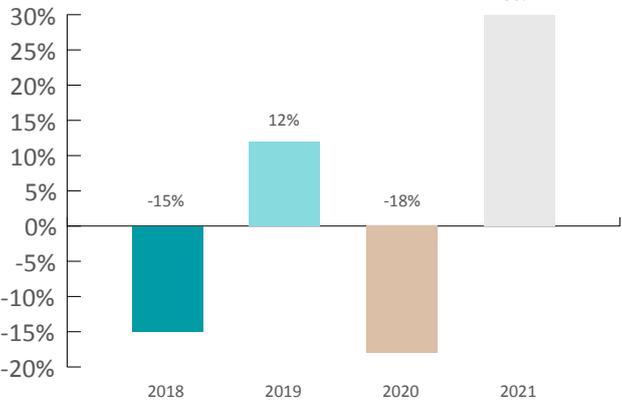
	Definición	Explicación del uso
	Ventas – Variación de existencias – Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).	<p>El resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas.</p> <p>Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el ejercicio. Dentro del margen bruto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo. En resumen, el margen bruto de promoción es utilizado por los Administradores de la Sociedad Dominante para monitorizar la actividad de promoción inmobiliaria y su rentabilidad.</p>
	<p>Margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.</p> <p>Caída de los márgenes del ejercicio 2020 en comparación al ejercicio 2019 debido a que el mix de entregas estuvo sesgado por viviendas de muy elevado ASP. No obstante en 2020-21 la Compañía cumplió totalmente los objetivos del Plan de Negocio en términos de rentabilidad.</p>	<p>El margen neto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Develop - margen), neto de ciertos costes asociados al marketing. Dentro del margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.</p>
	Margen Neto de promoción (Net Development margin) – Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – Gastos de personal – Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing.	<p>El EBITDA es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis del resultado del ejercicio (excluyendo intereses e impuestos, así como la amortización) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta y también comparando el EBITDA con el servicio de la deuda (debt service).</p>

Medidas		Evolución											
APM	Resultado neto (€m)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Resultado neto (€m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table>		Año	Resultado neto (€m)	2018	3	2019	32	2020	3	2021	85
	Año	Resultado neto (€m)											
	2018	3											
2019	32												
2020	3												
2021	85												
Deuda financiera neta (€m)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Deuda financiera neta (€m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>265</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>229</td> </tr> </tbody> </table>		Año	Deuda financiera neta (€m)	2018	93	2019	217	2020	265	2021	229	
Año	Deuda financiera neta (€m)												
2018	93												
2019	217												
2020	265												
2021	229												
Coste medio de la financiación (%)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Coste medio de la financiación (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>2,44%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2,90%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>2,87%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>2,83%</td> </tr> </tbody> </table>		Año	Coste medio de la financiación (%)	2018	2,44%	2019	2,90%	2020	2,87%	2021	2,83%	
Año	Coste medio de la financiación (%)												
2018	2,44%												
2019	2,90%												
2020	2,87%												
2021	2,83%												

	Definición	Explicación del uso
	<p>Resultado neto del Grupo después de impuestos incluyendo minoritarios.</p>	<p>Utilizado en los estados financieros de la Compañía, partiendo del margen neto tiene en cuenta resultado financiero e impuestos.</p>
	<p>Deuda financiera bruta – tesorería disponible</p>	<p>La deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una Compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.</p>
	<p>Coste medio ponderado de la deuda a una fecha concreta, considerando la deuda corporativa y la deuda promotora.</p>	

Medidas		Evolución											
APM	GAV (€m)	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>GAV (€m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>1768</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>1962</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>1962</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1906</td> </tr> </tbody> </table>		Año	GAV (€m)	2018	1768	2019	1962	2020	1962	2021	1906
	Año	GAV (€m)											
	2018	1768											
2019	1962												
2020	1962												
2021	1906												
NAV (€/acción)	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>NAV (€/acción)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>33,7</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>34,8</td> </tr> <tr> <td>2020-21</td> <td>33,68</td> </tr> </tbody> </table>		Año	NAV (€/acción)	2018	33,7	2019	34,8	2020-21	33,68			
Año	NAV (€/acción)												
2018	33,7												
2019	34,8												
2020-21	33,68												
GDV (€m)	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>GDV (€m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>5097</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>5340</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>5340</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>5075</td> </tr> </tbody> </table>		Año	GDV (€m)	2018	5097	2019	5340	2020	5340	2021	5075	
Año	GDV (€m)												
2018	5097												
2019	5340												
2020	5340												
2021	5075												

Definición	Explicación del uso
<p>“Gross Asset Value”.</p> <p>La valoración de los activos y por tanto el valor del GAV es calculado a través de un experto independiente a la Compañía, en este caso Savills Aguirre Newman.</p> <p>Utiliza la metodología RICS para calcular el valor de los activos. El método RICS se define como la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debe intercambiarse en una fecha de valoración determinada entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción después de una comercialización adecuada y donde las partes han actuado de manera sabia, prudente y sin compulsión. Para el cálculo del GAV se establecen una serie de supuestos a criterio del valorador.</p>	<p>Métodos de valoración de los activos de la Compañía</p>
<p>“Net Asset Value”.</p> <p>Es el precio de mercado del patrimonio de la Compañía, es decir, el valor liquidativo neto de sus activos.</p>	
<p>“Gross Development Value”</p> <p>Valor de los activos de la Compañía una vez realizadas las inversiones pendientes para su finalización.</p>	

Medidas		Evolución											
Retorno	Beneficio por acción (€/acción)	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Beneficio por acción (€/acción)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>0,66</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>0,07</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1,77</td> </tr> </tbody> </table>		Año	Beneficio por acción (€/acción)	2018	0,05	2019	0,66	2020	0,07	2021	1,77
	Año	Beneficio por acción (€/acción)											
2018	0,05												
2019	0,66												
2020	0,07												
2021	1,77												
Retorno total para el accionista (%)	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Retorno total para el accionista (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>-15%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>-18%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>		Año	Retorno total para el accionista (%)	2018	-15%	2019	12%	2020	-18%	2021	30%	
Año	Retorno total para el accionista (%)												
2018	-15%												
2019	12%												
2020	-18%												
2021	30%												

	Definición	Explicación del uso
	Se calcula dividiendo el resultado neto atribuido a la sociedad dominante entre el número de acciones en circulación.	Muestra el beneficio atribuido por acción y suele utilizarse para calcular el dividendo por acción. Se trata de un indicador para analizar la rentabilidad de la remuneración al accionista.
	Es la suma de los dividendos recibidos por el accionista, la revalorización/depreciación de las acciones y otros pagos como entrega de acciones o planes de recompra.	Es un indicador financiero utilizado por inversores y analistas financieros, para evaluar el rendimiento que los accionistas han recibido a lo largo del año a cambio de su aportación en capital de la empresa.

		Medidas	Evolución										
Apalancamiento	DFN/EBITDA		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>-21x</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>3,9x</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>4,0x</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1,7x</td> </tr> </tbody> </table>	Año	Valor	2018	-21x	2019	3,9x	2020	4,0x	2021	1,7x
	Año	Valor											
	2018	-21x											
2019	3,9x												
2020	4,0x												
2021	1,7x												
LTV (%)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>12%</td> </tr> </tbody> </table>	Año	Valor	2018	5%	2019	11%	2020	13%	2021	12%	
Año	Valor												
2018	5%												
2019	11%												
2020	13%												
2021	12%												
LTC (%)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>16%</td> </tr> </tbody> </table>	Año	Valor	2018	9%	2019	17%	2020	20%	2021	16%	
Año	Valor												
2018	9%												
2019	17%												
2020	20%												
2021	16%												

	Definición	Explicación del uso
	Se calcula dividiendo la deuda financiera neta entre el EBITDA	El Apalancamiento es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la Compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el Apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.
	Deuda financiera neta / (Valor de mercado de los activos valorados + Opciones de venta de existencias). Calculado a cierre de ejercicio fiscal.	El LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la Compañía en relación con el valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.
	Deuda financiera neta / (Existencias - Anticipos de proveedores). Calculado a cierre de ejercicio fiscal.	El LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la Compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

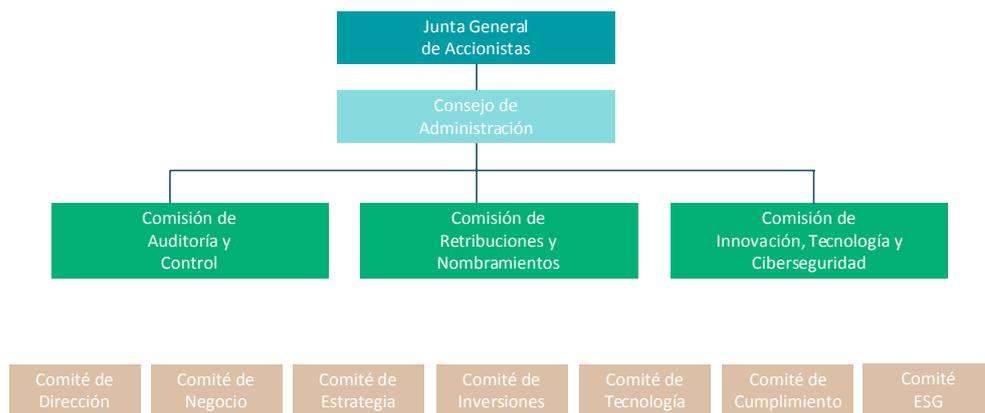
02 Gobierno Corporativo



2.1 Estructura organizativa

De acuerdo con el Artículo 2º de los Estatutos Sociales de AEDAS Homes, el Objeto Social de la Sociedad es la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de

cualesquiera bienes inmuebles para la tenencia, disfrute, administración, enajenación y arrendamiento de los mismos.



“El objetivo social de AEDAS Homes es la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de cualesquiera bienes inmuebles”

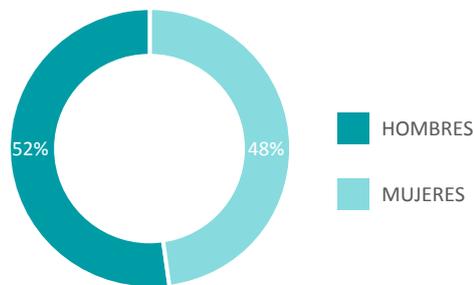
AEDAS Homes cuenta con un total de 236 empleados a cierre de ejercicio 2020-21, que desarrollan su actividad en diferentes zonas de España. Sus Oficinas Centrales se sitúan

en Madrid y cuenta con seis Direcciones Territoriales en los principales mercados de obra nueva en el país:

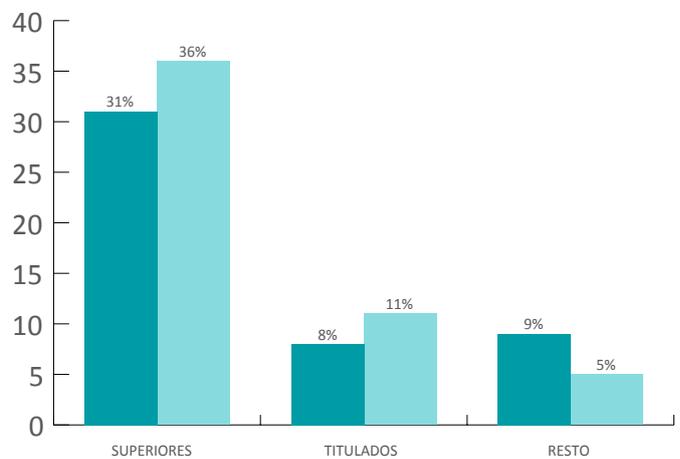
- **Dirección Territorial Centro:** Madrid.
- **Dirección Territorial Norte:** Valladolid, Pontevedra y Navarra.
- **Dirección Territorial de Andalucía y Canarias:** Sevilla, Andalucía Oriental y Canarias.
- **Dirección Territorial de Costa del Sol:** Málaga.
- **Dirección Territorial de Levante y Baleares:** Valencia, Alicante, Murcia y Mallorca.
- **Dirección Territorial Cataluña y Aragón:** Barcelona, Tarragona y Zaragoza.

A continuación, se detalla la Distribución de Empleados por sexo y por titulación a 31 de marzo del 2021.

Distribución de la plantilla por sexo



Distribución de la plantilla por nivel de estudios



Principales órganos de control

La **Junta General de accionistas** es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad en las materias propias de su competencia, a través del cual se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad.

El **Consejo de Administración** tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, delegará la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos delegados de administración y en el equipo de dirección, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación,

y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

El Consejo de Administración está formado por 9 miembros, de los cuales 6 son independientes, 2 son dominicales y 1 es ejecutivo. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el propio Consejo de Administración.

Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

- **Comisión de Auditoría y Control**, compuesta por tres consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es el presidente de la Comisión, y uno es dominical. El Artículo 14 del Reglamento del Consejo regula la Comisión de Auditoría y Control, su composición, competencias y funcionamiento.
- **Comisión de Retribuciones y Nombramientos**, formada por 3 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es el presidente de la Comisión, y uno es dominical. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, su composición, competencias y funcionamiento.
- **Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad**, formada por 3 consejeros, de los cuales uno es consejero independiente y es el presidente de la Comisión, uno es dominical, uno es consejero ejecutivo y además son miembros dos directivos de la Compañía. Existe un reglamento específico que regula la Comisión de Tecnología su composición, competencias y funcionamiento.

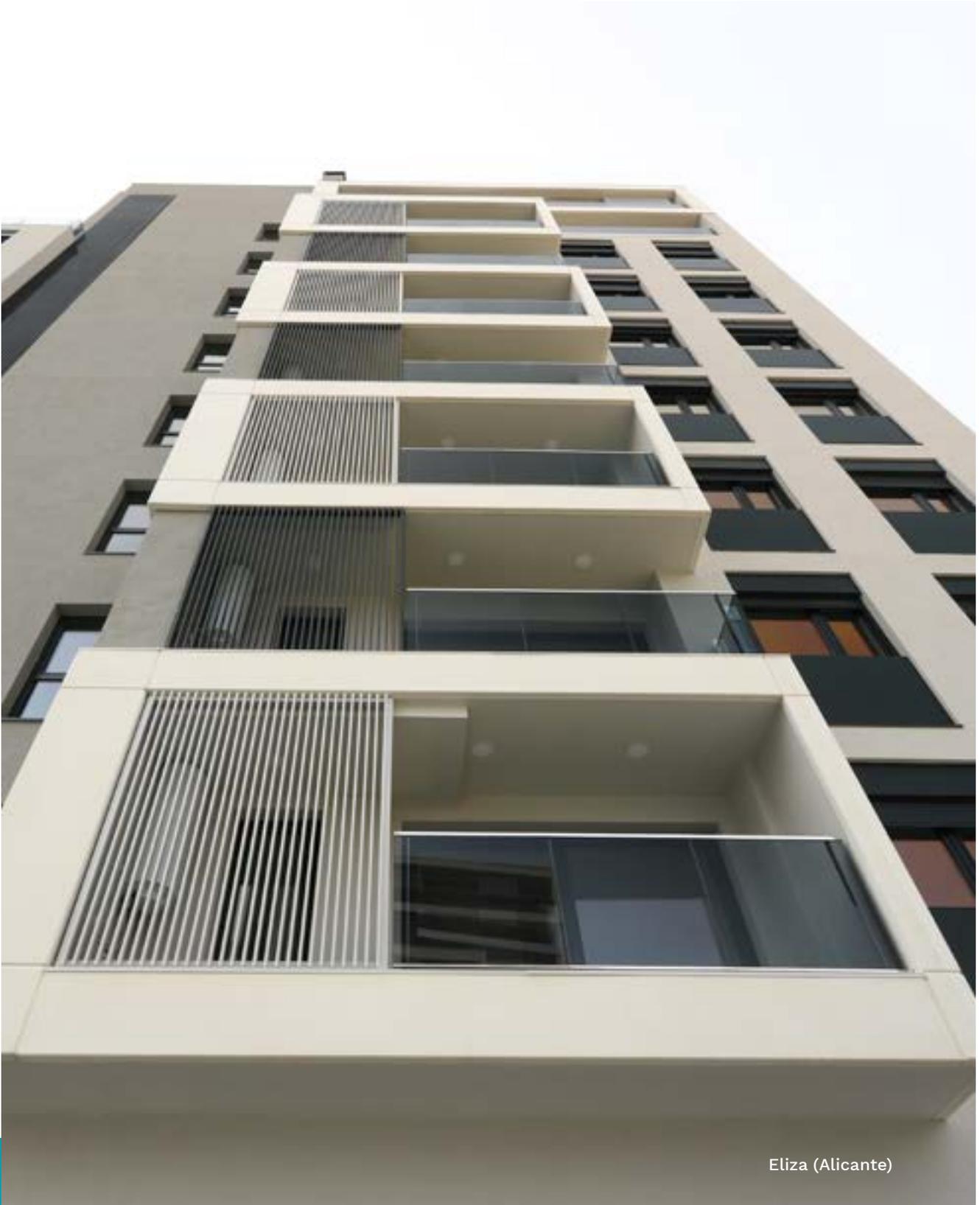
Además, existen dentro de la Compañía los siguientes comités: un **Comité de Dirección**, un **Comité de Negocio**, un **Comité de Estrategia**, un **Comité de Inversiones** y un **Comité de Tecnología** formados por directivos de la Compañía. El funcionamiento, composición y las competencias de cada uno de los citados comités se basan en un reglamento que ha sido aprobado por el CEO de la Compañía

Igualmente, la Compañía cuenta con un **Comité de Cumplimiento** formado por la Dirección de Recursos Corporativos, la Dirección de Asesoría Jurídica y la Dirección de Riesgos y Cumplimiento cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en la política y Manual de Cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración. AEDAS Homes también cuenta con un Órgano de Control Interno (en adelante “OCI”) en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (en adelante “PBC/FT”) cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en el Manual de PBC/FT aprobado por el propio OCI.

Además, durante este pasado ejercicio se ha creado un nuevo **Comité de ESG** para asegurar la correcta implementación y supervisión del Plan Estratégico ESG (2021-2023), conformado por el Consejero Delegado de la Compañía, la Directora Financiera, el Director de Marca e Innovación y la Directora de Recursos Corporativos, que asume a la vez el rol de Coordinadora ESG.

El mismo estará a cargo de revisar el cuadro de mando del Plan Estratégico ESG. Este Comité también es el encargado de la consolidación y análisis del reporte semestral de hitos e indicadores asociados al Plan Estratégico ESG y por supuesto del Impulso y soporte a las acciones, a través de la figura de Coordinador ESG.

“Se ha creado un nuevo Comité de ESG para asegurar la correcta implementación y supervisión del Plan Estratégico ESG (2021-2023)”



Eliza (Alicante)

2.2 Consejo de Administración

El Consejo de Administración está formado por 9 miembros, de los cuales 6 son independientes, 2 son dominicales y 1 es

ejecutivo. Los miembros del Consejo de Administración, así como la experiencia de los mismos, es la siguiente:

Santiago Fernández Valbuena

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Es Consejero Independiente desde septiembre de 2017 y Presidente del Consejo de Administración de AEDAS Homes. Reelegido por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Presidente del Consejo de Administración y miembro de la Comisión de Auditoría y Control.

Formación y experiencia

Santiago Fernández Valbuena (22 de abril de 1958). Santiago es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense, es Doctor en Economics (PhD) y tiene un Máster por la Northeastern University de Boston (MS).

Ha sido presidente de Telefónica Latinoamérica (2011 – 2014), Director General de Finanzas y Estrategia (2010 – 2011) y Director General de Finanzas y

Desarrollo Corporativo (2002 – 2010) en el Grupo Telefónica. Anteriormente fue Presidente de Fonditel, Director General de Sociétés Générale Valores y Director de Bolsa en Beta Capital.

Es Profesor Titular de Economía Aplicada (en excedencia) de la Universidad Complutense de Madrid, de la Universidad de Murcia y ha sido profesor del IE Business School.

Santiago es vicepresidente de EBN Banco de Negocios, siendo Consejero Dominical de esta entidad desde noviembre de 2015. Desde 2008 también es Consejero Independiente y miembro de la Comisión de Auditoría de Ferrovial, S.A. Anteriormente fue vicepresidente de Metrovacesa (1999 – 2007).

Tiene 3.000 acciones de AEDAS Homes adquiridas el 3 de octubre de 2018 a un precio de 25,86 euros por acción.

No tiene opciones de compra sobre las acciones de la Compañía y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Compañía.

David Martínez Montero

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Consejero Delegado de AEDAS Homes desde septiembre de 2017 (Consejero Ejecutivo). Reelegido por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Consejero Delegado – CEO y es miembro del Comité de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad.

Formación y experiencia

David Martínez Montero (7 de noviembre de 1970) David es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y tiene un Executive MBA por el IESE.

Durante su carrera profesional ha sido Director General de Distrito Castellana Norte (BBVA – Grupo San José) entre 2013 y 2016, Director Gerente de Valdebebas entre 2005 y 2013, Director Gerente 4 Torres Business Área entre 2002 y 2005, y Project Manager en Bovis entre 1998 y 2005 e Ingeniero de Obra en Ferrovial entre 1996 y 1998.

Es propietario de 73.328 acciones de AEDAS Homes desde el 23 de noviembre de 2017 y adquirió 3.000 acciones adicionales el 4 de octubre de 2018 a un precio de 26,66 euros por acción. No tiene opciones de compra sobre acciones de la Compañía y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Sociedad.



Evan Andrew Carruthers

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejero Dominical, representando a Hipoteca 43 Lux S.A.R.L en septiembre de 2017. Reelegido por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración y miembro de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones..

Formación y experiencia

Evan Andrew Carruthers (12 de marzo de 1979). Evan es Licenciado en Administración de Empresas, especialidad en Finanzas (B.A. en administración de empresas, especializado en finanzas) por la Universidad de St. Thomas, Minneapolis, Minnesota (EE. UU).

Evan es cofundador de Castl lake (2005), junto con su socio Rory Joseph O'Neill (CEO y Managing Partner de Castl lake), y es Managing Partner, siendo responsable de la actividad de inversiones globales de la empresa, respecto de todas las clases de activos, guiando la política de la empresa basada en relaciones estables y liderando todos los equipos de inversión de la empresa. Es también miembro del Comité de Inversiones de Castl lake con voz y voto.

Con anterioridad, Evan era gestor de inversiones en Cargill Value Investment (CVI, ahora llamada CarVal Investors), siendo responsable de inversiones corporativas y en activos para América del Norte y

participando activamente en el desarrollo del negocio global de Cargill de inversión en aviones. Igualmente trabajó en Piper Jaffray, un banco de negocios con sede en Minneapolis, donde desempeñó diversos roles.

Destacar su reconocida experiencia en el sector desde el año 2000. Ha dirigido inversiones en más de 40 países, en múltiples industrias y ha participado directamente en el desarrollo de las actividades de inversión, tanto las basadas en activos como aquellas basadas en créditos.

Adicionalmente, Evan es Consejero Independiente de Five Point Holdings, LLC, sociedad cotizada norteamericana, desde mayo 2017. También es Consejero Dominical desde octubre 2014 de las siguientes sociedades: Castl lake Lease Aircraft Trust 2014-1 (CLAS 2014-1); Castl lake Lease Aircraft Trust 2015-1 (CLAS 2015-1); Castl lake Lease Aircraft Trust 2016-1 (CLAS 2016-1); Castl lake Lease Aircraft Trust 2017-1 (CLAS 2017-1); y de Castl lake Lease Aircraft Trust 2018-1 (CLAS 2018-1).

Tiene un total de 27.000 acciones de AEDAS Homes que fueron adquiridas el 15 y 16 de octubre de 2018, 10.400 y 16.600 acciones respectivamente, a un precio medio de 23,99 euros por acción las primeras y de 24,36 euros por acción las segundas. No tiene opciones sobre la Compañía.

También tiene relación con Eduardo D'Alessandro, Consejero Dominical de AEDAS Homes (socio de Castl lake).

Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejero Dominical representando Hipoteca 43 Lux S.A.R.L en septiembre de 2017. Reelegido por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración, miembro de la Comisión de Auditoría y Control y miembro también de la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad.

Formación y experiencia

Eduardo Edmundo D'Alessandro (17 de diciembre de 1980). Eduardo es licenciado en Finanzas (cum laude) por el Manhattanville College y tiene un MBA por la London School of Economics.

Se incorporó a Castl lake en 2011 y fue nombrado socio en 2017. Eduardo lidera la línea de inversión en suelos en cartera en España y también es responsable de la estrategia en Portugal, Italia, Grecia, Reino Unido e Irlanda. Su experiencia abarca

también oportunidades de compra directa de inmuebles y de préstamos vencidos (NPL) en Alemania y Europa del Este. Como socio en Castl lake, es responsable de préstamos vencidos (NPL) y oportunidades de inversión inmobiliaria en el sur de Europa, Reino Unido e Irlanda. También es un miembro rotatorio del Comité de Inversiones de Castl lake, con voz y voto.

Antes de unirse a Castl lake, fue asesor de inversiones en Deutsche Bank, en su grupo de situaciones especiales, enfocándose en inversiones en préstamos vencidos (NPL) por toda Europa. Con anterioridad fue asociado de inversiones en CarVal Investors (CVI) en el Grupo de Carteras de Préstamos (Loan Portfolio Group). En CVI trabajó en préstamos vencidos y en inversiones en inmobiliario en el Reino Unido, Alemania y España.

Eduardo no tiene ni acciones ni opciones sobre AEDAS Homes. También tiene relación con Evan Carruthers al ser miembro del equipo de Castl lake.

Milagros Méndez Ureña

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejera Independiente el 4 de abril de 2019, siendo ratificada por la Junta General de Accionistas el 9 de mayo de 2019.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración

Formación y experiencia

Milagros Méndez Ureña (14 de septiembre de 1960) de nacionalidad española. Milagros es Licenciada en Derecho y Graduada en Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE) en 1982. Además, cursó un Máster en Derivados en la SDSU (San Diego State University).

Comenzó su carrera profesional como Broker de Mercado de pesetas en Intermoney. Milagros compaginó su trabajo con escribir un libro titulado “Un año en el mercado monetario”.

En 1986, se incorporó a Continental Bank en el departamento de Mercado de Capitales, y se especializó en Distribución de Renta Fija.

En 1988 se convirtió en Socia Fundadora y Directora de Renta Fija en FG Inversiones Bursátiles, Sociedad de Valores y Bolsa.

En 1996, entra en el Banco Urquijo como Directora de Tesorería.

En 1998, y durante un breve período de un año, fue Consejera del Mercado de Renta Fija Española en la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros.

En el año 2000 se incorporó a Afina, creando una Sociedad de Valores como Socia y Directora General.

En 2005 fue nombrada Directora de Distribución Institucional de Renta Fija, Variable y Derivados en Interdin Sociedad de Valores y Bolsa.

En 2014, se unió al Banco Sabadell, Ibersecurities SVB como Directora de Desarrollo de Negocio, Nuevos Mercados y Agentes.

En 2015 Milagros decide montar por cuenta propia Aldebaran Advisory como socia y Directora General, trabajando por proyectos con Sabadell.

En 2017 fue nombrada Senior Advisor de Alma Capital Asset Management.

En 2018 fue nombrada Senior Advisor de Innova Health Private Equity como representante de España, Portugal y Reino Unido.

Recientemente, ha sido contratada por Mercer Asset Management, para vender fondos de inversión.

Milagros tiene una experiencia consolidada y de éxito en mercados financieros, con marcado carácter comercial y muy habituada al trabajo en equipo y a la gestión de estos.

Tiene 300 acciones de AEDAS Homes, de las cuales 200 acciones adquiridas el 7 de marzo de 2019 a 22,70 euros y 100 acciones adquiridas el 8 de marzo de 2019 a 22,00 euros por acción.

Milagros no tiene opciones sobre AEDAS Homes y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Compañía.

Javier Lapastora Turpin

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejero Independiente en septiembre de 2017. Reelegido por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración y es Presidente de la Comisión de Auditoría y Control.

Formación y experiencia

Javier Lapastora Turpin (5 de septiembre de 1966). Javier es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales en CUNEF (Universidad Complutense) además de PDD (Programa de Desarrollo Directivo) del Instituto de la Empresa. Es un auditor registrado en España (ROAC) y miembro de los Expertos Contables del ICJCE.

Fue socio en PwC entre el 2002 y el 2015 donde lideró el área de real estate y de construcción desde 2007 hasta 2011 y entre 2011 y 2015 fue Socio Director de Auditoría y Calidad.

Actualmente es un emprendedor con intereses en numerosas Compañías con actividad en inversión, project management, real estate o franquicias siendo además miembro del Consejo Económico de la Archidiócesis de Madrid.

Es Consejero Independiente en Banco Alcalá (Crédit Andorrà Financial Group) desde enero de 2021, en Servicios Financieros Carrefour EFC, SA desde junio de 2016 y en Mostostal Warszawa, SA (Polonia) desde octubre de 2017.

A su vez, es Consejero Dominical en Glendalough Investments, SL desde marzo de 2017, en Clonmacnoise Developments, SL desde abril de 2015, en Bazkariak Kalitate, SL desde mayo de 2015, en Kilmore Managements Services, SL desde mayo de 2015, en Tullamore Properties, SL desde mayo de 2015, Connemara Properties, SL desde febrero de 2018 y en Westhill Investments, SL desde febrero de 2017.

Tiene 1.579 acciones de AEDAS Homes, adquiridas el 19 de octubre de 2017 a 31,65 euros por acción.

No tiene opciones de compra sobre las acciones de la Compañía y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Compañía.

Miguel Temboury Redondo

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejero Independiente en septiembre de 2017. Reelegido por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración y Presidente de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones.

Formación y experiencia

Miguel Temboury Redondo (1 de abril de 1969). Miguel es licenciado en Derecho y Administración y Dirección de Empresa en ICADE (E-3).

Fue Subsecretario de Economía y Competitividad, en el Gobierno español, entre 2011 y 2016, fue miembro de la Comisión Rectora del FROB y del Consejo de Administración del SEPI entre 2012 y 2016. Entre 2004 y 2011 ejerció la abogacía

en el sector privado, primero en Pérez-Llorca, y desde 2007 en su propio despacho (Temboury Abogados). Entre 2007 y 2012 fue Presidente de la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid. Entre 2002 y 2004, fue Director del Gabinete del Ministro del Interior.

Miguel es Abogado del Estado desde 1996 ejerciendo como tal hasta 2002. Actualmente es abogado y árbitro además de ser Asesor Senior en Barclays Bank España desde septiembre de 2017, es igualmente consejero independiente de Singular Bank (y presidente de su Comisión de Nombramientos y Retribuciones) desde febrero de 2019.

Miguel no tiene ni acciones ni opciones sobre AEDAS Homes y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Compañía.

Cristina Álvarez Álvarez

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejera Independiente en octubre de 2017. Reelegida por la Junta General de Accionistas del 23 de junio de 2020.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración y Presidenta de la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad y miembro de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones.

Formación y experiencia

Cristina Álvarez Álvarez (18 de abril de 1969). Cristina es Ingeniera Superior de Telecomunicaciones de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) 1987-1992, habiendo cursado un PDD de IESE (2001) y actúa como directora académica del máster ejecutivo del Instituto de Empresa: “Digital Transformation and Innovation Leadership”. Recibió el premio “Engineering of the year 2016” concedido por COIT/AEIT, “AUTELSI

Award” por su carrera profesional en TIC 2017, y “Digital Leader 2016” concedido por Cionet. Es Asesora Global en CAST software y ayuda a emprendedores mediante asesoramiento.

Ejecutiva senior, con más de 25 años de experiencia laboral en el sector de telecomunicaciones y tecnología en Compañías como Alcatel (Nokia) (1992 – 1995), Vodafone (1996 – 2006) donde era Directora de Inversiones de Ingeniería de Producto, Telefónica (2006 – octubre 2017) donde era Directora de Inversiones y Directora General de Desarrollo de Servicios, formando parte del Comité Ejecutivo de Telefónica España desde 2009. Desde febrero de 2019, Cristina Álvarez es Global Chief Technology Officer (CTO) del Banco Santander y desde enero 2020 es miembro del Consejo de Openbank.

Cristina no tiene ni acciones ni opciones sobre AEDAS Homes y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Compañía.



Doria (Palma de Mallorca)

Javier Martínez-Piqueras Barceló

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración

Se incorporó a AEDAS Homes como Consejero Independiente el 21 de octubre de 2020.

Puesto en el Consejo

Miembro del Consejo de Administración.

Formación y experiencia

Javier Martínez-Piqueras Barceló (15 de marzo de 1973). Javier es doblemente licenciado en Administración de Empresas/ Economía y Derecho por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE E-3).

A lo largo de sus 22 años de carrera en Banca de Inversión, Javier se ha especializado en el Mercado de Capitales de Renta Variable (ECM). En 1997 se incorporó a Bank of America Merrill Lynch, donde fue nombrado Director General de ECM y Derivados para Corporates Iberia (España y Portugal). En 2012, se trasladó a UBS, donde ocupó varios cargos directivos, como el de Responsable de ECM y Soluciones Corporativas para EMEA,

y más recientemente, el de Responsable Global de ECM, Soluciones Corporativas y Equity Linked, liderando un equipo de 120 profesionales en todo el mundo hasta diciembre de 2019.

Aporta una profunda experiencia en el asesoramiento a los consejos de administración de grandes empresas a nivel mundial sobre soluciones relacionadas con el capital, sus acciones y participaciones. Javier tiene un gran conocimiento del mercado inmobiliario y ha seguido de cerca a AEDAS Homes desde su fundación.

Desde 1993, ha estado en el Consejo de OMEGA 93 S.L., una empresa inmobiliaria familiar, y en julio de 2020, se unió al Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate S.L. como consejero independiente y miembro de la Comisión de Auditoría y Control.

Javier no tiene ni acciones ni opciones sobre AEDAS Homes y no tiene ninguna relación con otros Consejeros ni directivos de la Compañía.



Azara (Alicante)

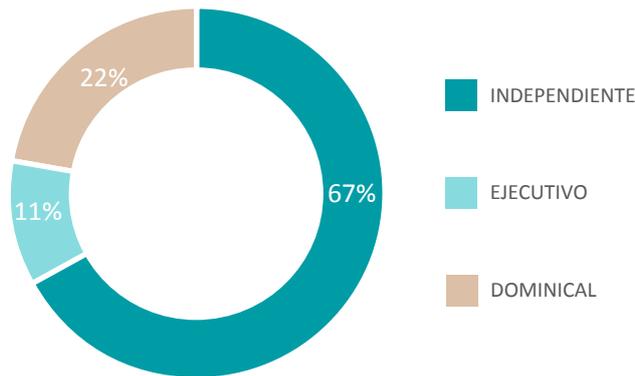
El siguiente cuadro resume la composición del Consejo de Administración de AEDAS Homes a 31 marzo de 2021:

Consejeros		Santiago Fernández Valbuena	David Martínez Montero	Javier Lapastora Turpin	Miguel Temboury Redondo	
Cargo		Presidente	Consejero Delegado	Vocal	Vocal	
Consejo de Administración	Ejecutivo		√			
	Dominical					
	Independiente	√		√	√	
Comisiones	Auditoría y Control	√		√ P		
	Nombramientos y Retribuciones				√ P	
	Innovación, Tecnología y Ciberseguridad		√			
Participaciones en el capital	% directo	0,006%	0,16%	0,003%	0%	
Otros Datos	Fecha de nombramiento	27/09/17	25/05/17	27/09/17	27/09/17	
	Nacionalidad	Española	Española	Española	Española	
	Cargos como consejeros en otras entidades cotizadas	Vicepresidente EBN Banco de Negocios Consejero de Ferrovial Consejero de Maphre Brasil			Consejero independiente - Servicios Financieros Carrefour, EFC, S.A. (España) Miembro del Consejo de Supervisión y Presidente del Comité de Auditoría de Mostostal Warszawa S.A. (Polonia) Socio Fundador de Kilmore Management Services (España) Socio - Glendalough Investments	Director Independiente - Singular Bank
	Edad	63	50	54	52	

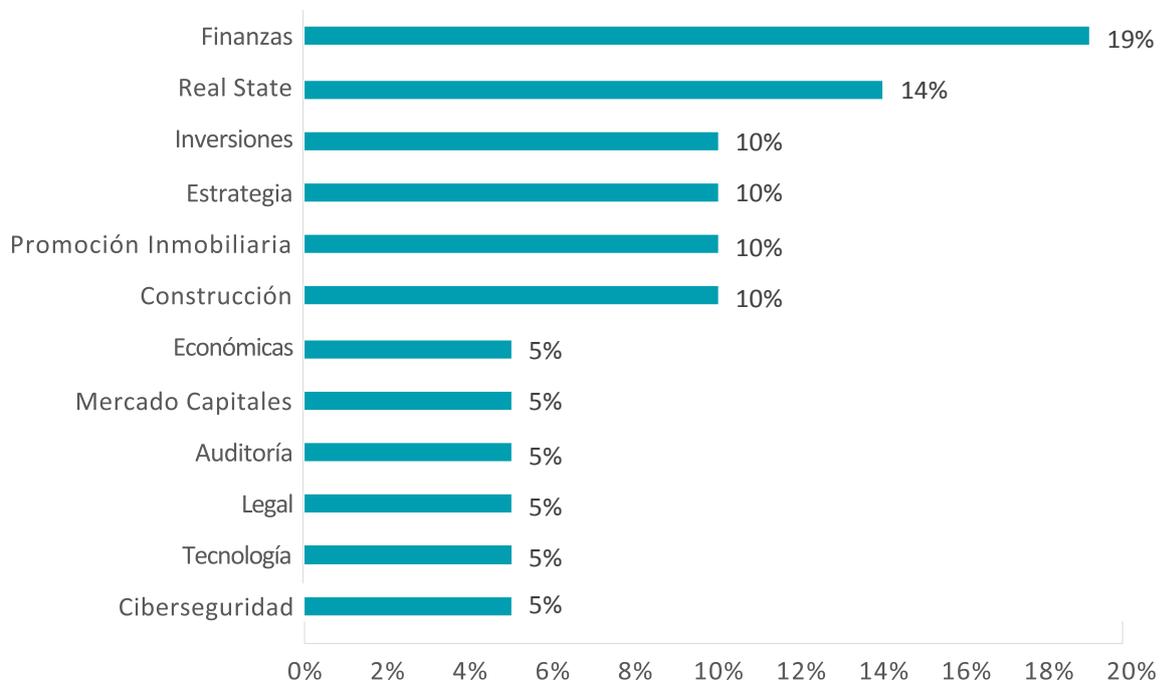
Cristina Alvarez Alvarez	Milagros Mendez Ureña	Eduardo D'Alessandro Cishek	Evan Andrew Carruthers	Javier Martínez-Piqueras Barceló	Total
Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	
					1
		✓	✓		2
✓	✓			✓	6
		✓			3
✓			✓		3
✓ P		✓			3
0%	0,001%	0%	0,06%	0%	0,23%
07/10/17	04/04/19	27/09/17	27/09/17	21/10/20	
Española	Dominicana	Estadounidense	Estadounidense	Española	
Miembro del Consejo de Administración de Openbank	Socia directora y asesora financiera - Aldebaran Advisory	Socio - Castllake LP	CIO & Managing partner in Castllake Consejero ed Five Points Holding LLC Consejero de cada Compañía de aviación participada por Castllake	Miembro del Consejo de de OMEGA 93 S.L. Consejero Independiente de Millenium Hotels Real Estate S.L. Miembro de la Comisión de Auditoría y Control	
52	60	39	42	48	

P - Presidente en algunas de las Comisiones

A continuación, se muestra la composición del Consejo de Administración por tipo de miembro:



A continuación, se muestra el peso de las áreas de formación y experiencia de los miembros del Consejo de Administración:



Consejo de Administración

En el transcurso del ejercicio 2020-21, el **Consejo de Administración** celebró **10 reuniones**, en las siguientes fechas: 20 de mayo, 22 de junio, 25 de junio (reunión por escrito y sin sesión), 28 de julio, 24 de agosto (reunión por escrito y sin sesión), 21 de octubre, 9 de noviembre (reunión por escrito y sin sesión) y 24 de noviembre 2020, 3 de febrero y 23 de marzo 2021. En estas reuniones se trataron principalmente los siguientes asuntos:

- Puesta al día de la actividad de la Compañía.
- Información financiera.
- Formulación de cuentas.
- Junta General de Accionistas (convocatoria, propuesta de acuerdos, informes).
- Información por parte de los presidentes de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) y Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad (CTIC) de los asuntos tratados en sus respectivas comisiones.
- Indicadores de riesgos.
- Cese y nombramiento del Secretario del Consejo.
- Modificación programa de pagarés.
- Financiación (renovación préstamo sindicado).
- Toma de razón de la autorización al Consejo para adquisición derivativa de acciones propias.
- Fijación objetivos CEO y remuneración de consejeros.
- Aceptación de renovación de cargo de consejeros.
- Aprobación de operaciones de inversión o de desinversión especiales.
- Fijación calendario de sesiones del Consejo para 2021-22.
- Cancelación del dividendo a cuenta de noviembre 2020 y retraso hasta su aprobación por la Junta de 2021.
- Información sobre posibles escenarios de refinanciación corporativa.
- Aprobación de un esquema de distribución de dividendos en el marco de la Política de Remuneración de Accionistas.
- Autoevaluación del Consejo (y sus Comisiones) y plan de mejora.

Asimismo, las Comisiones mantuvieron las siguientes reuniones:

- La **Comisión de Auditoría y Control** se reunió en **9 ocasiones**, en las siguientes fechas: 13 de mayo, 20 de mayo, 22 de junio, 28 de julio, 21 de octubre, 17 de noviembre y 24 de noviembre de 2020, y 3 de febrero y 23 de marzo de 2021.
- La **Comisión de Nombramiento y Retribuciones** se reunió en **8 ocasiones**, en las siguientes fechas: 20 de mayo, 1 de junio (reunión por escrito y sin sesión), 22 de junio, 28 de julio, 21 de octubre, y 24 de noviembre de 2020, y 3 de febrero y 23 de marzo de 2021.
- La **Comisión de Innovación, Tecnología y Ciberseguridad** se reunió en **3 ocasiones**, en las siguientes fechas: 14 de mayo y 7 de octubre de 2020, y 27 de enero de 2021.

Junta General Ordinaria de Accionistas 2020

El 23 de junio de 2020 se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas del año 2020 (primera y única dentro del ejercicio 2020-21) en la que se propusieron para su aprobación los siguientes puntos, siendo aprobados todos ellos:

1. Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
2. Aprobación de los informes de gestión individual y consolidado correspondientes al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
3. Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.
4. Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

5. Reelección de consejeros.

5.1. Reelección de D. David Martínez Montero como consejero ejecutivo, por el plazo estatutario de tres años.

5.2. Reelección de D. Santiago Fernández Valbuena como consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.

5.3. Reelección de D. Eduardo d'Alessandro Cishek como consejero dominical, por el plazo estatutario de tres años.

5.4. Reelección de D. Javier Lapastora Turpin como consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.

5.5. Reelección de D^a Cristina Álvarez Álvarez como consejera independiente, por el plazo estatutario de tres años.

5.6. Reelección de D. Miguel Tembory Redondo como consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años.

5.7. Reelección de D. Evan Andrew Carruthers como consejero dominical, por el plazo estatutario de tres años.

6. Reelección de Ernst and Young, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, para los ejercicios 2020-2021, 2021-2022 y 2022-2023.
7. Aprobación, en su caso, de la modificación del plazo de duración del sistema de retribución variable a largo plazo (LTIP) por medio del cual se entregan acciones de la Sociedad al Consejero Delegado.
8. Aprobación, en su caso, de una nueva política de remuneraciones de los consejeros.
9. Aprobación, en su caso, de la modificación del artículo 13 (“Adopción de acuerdos por la Junta General”) de los Estatutos Sociales para introducir mejoras de carácter técnico y del artículo 24 (“Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado”) para recoger la posibilidad de que los dividendos a cuenta puedan ser acordados y abonados en especie.
- 9.1. Modificación relativa a mejoras de carácter técnico.
- 9.2. Modificación relativa a la posibilidad de que los dividendos a cuenta puedan ser acordados y abonados en especie.

10. Aprobación, en su caso, de la modificación del artículo 9 (“Anuncio de convocatoria”), artículo 10 (“Puesta a disposición de información desde la fecha de la convocatoria en la página web corporativa de la Sociedad”), artículo 14 (“Presencia de terceros en la Junta General de accionistas”), artículo 15 (“Representación”) del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad e introducción en el mismo Reglamento de la Disposición Adicional (“Asistencia a la Junta General de Accionistas de forma telemática”) para regular de forma expresa la asistencia telemática a la Junta General de Accionistas, así como de la modificación del artículo 16 (“Solicitud pública de representación”), artículo 26 (“Derecho de información durante la celebración de la Junta General”), artículo 27 (“Prórroga y suspensión de la Junta General de accionistas”), artículo 29 (“Votación de las propuestas de acuerdo”), artículo 32 (“Mayorías reforzadas”) y artículo 34 (“Publicidad de los acuerdos”) del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad para introducir mejoras de carácter técnico.

10.1. Modificaciones relativas a la asistencia telemática a la Junta General de Accionistas.

10.2. Modificaciones relativas a mejoras de carácter técnico.

11. Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, en los términos previstos por la legislación vigente.
12. Delegación de facultades para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten.
13. Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

La Junta General Ordinaria de Accionistas 2020 contó con la asistencia de 79 accionistas, presentes o representados, titulares de un total de 38.260.476 acciones, que representan un importe nominal de 38.260.476,00 euros, esto es, un 79,765% del capital social. El capital social de AEDAS Homes, es de 47.966.587 euros, dividido en 47.966.587 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una.



Bolzano (Valencia)

2.3 Política Retributiva del Consejo de Administración

AEDAS Homes cuenta con una política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración que ha sido elaborada teniendo en cuenta la relevancia de la Sociedad, su situación económica, los estándares de mercado para empresas comparables y la dedicación de los Consejeros a la Sociedad.

La Política de Remuneraciones tiene como finalidad definir y controlar las prácticas de remuneración de la Sociedad

en relación con sus Consejeros. Además, establece un esquema retributivo adecuado a la dedicación y a las responsabilidades asumidas por estos, y se aplica con el fin de atraer, retener y motivar a los miembros del Consejo de Administración de AEDAS Homes.

La Política de Remuneraciones es pública y puede consultarse en la página web de AEDAS Homes.



Jardines Hacienda Rosario (Sevilla)

2.4 Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Declaración del Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Estimados accionistas:

En nombre del Consejo de Administración de AEDAS Homes, me complace presentar este informe sobre las actividades de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (en adelante, la “Comisión” o la “CNR”), correspondiente al ejercicio 2020-21.

El propósito de este documento es informaros sobre las responsabilidades y áreas de competencia de esta Comisión, así como el trabajo que hemos realizado en el último ejercicio.

La Comisión asiste al Consejo de Administración con fines informativos y consultivos en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de nombramientos y retribuciones de la Compañía, siguiendo las prácticas de buen gobierno que deben regir y verifica el cumplimiento de las

políticas de retribuciones marcadas por la Compañía. La CNR revisa periódicamente la política de retribuciones de los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas de retribución basada en acciones, y su aplicación, velando porque la retribución individual esté correlacionada con la contribución de cada uno, sin que se produzcan desequilibrios injustificados entre consejeros o entre altos directivos

Otras funciones propias de la CNR son las que detallamos a continuación: evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración; establecer una meta para la representación del género menos representado en la Junta Directiva; elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o cese de Consejeros Independientes o altos directivos; examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió ocho veces durante el período 2020-21. Las principales

actuaciones que se llevaron a cabo durante este periodo fueron las siguientes:

Revisión y validación del IAGC e IARC del periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2020 en los aspectos relacionados con las actividades de la CNR.

- Propuestas para la reelección de 4 Consejeros Independientes e informar sobre la reelección de otros 3.
- Revisión de condiciones contractuales del nuevo Director de Asesoría Jurídica, así como aprobación de los objetivos del Consejero Delegado y revisión de su retribución en relación con la nueva Política de Retribución de Consejeros aprobada.
- Aprobación de una modificación del LTIP y su propuesta al Consejo de Administración
- Aprobación de la Matriz de Competencias de los miembros del Consejo (y su actualización tras una renuncia y el nombramiento de otro Consejero)
- Proceso de selección de candidato a Consejero Independiente (en sustitución de otro Consejero)
- Informe sobre la retribución variable del equipo de Alta Dirección
- Autoevaluación del Consejo y sus Comisiones y plan de mejora continua del desempeño
- Aprobación del Informe de Actividades de la CNR del periodo de 3 meses que finalizó el 31 de marzo de 2021, así como del Plan de Trabajo para el ejercicio 2020-21
- Reporte a la Junta General de Accionistas por parte del Presidente de la CNR.

Miguel Temboury

Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Responsabilidades

La organización y competencias de la CNR se regulan en el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento de la CNR, el artículo 22 de los Estatutos Sociales y el artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital.

Estas disposiciones se establecen a continuación:

Reglamento del Consejo de Administración, artículo 15. Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Composición, responsabilidades y funcionamiento

1. El Consejo de Administración creará una Comisión de Nombramientos y Retribuciones permanente con fines informativos y consultivos. La comisión no tendrá funciones ejecutivas, sino que estará a cargo de informar, asesorar y hacer propuestas al Consejo en su área de competencia, tal y como se establece en este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará formada como mínimo por tres y como máximo por cinco miembros designados por el propio Consejo, a propuesta del presidente del Consejo, de entre los consejeros no ejecutivos. Al menos dos miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberán ser consejeros independientes.
2. El Consejo de Administración también nombrará al Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de ese Comité. El Consejo podrá nombrar un Vicepresidente si lo estima oportuno, y las disposiciones relativas al nombramiento del Presidente se aplicarán al nombramiento del Vicepresidente.
3. Asimismo, el Consejo nombrará un secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que no necesitará ser miembro de la comisión. En este caso, no es necesario que el secretario no vocal sea miembro del Consejo de Administración. El cargo de secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recaer en el secretario del Consejo o en otra persona.
4. Los Consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán las funciones de sus comisiones durante el tiempo que dure su mandato en el propio Consejo, salvo que el Consejo de Administración determine lo contrario. La renovación, reelección y cese de los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control se regirá por los términos que establezca el Consejo de Administración.

5. Verificar el cumplimiento de la política de retribuciones marcada por la Compañía.
6. Revisar periódicamente la política de retribuciones de los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas de retribución basada en acciones y su aplicación, y velar por que su retribución individual sea proporcional a los importes pagados a otros consejeros y altos directivos;
7. Asegurar que los posibles conflictos de intereses no pongan en peligro la independencia del asesoramiento externo proporcionado por la CNR;
8. Verificar la información sobre retribuciones de los consejeros y altos directivos contenida en los documentos corporativos, incluido el Informe Anual sobre Retribuciones de los Consejeros. [...]

Estatutos Sociales, Artículo 22.- Comisiones del Directorio

El Consejo de Administración creará una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, cada una de las cuales tendrá las respectivas funciones de información, supervisión, asesoramiento y propuesta previstas en la ley y en estos Estatutos y desarrolladas en el Reglamento del Consejo de Administración.

Además, el Consejo de Administración podrá crear otros comités con funciones consultivas o consultivas. Excepcionalmente, estos comités pueden tener poderes de decisión.



Artículo 529 quinceles, fracción 3, de la Ley de Sociedades Anónimas

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuyan la ley, los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones contará como mínimo con:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;
- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo;
- Elevar al consejo las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas;
- Informar las propuestas de nombramiento de otros consejeros por cooptación o de someter la decisión a la Junta General de Accionistas, así como las propuestas de reelección o cese de dichos otros consejeros por la Junta General de Accionistas;
- Informar sobre las propuestas de nombramiento y cese de altos directivos, así como sobre los principales términos y condiciones contractuales;
- Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, así como formular recomendaciones al Consejo de Administración para que dicha sucesión se desarrolle de forma ordenada y planificada;
- Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y directores generales y del personal de alta dirección dependiente directamente del Consejo de Administración, de las comisiones ejecutivas o del primer ejecutivo de la sociedad, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su cumplimiento.

Reglamento de la CNR

El Reglamento de la CNR no se transcribe íntegramente.

Miembros y áreas de competencia

A 31 de marzo de 2021, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (la “Comisión” o la “CNR”, por sus siglas en inglés) de AEDAS Homes, (la “Sociedad”) está compuesta por tres miembros, el Presidente y dos otros miembros del Consejo de Administración, dos de los cuales son independientes.

Miembro	Posición	Categoría como miembro de la junta
Sr. Miguel Tembory Redondo	Presidente	Independiente
Sra. Cristina Álvarez Álvarez	Miembro	Independiente
Sr. Evan Carruthers	Miembro	Propietario

Actúa como Secretario de la Comisión D. Alfonso Benavides Grases, secretario no consejero del Consejo de Administración.



2.5 Comisión de Auditoría y Control

Declaración del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control

Estimados accionistas:

Tengo la satisfacción de presentaros, en nombre del Consejo de Administración, el informe, que recoge las actividades que ha desarrollado la Comisión de Auditoría y Control (la “Comisión” o la “CAC”) durante el ejercicio 2020-21.

El propósito de este documento es informaros sobre las distintas responsabilidades y asuntos de los que se ocupa la Comisión, así como de la labor que hemos desarrollado durante el ejercicio.

En primer lugar, la Comisión presta su ayuda al Consejo de Administración para que pueda cumplir con sus obligaciones en materia de gobierno corporativo. También supervisa la fiabilidad de la información financiera que se presenta al Consejo, incluyendo el sistema de control interno de la información financiera (SCIIF). Además, participa en la supervisión de las funciones de auditoría interna y externa y en el control de los riesgos corporativos y de cumplimiento normativo. La Comisión también se asegura el cumplimiento de la legislación

de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

El ejercicio 2020-21 ha sido especialmente complicado debido a la pandemia de la COVID-19 que ha impactado en todos los ámbitos, muy en especial en la economía, tanto la española como la del resto del mundo. AEDAS Homes ha reaccionado con rapidez para gestionar de forma adecuada esta crisis a través de la implantación de planes de teletrabajo y la gestión a distancia de sistemas y controles. La Comisión ha supervisado dichas actuaciones y se ha asegurado de contar con todos los medios para que resultaran exitosas.

La Comisión se reunió en nueve ocasiones durante el período 2020-21, por videoconferencia, en consonancia con los protocolos COVID-19. Debido al cambio del ejercicio contable aprobado por la Junta General de Accionistas el 31 de marzo de 2020, la Comisión ha tenido que adaptar sus actividades al nuevo ejercicio 2020-21.

A lo largo de dicho ejercicio 2020-21, la Comisión proporcionó

directrices sólidas para ayudar a mejorar la cultura de calidad y la atención al cliente. Para ello se analizaron en profundidad las prácticas de la Sociedad y se mantuvieron reuniones con los principales miembros de la organización con funciones de supervisión en dichas áreas. Como resultado, la Comisión realizó una serie de recomendaciones al Consejo y, en consecuencia, AEDAS Homes se comprometió a tomar medidas para continuar mejorando la calidad de las viviendas entregadas y la experiencia general de los clientes.

En adelante, la Comisión supervisará la implantación del Plan Estratégico ESG 2021-2023. Para ello velará por que la Sociedad alcance sus objetivos ESG e informará de ello al Consejo.

Javier Lapastora Turpín
Presidente de la Comisión de Auditoría y Control

Funciones

Aunque las funciones asignadas a la Comisión se encuentran recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento del Consejo de Administración, queremos destacar las siguientes:

- Informar al Consejo del resultado de la auditoría y explicar cómo ha contribuido la Comisión a garantizar la integridad de la información financiera.
- Supervisar la efectividad de los sistemas de control interno, auditoría interna y gestión de riesgos de la Sociedad.
- Comentar con el auditor externo de la Sociedad cualquier debilidad relevante del control interno que se haya detectado durante la ejecución de su auditoría.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera.
- Remitir al Consejo de Administración propuestas de selección, designación, reelección y sustitución del auditor.
- Evaluar la independencia de los auditores cada año con anterioridad a la emisión del informe de auditoría.
- Informar al Consejo de Administración, con carácter previo, en relación con la información financiera periódica que debe publicarse, sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito específico o con residencia en paraísos fiscales, así como de operaciones con partes vinculadas.



Miembros y áreas de competencia

A 31 de marzo de 2021, la Comisión de Auditoría y Control está compuesta por tres miembros: el presidente y dos vocales. Todos los miembros deberán formar parte del Consejo de Administración y al menos dos de ellos deberán ser consejeros independientes.

D. Luis Vega Sorrosal, vicesecretario no consejero del Consejo de Administración, actúa en calidad de secretario de la Comisión.

Miembro	Posición	Categoría como miembro de la junta
D. Javier Lapastora Turpín	Presidente	Independiente
D. Santiago Fernández Valbuena	Vocal	Independiente
D. Eduardo D'Alessandro Cishek	Vocal	Consejero dominical

El presidente, D. Javier Lapastora, cuenta con una amplia experiencia en auditoría y contabilidad y es auditor jurado de cuentas en España. Ha sido socio del área de auditoría de PwC y es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE).

La Comisión puede garantizar que el conjunto de sus miembros cuenta con la experiencia necesaria pertinente en el sector de la construcción de viviendas.

Gestión de riesgos y control interno

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos. La Comisión supervisa dicho sistema e informa de ello al Consejo de Administración trimestralmente.

La Comisión vigila los indicadores de riesgos y el sistema de control interno de la Sociedad valiéndose para ello de las funciones de riesgos y de auditoría interna.

El Consejo de Administración recibe información de forma trimestral sobre la evolución de los distintos indicadores de riesgos que han sido identificados en el mapa de la Sociedad, así como de los índices de tolerancia de cada uno de dichos riesgos.

La matriz de riesgos se revisa anualmente para evaluar cuáles son las amenazas que deben vigilarse más atentamente.

Auditoría externa

La Comisión se ha reunido en varias ocasiones con el auditor externo. Dicho auditor ha compartido la planificación de su trabajo, así como su evaluación de los principales riesgos de auditoría, sus conclusiones preliminares, sus informes de las cuentas anuales presentadas y las debilidades de control interno que se han detectado.

La Comisión ha propuesto al Consejo de Administración el nombramiento de EY como auditor de la Sociedad y del grupo durante los próximos tres años, ya que el periodo de rotación establecido legalmente no ha concluido y los servicios prestados por el auditor han alcanzado el nivel de calidad exigido.



Azara (Alicante)

Auditoría interna

La función esencial de auditoría interna es ayudar al Consejo de Administración y a la dirección de la Sociedad a proteger los activos, la reputación y la sostenibilidad del grupo.

El Área de Auditoría Interna tiene contacto directo frecuente con la Comisión. Tiene acceso directo a su presidente y con él despacha los asuntos y las incidencias que surgen en el curso de su trabajo.

Durante el ejercicio, la función de auditoría interna de AEDAS Homes obtuvo la certificación del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, que acredita el cumplimiento del reglamento y código ético de dicha institución. Esto supuso someterse al proceso de verificación externa por parte del Instituto y ha permitido a la AEDAS Homes ser la primera empresa del sector en obtener dicha acreditación.



Bremond Son Moix (Palma de Mallorca)

Sesiones de la Comisión

El resumen que se expone a continuación explica cómo ha desempeñado la Comisión durante el ejercicio sus funciones en materia de auditoría, riesgos, control interno y otras materias.

Mayo de 2020

En su primera reunión de mayo, la Comisión revisó: el informe sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIFF) del ejercicio 2020 (1 de enero - 31 de marzo de 2020), con resultados satisfactorios; el informe de la actividad de Auditoría Interna realizada durante el mismo período; informes sobre la actividad de Riesgos y Cumplimiento en el ejercicio 2020; un informe de un experto independiente en materia de prevención de blanqueo de capitales (AML); las medidas que está adoptando la Sociedad para mejorar la satisfacción del cliente después de la entrega de viviendas; y el grado de ejecución y el resultado satisfactorio de las actividades de RSC de la Sociedad en el ejercicio 2019.

En su segunda reunión ese mes se expusieron tres informes para su posterior remisión al Consejo: el Informe de actividad de la Comisión; el Informe sobre la independencia del auditor externo; y el Informe de operaciones con partes vinculadas. Todos ellos correspondientes al período finalizado el 31 de marzo de 2020.

La Comisión revisó las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 y el informe de gestión individual y consolidado del ejercicio, para su posterior aprobación por el Consejo. Las conclusiones y el borrador del informe del ejercicio fueron presentados por el auditor externo. La Comisión propuso al Consejo la reelección de Ernst & Young, S.L. como auditor externo de las cuentas de la Sociedad y su grupo hasta el ejercicio 2022-23, lo que se aprobó posteriormente.

Junio de 2020

La Comisión revisó la auditoría interna realizada por medio de una herramienta desarrollada por la Sociedad que permite vigilar el control de costes y los plazos de ejecución, así como aspectos financieros y del negocio. La Comisión también presentó al Consejo el Informe de Prevención de Blanqueo de Capitales elaborado por un experto independiente y el Plan de Acción de dicha área (AML). El Consejo aprobó dichos documentos y supervisó la actualización de la matriz de riesgos de la Sociedad. Dicha matriz había sido reevaluada para dar respuesta a los peligros relacionados con la pandemia de la COVID-19, sin olvidar la habitual revisión trimestral del mapa de riesgos.

Julio de 2020

El área de Auditoría Interna informó a la Comisión de la calificación favorable de esta función por parte del Instituto de Auditores Internos de España. AEDAS Homes es la primera promotora que recibe tal calificación. Auditoría Interna también presentó el resultado favorable de la evaluación del SCIIF e informó del progreso de otras tareas de auditoría.

El Departamento de Riesgos y Cumplimiento informaron a la Comisión sobre cómo ésta había cumplido con las recomendaciones realizadas por un experto independiente relativas a la revisión de su sistema de prevención de blanqueo de capitales. También informaron a la Comisión sobre la comparación a la que se sometió al mapa de riesgos post-COVID de la Sociedad. Se verificó que ésta se encuentra alineada con el sector.

Por su parte, la Directora Financiera (CFO) presentó a consideración los siguientes asuntos: la ratificación de la aprobación de los servicios de EY; la aprobación de la propuesta de auditoría de EY para el ejercicio de 2020-21; una propuesta para reclasificar ciertas reservas; una presentación relativa a las tareas desarrolladas por distintas firmas de auditoría que trabajan para la Sociedad; y el informe relativo a los resultados financieros del primer trimestre del ejercicio 2020-21.

Octubre y noviembre de 2020

En octubre, los auditores externos de la Sociedad presentaron su planteamiento respecto a las cuentas del ejercicio 2020-21.

En su primera reunión de noviembre la Comisión se centró en las siguientes áreas clave: (i) la presentación de los resultados de la revisión del SCIIF, que se consideró que funcionaba de forma muy satisfactoria; (ii) las auditorías internas que debían realizarse en relación con varias promociones tomadas como muestra (finalizadas y en construcción); y (iii) una auditoría interna de la Política de Seguridad de las TIC, que se consideró adecuada.

En dicha reunión también se presentó un análisis de los efectos que produciría el nuevo Código de Buen Gobierno, publicado por la CNMV en junio de 2020. Dicho análisis incluyó la identificación de los principales aspectos en los que la Sociedad se vería afectada, así como una actualización de los proyectos de auditoría interna en curso. También se abordaron los resultados de una verificación realizada (y que se consideró aceptable) sobre los controles de cumplimiento de la Política de Protección de Datos.

En su segunda reunión de noviembre, la Comisión revisó las cuentas consolidadas abreviadas provisionales del semestre finalizado el 30 de septiembre de 2020, junto con el correspondiente informe de gestión. También analizó el borrador de la presentación de los auditores externos relativa a su examen limitado de dichos resultados financieros. La Comisión informó favorablemente sobre dichas cuentas y las remitió al Consejo para su aprobación. La Comisión también estudió un informe de cumplimiento de los controles establecidos para prevenir conductas delictivas.

Febrero de 2021

La Comisión analizó el informe de gestión provisional de nueve meses de la Sociedad, que no había sido objeto de comentarios importantes por parte de los auditores externos. También revisó el informe correspondiente al segundo trimestre de 2020-21 sobre los indicadores del mapa de riesgos y los hallazgos de Auditoría Interna en su revisión del conjunto de control del SCIIF, con una efectividad del 97%.

Auditoría Interna presentó su revisión de varias promociones, que se centró en los parámetros paralelos de calidad de productos y experiencia del cliente, y explicó sus hallazgos en las áreas de mejora. La Comisión decidió reunirse con los equipos internos y dedicar su atención a cómo podrían optimizarse estos dos parámetros.

La Comisión también analizó el Plan de Continuidad del Negocio y el resultado satisfactorio de la auditoría de ciberseguridad llevada a cabo por Auditoría Interna. El informe de riesgos del segundo trimestre de 2020-21 presentado por la función de Cumplimiento no incluyó que hubiera hallazgos importantes salvo aquellos relativos a la calidad del producto y a la experiencia de cliente, en consonancia con los señalados por Auditoría Interna.

Marzo de 2021

La Comisión revisó el presupuesto de gastos generales de la Sociedad para el ejercicio 2021-22 y el presidente expuso sus hallazgos en relación con la revisión de calidad del producto que se había llevado a cabo.

Auditoría Interna presentó sus informes sobre el Plan de Continuidad del Negocio, las actividades en el campo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo de la Sociedad en 2020-21, las inversiones y los desarrollos, así como una actualización de su Plan Anual de Auditoría Interna para 2020-21, su declaración de independencia y objetividad para 2020-21 y su Plan Anual de Auditoría Interna para 2021-22.

Cumplimiento presentó una actualización de las recomendaciones realizadas por el experto independiente en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, así como su Plan de Logros para 2021-22 y su Plan de Gestión de Riesgos para el mismo periodo.

Plan de trabajo para 2021-22

La Comisión cuenta con un plan de trabajo que asigna las diferentes tareas programadas durante el año a las reuniones ya previstas. El plan de trabajo incluye ocho reuniones durante el ejercicio. Dicho número podrá incrementarse dependiendo de las necesidades que vayan surgiendo.



South Bay Las Mesas (Estepona)

2.6 Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad

Declaración de la Presidenta de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad

Tengo la satisfacción de presentaros, en nombre del Consejo de Administración, un resumen de las principales actividades que ha desarrollado el Comité de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad (“CTIC”) durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021.

AEDAS Homes apuesta por una cultura de innovación en la que la tecnología juega un papel esencial, facilitando el desarrollo óptimo de su negocio de promoción inmobiliaria residencial. En particular, consideramos que la tecnología tiene la **capacidad de transformar la relación entre la empresa, sus clientes** y todos los demás grupos de interés, potenciando así **nuestra ventaja competitiva.**

Como sabéis, el Consejo de Administración asume entre sus funciones la tarea de supervisar los riesgos de ciberseguridad y TI. Por su parte y dentro del ámbito de su competencia, la **CTIC informa, asesora y realiza propuestas relacionadas con la tecnología, la innovación y la ciberseguridad,** y, asimismo, aprueba el **Plan Estratégico de Tecnología,** lo revisa y supervisa el alineamiento de la Sociedad y sus operaciones con dicho Plan Estratégico de Tecnología.

La CTIC se reunió en tres ocasiones durante el ejercicio 2020-21. Todas las reuniones se celebraron por videoconferencia, en consonancia con los protocolos COVID-19. A lo largo del ejercicio 2020-21, la CTIC proporcionó a la Compañía directrices sólidas para ayudar a conseguir estos **cuatro objetivos:** digitalizar los procesos internos, extraer valor de los datos, conectar con los clientes de una nueva forma durante la pandemia y proteger a nuestros grupos de interés por medio de una política y de un sistema de gestión de ciberseguridad sólidos. El resumen que sigue a continuación pone de relieve cuáles han sido las principales áreas en las que la CTIC ha centrado su atención durante el último ejercicio 2020-21.

En adelante, la Comisión supervisará la implantación del Plan Estratégico ESG 2021-2023. Para ello velará por que la Sociedad alcance sus objetivos ESG e informará de ello al Consejo.

Plan Estratégico de Digitalización

El objetivo esencial de la CTIC en el periodo 2020-21 ha sido impulsar un Plan Estratégico de Digitalización que culminará en el ejercicio 2021-22 y siguientes. Este plan permitirá a la Compañía aprovechar la tecnología, los datos y la transformación

digital para impulsar sus objetivos empresariales en todos y cada uno de los niveles de la organización. Este plan estratégico será co-liderado entre las áreas de Tecnología, por un lado, y de Innovación, Data y Transformación Digital por el otro.

Tecnología

Durante todo el año, el Comité ha supervisado una amplia gama de proyectos tecnológicos que tenían como objetivo: (i) aumentar la productividad de los empleados a través de la digitalización y automatización de procesos, así como de la creación y mejora de herramientas digitales y de bases de datos -cuyo uso está extendido por toda la Compañía- para

gestionar las promociones y la actividad de la empresa; (ii) impulsar las ventas; (iii) mejorar la experiencia del cliente; (iv) tomar decisiones basadas en datos; (v) garantizar la excelencia en materia de cumplimiento normativo, especialmente en lo que respecta a la prevención del blanqueo de capitales; y (vi) dotar a la Compañía un programa de ciberseguridad contrastado.



Jardines Hacienda Rosario (Sevilla)

Innovación

Un claro ejemplo del **éxito de la Sociedad en cuanto al fomento de las relaciones con los clientes a través de canales digitales** durante la pandemia lo proporciona el departamento de **Innovación**, que se encuentra bajo la dirección de esta CTIC. Se trata de **LIVE Virtual Tours**, un producto que ha ofrecido a los clientes (tanto extranjeros como nacionales) la oportunidad de visitar en remoto las promociones durante el confinamiento, y que nos proporciona una nueva manera de comercializar las promociones y mejorar las ventas en el contexto de la COVID. El número total de tours virtuales de LIVE de las promociones de AEDAS Homes aumentó un 42% en 2020-21 (en comparación con el periodo de

abril de 2019 a marzo de 2020). Al tiempo, el número total de reservas de ventas realizadas únicamente después de un tour de LIVE (sin pasar por una oficina de ventas) se disparó de un 14% a un 70%. Esto es un claro ejemplo de cómo la innovación ha hecho posible que la Sociedad mantenga su fuerte vínculo con sus clientes durante la pandemia.

Las actuaciones en el campo de la innovación son la base sobre la que replantear el modelo operativo de AEDAS Homes utilizando datos y tecnología, para abrirlo a nuevas fuentes potenciales de ingresos y hacerlo más eficiente. **La innovación es parte de la cultura de AEDAS Homes y está profundamente arraigada en su ADN.**

Ciberseguridad

La información es un activo de suma importancia para la Sociedad, que le permite desarrollar sus tareas comerciales con éxito y cumplir con sus obligaciones respecto a los grupos de interés. Para garantizar la seguridad y la correcta gestión de este activo vital en el negocio, las instalaciones y los recursos digitales de toda la organización de AEDAS Homes, la CTIC supervisó la revisión y actualización de la **Política de Seguridad de las TIC** de la Sociedad. Dicha actividad se ha desarrollado en base a las mejores prácticas del mercado y recomendaciones técnicas, en línea con los **estándares internacionales y las normas ISO 27001/27002**. Tras ser presentada al Consejo en noviembre de 2020, dicha política fue aprobada por unanimidad.

El Consejo garantiza el establecimiento de estructuras de gobierno sólidas para la gestión de la ciberseguridad. La CTIC trabaja para garantizar que se están aplicando los procedimientos y procesos de ciberseguridad para detectar y dar respuesta a la vulneración de la seguridad de los datos, ataques cibernéticos y otras amenazas. Dentro del marco de su sistema de gestión de ciberseguridad, la Sociedad **realiza periódicamente auditorías de seguridad internas y externas. También realiza pruebas de intrusión, para evaluar la vulnerabilidad de los sistemas, productos y prácticas que afecten a datos de usuarios y se asegura de que todos los empleados reciban formación en ciberseguridad** regularmente. La educación y formación de los empleados es otro de

los pilares principales de la estrategia de ciberseguridad de la Sociedad y se organizaron varios cursos durante el año.

Al cierre del ejercicio 2020-21, la CTIC consideró que las herramientas tecnológicas más importantes de la Sociedad estaban ya en marcha. Por tanto, el próximo ejercicio podría centrarse en **maximizar el potencial de estas poderosas herramientas** y en gestionar todos los indicadores (KPIs) y sus datos derivados, como haría en cualquier otro proceso operativo. Todo ello, teniendo en cuenta que la ciberseguridad es una actividad sin fin. Debido al creciente número de casos, el ransomware será uno de los elementos clave que deberán ser objeto de control en el nuevo ejercicio.

En un corto período de tiempo, la Sociedad ha sido capaz de **desarrollar una sólida plataforma basada** en datos y de generar

buenos informes. Así la Sociedad se ha colocado en una magnífica posición para convertirse en una empresa auténticamente basada en datos. En el ámbito de la ciberseguridad, la CTIC también concluyó al cierre del ejercicio 2020-21 que todos los elementos esenciales estaban operativos y que continuaría supervisando la respuesta de la Compañía a las amenazas, siempre crecientes y cambiantes, con el control de los KPI de ciberseguridad más relevantes.

En el futuro, la CTIC continuará impulsando este enfoque estratégico de la Sociedad. Es decir, cómo la tecnología puede servir de apoyo a los objetivos comerciales durante los próximos tres años: revisando procesos, métodos de trabajo, herramientas digitales y la interacción con los clientes. Todo ello, con el **objetivo de integrar plenamente el Plan Estratégico de Digitalización en todas las áreas de negocio.**

Cristina Álvarez Álvarez

Presidenta de la Comisión de Tecnología,
Innovación y Ciberseguridad

2.7 Equipo Directivo

El Comité de Dirección de AEDAS Homes está formado por 7 miembros, que cuentan en su haber con más de 20 años de experiencia cada uno en posiciones directivas en diferentes Compañías.

Este Comité se reúne con carácter mensual en la sede social de la Compañía, teniendo como principal misión velar por el cumplimiento de los objetivos estratégicos de AEDAS Homes, de manera que se favorezca la continuidad de esta en el largo plazo.

Su finalidad es:

- **Informar:** El Comité de Dirección reporta al Consejo de Administración mediante la figura del Consejero Delegado, todos los aspectos relevantes de la organización y de cada área.
- **Advertir:** El Comité de Dirección debe advertir de aquellas circunstancias que puedan poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos y del presupuesto de la Compañía, haciendo un seguimiento de estos para anticiparse a las desviaciones.
- **Proponer:** El Comité de Dirección debe proponer y aplicar las medidas correctivas que sean necesarias.

Son funciones del Comité de Dirección:

- Velar por el cumplimiento de las políticas, procesos y procedimientos que establece la Compañía, asegurándose de que todas las decisiones son coherentes con la misión, visión y valores de esta.
- Proponer una estructura organizativa que responda de forma eficiente a los objetivos marcados.
- Proponer medidas correctoras en el caso de producirse desviaciones entre los resultados y los objetivos establecidos.
- Realizar propuestas de mejora en los procesos y procedimientos para que sean más eficientes.
- Coordinar y alinear estrategias y acciones entre las diferentes áreas de la empresa.
- Definir y potenciar la cultura corporativa. Poner en primer plano a las personas y su desarrollo, logrando un buen clima laboral donde se cuide el talento, se asegure el liderazgo y se garantice la equidad.

David Martínez - Consejero Delegado

Perfil completo en Consejo de Administración pág. 53.



David Martínez
Consejero Delegado

Alberto Delgado

Director General de Negocio

Alberto coordina, dirige y controla el funcionamiento de la Dirección General de Negocio (Direcciones Territoriales, Comercial y Marketing, Operaciones, Clientes y Calidad de Producto) como COO, conforme a las directrices, objetivos y políticas de la Compañía, para garantizar la viabilidad a medio y largo plazo del negocio según lo establecido en el plan de negocio de la Compañía. Además, participa en la toma de decisiones de la Compañía sobre nuevas inversiones y/o posicionamientos estratégicos, junto al CEO, Director General de Estrategia, Inversiones y Desarrollos Alternativos y la CFO, para asegurar la sostenibilidad del negocio a medio y largo plazo.

Experiencia

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid. Acumula más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Inició su carrera profesional en ACS en el área de construcción residencial. Posteriormente fichó por Vallehermoso, dónde durante más de una década desempeñó su trabajo en Cataluña y Madrid en el área de Negocio, y los últimos tres años como Director Financiero. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 y ha sido desde 2017 el COO de la Compañía.



Alberto Delgado
Director General de Negocio

Sergio Gálvez

Director General de Estrategia, Inversiones y Desarrollos Alternativos

Sergio es responsable de analizar recurrentemente el contexto competitivo del mercado (demanda, oferta, precio, competencia, etc.) para identificar oportunidades y anticipar y mitigar potenciales amenazas en el medio y largo plazo. Dentro de sus responsabilidades, Sergio se ocupa de los departamentos de Inversiones, Desarrollo de Suelo, Desarrollos Alternativos, Build to Rent como canal comercial diferenciado, Expansión, Estrategia y Venta de Suelo.

Experiencia

Ingeniero Industrial Superior por ICAI. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria inmobiliaria en España, en empresas como Hansa Urbana y Deloitte.

Inició su carrera profesional en el ámbito de la consultoría estratégica, concretamente en el área de Real Estate de Arthur Andersen. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 como Director de Desarrollo de Negocio y desde 2017 fue nombrado Director de Estrategia e Inversión (CIO). En 2019, fue nombrado Director General de Estrategia, Inversiones y Desarrollos Alternativos.



Sergio Gálvez
Director General de Estrategia, Inversiones y
Desarrollos Alternativos

María José Leal

Directora Financiera

María José tiene como responsabilidad obtener y controlar los recursos financieros de la organización y dirigir las funciones financieras corporativas, conforme a la normativa contable, legal y fiscal aplicable, y asegurar que las políticas y los procedimientos financieros y económicos se siguen, para mantener de forma actualizada un reflejo fiel de la solidez financiera de la Compañía. Asimismo, bajo su responsabilidad se encuentra la Relación con Inversores. Además, es responsable de participar en la toma de decisiones de la Compañía sobre nuevas inversiones y/o posicionamientos estratégicos para asegurar la sostenibilidad del negocio a medio y largo plazo.

Experiencia

Licenciada en Económicas y Administración de Empresas por CUNEF y PDG por el IESE. Atesora una amplia experiencia en multinacionales cotizadas en entornos de alto crecimiento.

En los últimos años, ha desempeñado su labor profesional como Directora Financiera Adjunta en empresas tan relevantes como AENA y PROSEGUR. En noviembre de 2018 fue nombrada Directora Financiera (CFO) de AEDAS Homes.



María José Leal
Directora Financiera

Esther Duarte

Directora de Recursos Corporativos

Esther tiene bajo su responsabilidad definir y dirigir la estrategia de medios de la Compañía a través de la gestión de los departamentos de Recursos Humanos, Seguridad y Salud, Sostenibilidad, Procesos, Calidad, Comunicación Interna, Servicios Generales, Gestión Documental e Infraestructuras y Comunicaciones. Todo ello, con los objetivos de dar respuesta a las necesidades y exigencias de la empresa, así como contribuir al desarrollo profesional de la plantilla para incrementar su productividad y, de esta manera, contribuir a la creación de valor de la Compañía.

Experiencia

Diplomada en Ciencias de la Educación por la Universidad Autónoma de Barcelona, Executive en Relaciones Laborales por Garrigues, Executive Programa Desarrollo Estratégico de Personas por ESADE y PDG por el IESE.

Cuenta con una experiencia de más de 20 años en Recursos Humanos en posiciones directivas en empresas inmobiliarias y de construcción como Ferrovial Inmobiliaria y Grupo Aldesa. Se incorporó a AEDAS Homes en 2017.



Esther Duarte
Directora de Recursos Corporativos

Luis Vega

Director de Asesoría Jurídica

Luis tiene como responsabilidad liderar, dirigir y controlar las actividades de la Dirección de Asesoría Jurídica y Riesgo y Cumplimiento, para asegurar el cumplimiento por parte de AEDAS Homes de todas las leyes y normativas vigentes, para proteger la reputación e intereses empresariales.

Experiencia

Licenciado en Derecho (especialidad jurídico-empresarial) por el IES CEU San Pablo, Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Negocios del CEU San Pablo y PDD por el IESE.

Cuenta con más de 23 años de experiencia y una gran especialización en derecho inmobiliario y urbanístico, reestructuraciones, societario y financiero. A lo largo de su carrera Luis ha sido director jurídico y miembro del Comité de Dirección y Secretario General en varias empresas de los sectores promotor inmobiliario, gestión patrimonial, energía y construcción como Grupo Aldesa, GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, Grupo Empresarial Pinar, Ferroviaria Inmobiliaria, Freshfields Bruckhaus Deringer e Iberforo. Vicesecretario del Consejo de Administración de AEDAS Homes desde 2020, año de su incorporación.



Luis Vega
Director de Asesoría Jurídica

Javier Sánchez

Director de Innovación y Marca

Javier Sánchez es el responsable de gestionar los esfuerzos de la Compañía en materia de innovación, data y transformación digital, creando experiencias de cliente únicas, definiendo nuevos atributos de productos y servicios, explorando nuevos modelos de negocio, impulsando una cultura digital y creando, a partir de los datos generados, un sistema de análisis y previsión que mejore la eficiencia e inteligencia del negocio. Javier también tiene como responsabilidad el posicionamiento estratégico y desarrollo de la marca y la comunicación corporativa que realiza la Compañía en distintos medios.

Experiencia

Doble licenciatura en Derecho y Empresariales por ICADE.

Inició su carrera profesional en consultoría estratégica en España y Estados Unidos. Tras su paso por Silicon Valley, ha desarrollado durante más de 20 años una diversa experiencia profesional en grandes empresas tecnológicas, de Internet y televisión. En el ámbito inmobiliario, cuenta con más de 5 años de experiencia en el segmento residencial de obra nueva.



Javier Sánchez
Director de Innovación y Marca



Cook (Hospitalet de Llobregat)

2.8 Direcciones Territoriales

AEDAS Homes está presente en los mercados residenciales de obra nueva más dinámicos del país y cuenta con un modelo de negocio descentralizado y escalable, manteniendo las actividades principales en el equipo interno de la Compañía.

Durante el 2020-21, AEDAS Homes ha continuado expandiendo su actividad a nuevas zonas de la geografía española, especialmente en el norte del país, donde se han adquirido nuevos suelos. La Compañía ha decidido expandir su actividad en esta dirección tras la identificación de mercados específicos que, por su alta liquidez, fortaleza de la demanda de su segmento medio-alto y la constatación de unos fundamentos económicos sólidos que entendemos pueden generar retornos atractivos para la Compañía.

En estos mercados concretos, la estrategia de entrada se basa en la adquisición de los mejores solares en cada una de las plazas y en operaciones normalmente dirigidas a un target de cliente con un poder adquisitivo medio alto dada la ubicación

de las promociones. Además, representan una ventaja competitiva para AEDAS Homes en su negociación y adquisición, ya que existe menos competencia para dichas operaciones y le otorga la capacidad de negociar mejor el precio. Actualmente, AEDAS Homes ha lanzado comercialmente cuatro proyectos en Galicia, Navarra y Valladolid que supondrán 250 nuevas viviendas.

A tenor del volumen de negocio que estas nuevas zonas supondrán en los próximos años para la Compañía y con el fin de gestionarlas de manera eficaz, durante el 2020-21 se ha llevado a cabo una redistribución de los recursos que ha culminado con la creación de una nueva Dirección Territorial Norte en el 2021.

Este pasado año también se ha creado una Delegación en Canarias, incluida dentro de la Dirección Territorial de Andalucía, desde donde se gestionarán todas las promociones de la zona.

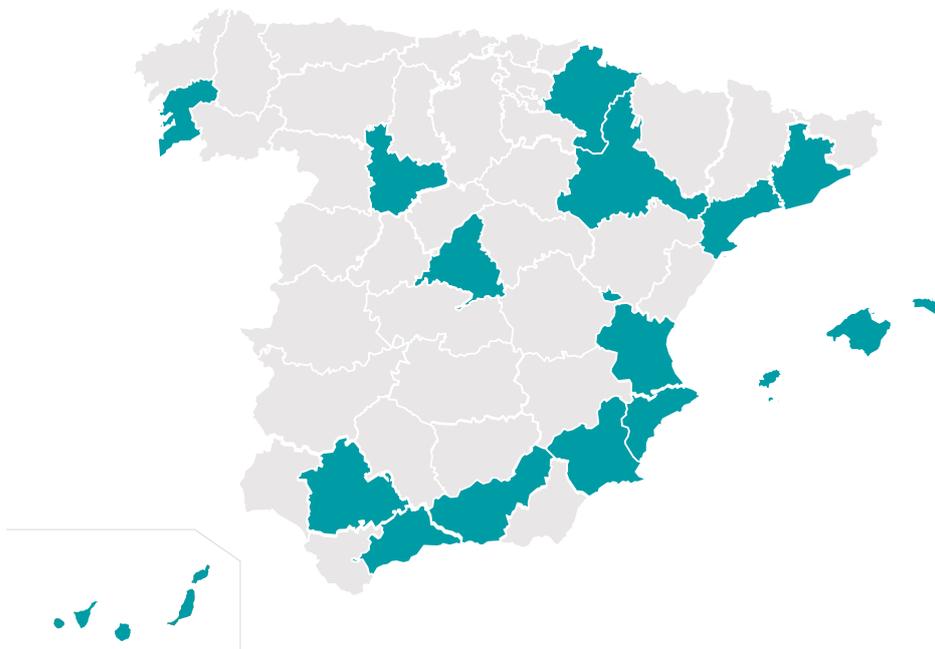
“AEDAS Homes está presente en los mercados residenciales de obra nueva más dinámicos del país y cuenta con un modelo de negocio descentralizado y escalable”

Actualmente, la Compañía desarrolla su actividad en las áreas geográficas de: Barcelona, Tarragona, Zaragoza (Dirección Territorial Cataluña y Aragón), Madrid (Dirección Territorial Centro), Sevilla, Andalucía Oriental y Canarias (Dirección Territorial de Andalucía y Canarias), Málaga (Dirección Territorial Costa del Sol) y Valencia, Alicante, Murcia y Mallorca (Dirección Territorial Levante y Baleares) y Valladolid, Pontevedra y Navarra (Dirección Territorial Norte).

Cada una de las Direcciones Territoriales, tiene bajo su responsabilidad organizar,

dirigir y planificar las promociones inmobiliarias y desarrollar los suelos en gestión, en tiempo y forma, conforme a las directrices de AEDAS Homes para garantizar el cumplimiento de la cuenta de resultados, así como los plazos y calidad previstos por la Compañía en sus zonas de acción. También son responsables de identificar posibles suelos para la compra. Esta descentralización permite a la Compañía gestionar cada proyecto atendiendo a las necesidades y criterios locales, lo que finalmente revierte en una mejora de las promociones y, en última instancia, en la satisfacción de los clientes y los accionistas de AEDAS Homes.

Áreas Geográficas AEDAS Homes



Pablo Alonso

Director Territorial Centro

Licenciado en Derecho por la Universidad de León y Máster en Derecho de Empresa por la Universidad de Navarra. Posee una dilatada experiencia de 23 años en el sector.

Antes de su incorporación a AEDAS Homes, desarrolló su carrera en Compañías como Testa, Vallehermoso y Grupo Sacyr.



Pablo Alonso
Director Territorial Centro

David Gómez

Director Territorial de Cataluña y Aragón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Cataluña y Máster en Dirección y Administración de Empresas por ESADE.

Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector inmobiliario. Ha ocupado relevantes cargos de responsabilidad en el segmento de la promoción residencial en diferentes Compañías a nivel nacional como Banco Sabadell, Solvia y Vallehermoso División Promoción.



David Gómez
Director Territorial
de Cataluña y Aragón

José Ignacio Fernández

Director Territorial Costa del Sol

Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla. Tiene un MBA por el Instituto Internacional de San Telmo; Máster en Planificación Territorial y Urbanística, Gestión Urbanística por la Universidad Carlos III y Máster en Urbanismo, Planeamiento y Diseño Urbano por la Escuela de Arquitectura de Sevilla. Además, tiene la Suficiencia Investigadora para el Doctorado en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Sevilla.

Acumula una experiencia de 22 años en el sector en empresas como Martinsa-Fadesa; Galia Grupo Inmobiliario; Guadalmina Golf, así como en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento Sevilla.



José Ignacio Fernández
Director Territorial
Costal del Sol

Juan López

Director Territorial Levante y Baleares

Arquitecto Técnico por la Universidad de Alicante y Máster Executive PDD (Programa Desarrollo Directivo) por el IESE de la Universidad de Navarra. Acumula una dilatada experiencia en la promoción residencial, en empresas como Solvia y Hansa Urbana, hasta su incorporación a AEDAS Homes.



Juan López
Director Territorial
Levante y Baleares

Diego Chacón

Director Territorial de Andalucía y Canarias

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad de Granada, MBA por la Escuela de Organización Industrial y Programa de Alta Dirección AD-1 en San Telmo Business School. Posee una experiencia de 19 años en el sector. Antes de su incorporación a AEDAS Homes, desarrolló su carrera profesional en Compañías como Hansa Urbana.



Diego Chacón
Director Territorial
de Andalucía y Canarias

Higinio Fernández

Director Territorial Norte

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad de Cantabria. Cuenta con una amplia experiencia en empresas como Ferrovial, Vallehermoso y Grupo CaixaBank.



Higinio Fernández
Director Territorial Norte



Bremond Son Moix (Palma de Mallorca)

2.9 Prevención de Blanqueo de Capitales y lucha contra la corrupción

AEDAS Homes cuenta con un programa de cumplimiento cuyo objeto es el establecimiento de una cultura ética, además de garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable. El programa de cumplimiento de AEDAS Homes cubre las áreas de riesgo relevantes y adapta las mejores prácticas en la materia.

En particular, el programa de cumplimiento de AEDAS Homes engloba medidas enfocadas a garantizar el cumplimiento de:

- La normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (PBC/FT).
- La normativa Anticorrupción, encuadrada dentro del Modelo de Prevención de Delitos.
- La normativa de protección de datos de carácter personal.

“AEDAS Homes cuenta con un programa de cumplimiento cuyo objeto es el establecimiento de una cultura ética, además de garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable.”

Prevención del Blanqueo de Capitales

AEDAS Homes es una Compañía activa en el sector de la promoción inmobiliaria residencial, por lo que es sujeto obligado a la legislación de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. A efectos de cumplir con dicha legislación, la Compañía ha implantado las siguientes medidas:

- Órgano de Control Interno (OCI): AEDAS Homes cuenta con un OCI responsable de supervisar el cumplimiento de la normativa en la Compañía.
- Dirección de Riesgo y Cumplimiento: la Compañía cuenta con una función de Riesgo y Cumplimiento responsable de gestionar el modelo de PBC/FT.
- Manual de PBC/FT: el Manual establece las políticas y procedimientos internos que deben ser seguidos por todos los empleados para cumplir con la normativa.
- Diligencia debida: la Unidad Técnica de AEDAS Homes realiza la diligencia debida al 100% de los clientes que compran viviendas de la Compañía, y los procedimientos de la Compañía establecen que está prohibido realizar operaciones sin su aprobación. A los clientes de riesgo superior al promedio se les aplican medidas de diligencia debida reforzada.
- Informe de Experto Externo en PBC/FT: tal y como dicta la legislación vigente, AEDAS Homes se somete anualmente a una revisión por parte de un experto externo en PBC/FT. El informe es elevado al Consejo de Administración dentro de los tres meses siguientes a la emisión del mismo.
- Formación: todos los empleados reciben anualmente formación en materia de PBC/FT.
- Revisión de Auditoría Interna: la función de Auditoría Interna revisa anualmente la efectividad del modelo de PBC/FT y reporta los resultados de su revisión a la Comisión de Auditoría y Control.
- Análisis y comunicación al SEPBLAC de operaciones sospechosas: las operaciones sospechosas son analizadas y comunicadas al SEPBLAC, en su caso.

Prevención de Delitos

AEDAS Homes cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos constituido por los siguientes elementos:

- **Código de Conducta:** cuenta con un Código de Conducta que establece los valores de la Compañía y tipifica las conductas prohibidas. El Código de Conducta es aceptado por todos los empleados cuando comienzan su actividad en la Compañía.
- **Código de Conducta de Terceros:** todos los proveedores esenciales que colaboran con AEDAS Homes tienen que firmar antes de comenzar con su actividad el Código de Conducta de Terceros. Mediante su firma se comprometen a actuar en consonancia con los valores de AEDAS Homes y a no incumplir las prohibiciones establecidas en el Código.
- **Política y Manual de Cumplimiento:** dichos documentos establecen las bases operativas del Modelo de Prevención de Delitos.
- **Política Anticorrupción:** dicha política establece las prohibiciones que deberán ser observadas por los empleados en relación a regalos e invitaciones tanto en relación a funcionarios públicos como a personas activas en el sector privado.
- **Comité de Cumplimiento:** es el órgano responsable de supervisar el cumplimiento de la normativa y coordinar medidas adecuadas para garantizar su cumplimiento.
- **Dirección de Riesgo y Cumplimiento:** la Compañía cuenta con una función de Riesgo y Cumplimiento responsable de gestionar el Modelo de Prevención de Delitos.
- **Mapa de riesgos penales:** es el instrumento utilizado para identificar y valorar los riesgos penales a los que se enfrenta la Compañía, lo que permite identificar los riesgos relevantes y establecer medidas adecuadas para mitigarlos.
- **Matriz de riesgos y controles:** la matriz aglutina toda la información relativa a los controles establecidos por la Compañía en materia de riesgos penales, incluyendo los de anticorrupción. En la actualidad, la Compañía cuenta con 125 controles en este ámbito.
- **Canal Ético:** los empleados tienen la obligación de reportar conductas contrarias al Código de Conducta o a la legislación vigente a través del Canal Ético. Es posible realizar denuncias de manera anónima.
- **Presupuesto anual:** la función de Riesgo y Cumplimiento dispone de un presupuesto anual para gestionar el modelo.
- **Controles anuales:** el modelo está sujeto a revisión anual para verificar su efectividad. La efectividad de los controles de anticorrupción ha sido revisada en el marco de dicho ejercicio. Los resultados de los controles y los planes de acción establecidos para solventar las áreas de mejora identificadas son reportados a la Comisión de Auditoría y Control.
- **Formación:** La Compañía imparte formación a sus empleados con objeto de garantizar que tienen conocimiento suficiente de los elementos clave del Modelo de Prevención de Delitos.

Normativa de Protección de Datos y de Carácter Personal

- Políticas y procedimientos: la Compañía cuenta con políticas y procedimientos adecuados para garantizar que los tratamientos de datos realizados por su parte cumplen con la normativa aplicable.
- Cláusulas de protección de datos: AEDAS Homes ha implantado cláusulas de protección de datos en todos los canales de entrada de datos personales con objeto de cumplir con las obligaciones de información y consentimiento, en su caso, establecidas por la normativa aplicable.
- Medidas técnicas: AEDAS Homes ha implantado medidas técnicas adecuadas para guardar evidencia del cumplimiento del deber de información y de los consentimientos prestados por los interesados.
- DPO: la Compañía cuenta con un órgano de protección de datos encargado de supervisar el cumplimiento de la normativa.
- Ejercicio de derechos: AEDAS Homes ha implantado medidas adecuadas para garantizar el ejercicio de derechos de protección de datos por parte de los interesados.
- Brechas de Seguridad: la Compañía ha establecido medidas adecuadas para garantizar la gestión y comunicación, en su caso, de brechas de seguridad.
- Controles anuales: AEDAS Homes realiza controles anuales con objeto de verificar el cumplimiento de la normativa y mejorar el entorno de control.



2.10 Seguridad y Salud

AEDAS Homes promueve un entorno de trabajo seguro para todos sus empleados con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud implantado desde su creación en el año 2017 y adaptado a la norma ISO 45001. En junio de 2020 se realizó la última Auditoría de Certificación del Sistema de Gestión, así como la Auditoría Legal en base al R.D. 39/1997 del 17 de enero, siendo el resultado obtenido de ambas auditorías satisfactorio.

Debido a los hechos acaecidos el presente ejercicio, una de las principales acciones llevadas a cabo ha sido la definición e implantación de Protocolos de Actuación frente a la COVID en los centros de trabajo de AEDAS Homes, destacando como principales medidas adoptadas; la ampliación de oficinas para mantener la distancia social, pruebas de serología y cribados con antígenos en varios periodos durante el ejercicio y por supuesto la entrega y puesta a disposición de los equipos de protección individual requerido. Asimismo, se ha supervisado por parte de los Coordinadores de Seguridad y Salud la implantación de dichos protocolos anticovid por parte de nuestras empresas contratistas en las obras de construcción.

Aunque el nivel de actividad constructora ha aumentado desde el ejercicio 2019 (5,9 millones de horas trabajadas) al ejercicio 2020-21 (9,5 millones de horas trabajadas), se ha reducido el índice de frecuencia (N.º de Accidentes con Baja/ N.º Horas Trabajadas x 1.000.000) de 14,75 a 12,07, mejorando los resultados de accidentabilidad y situando a AEDAS Homes

por debajo de los indicadores del sector de la construcción.

Esto se debe a la implantación de nuevas herramientas en materia de prevención de riesgos laborales, como por ejemplo el Manual de Buenas Prácticas en Seguridad y Salud de AEDAS Homes y la mejora en los procesos de Prevención de Riesgos Laborales, analizando los riesgos en la fase de diseño para su reducción o eliminación en la fase de ejecución.

Como seguimiento de la gestión en materia de Seguridad y Salud, los principales indicadores, tales como el índice de frecuencia y el índice de gravedad, son presentados periódicamente a la Alta Dirección de la Compañía. Como principal herramienta de control del Sistema de Gestión, se realizan evaluaciones al 30% y al 70% del avance de la obra. En ejercicio 2020-21 se han realizado un total de 60 evaluaciones y con un resultado promedio del 76,4% por encima del objetivo marcado de 73%.

“AEDAS Homes promueve un entorno de trabajo seguro para todos sus empleados con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud”

Gestión de la crisis de la COVID

La crisis sanitaria de la COVID ha supuesto un cambio de paradigma a nivel mundial en cuanto a medidas de Seguridad y Salud en el entorno laboral. En este contexto, AEDAS Homes ha adaptado su día a día para hacer frente a la nueva situación y priorizar la protección de la salud de todos sus trabajadores, clientes y proveedores. Por este motivo, desde el primer momento en que se tuvo conocimiento de la gravedad de la situación, desde la Compañía se trabajó intensamente para preservar la salud de la plantilla en un entorno de trabajo seguro que, a su vez, permitiese mantener la productividad, para no frenar el cumplimiento de los objetivos operativos y financieros marcados en el Business Plan del año.

Actuando en todo momento en base a las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud y del Ministerio de Sanidad, se diseñó un plan de actuación funcional para toda la Compañía, que incluyó el teletrabajo y un plan de formación específico para todos los empleados de AEDAS Homes.

Durante el periodo de confinamiento, garantizar la salud de los empleados, fue clave, por lo que se realizaron una serie de actividades para mantener la sensación de equipo y cercanía entre empleados. Concretamente, se realizaron:

- » Seguimiento desde Recursos Corporativos: con el objetivo de evaluar cómo estaban afrontando esas semanas y de conocer cualquier necesidad específica que pudieran tener.
- » Iniciativas a través del Portal del Empleado: fotografías de empleados teletrabajando, celebración del Día del Padre, vídeos caseros sobre cómo estaban afrontando el confinamiento y las actividades que realizaban.
- » Acciones solidarias: Participación en la Carrera contra el Cáncer de la Asociación Española contra el cáncer y participación en Talleres especiales con la Fundación Capacis.

A partir de mayo, se implantó la primera fase del plan de desescalada. Una fase ideada para retomar de forma muy paulatina el trabajo presencial. Para ello se realizó una encuesta a todos los empleados para conocer su situación particular y determinar turnos de vuelta a las oficinas con todas las medidas de seguridad. Para ese momento, la Compañía ya contaba, además, con un Protocolo COVID que se actualizaba de forma continua a medida que se iban conociendo detalles del virus. Este protocolo sigue aún vigente y es de aplicación obligatoria en todas las sedes, velando por su cumplimiento desde la Dirección de Recursos Corporativos. Desde octubre toda la plantilla de AEDAS Homes está de vuelta en la oficina.

- » Encuentro con el CEO: el Consejero Delegado quiso abrir un canal de comunicación interna con todos sus empleados en donde poder responder las dudas e inquietudes que pudieran existir, por ello se celebró un encuentro telemático, en el que todo aquel que lo deseara podía trasladarle sus preguntas.

Cultura de Seguridad y Salud

Con el objetivo de impulsar una cultura basada en la Seguridad y Salud, AEDAS Homes imparte, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, una formación inicial de Seguridad y Salud a todos sus empleados desde su incorporación a la Compañía, a través de la plataforma de formación online. Adicionalmente, se dispone de un espacio en el Portal del Empleado, en el cual, se incluyen las Políticas, Procesos, Procedimientos, Manuales y Protocolos de la Compañía al objeto de facilitar el acceso a toda la plantilla a la información relativa a Seguridad y Salud.

Asimismo, con el fin de reconocer la importancia de la Seguridad y Salud en todos los ámbitos de actuación de AEDAS Homes, durante 2020-21 se ha realizado la II Edición de los Premios de Seguridad y Salud de la Compañía, con los que se pretende reconocer a aquella promoción que en el último año haya sido la más eficaz en materia de Seguridad y Salud. Además, la Dirección Territorial a la que pertenece la promoción galardonada puede escoger una Fundación/ONG a la que donar 3.000€. En el caso del pasado año, la Dirección Territorial de Levante y Baleares, ganadora de los premios, destinó su aportación a la Fundación Payasospital. Dicha asociación trabaja visitando a niños y niñas hospitalizados de la Comunidad Valenciana, y ofreciéndoles actuaciones regulares de payasos profesionales, adaptadas a cada niño y coordinadas con el personal sanitario.

“AEDAS Homes imparte una formación inicial de Seguridad y Salud a todos sus empleados desde su incorporación a la Compañía”



Arista (Pamplona)

03

Gestión de Riesgos



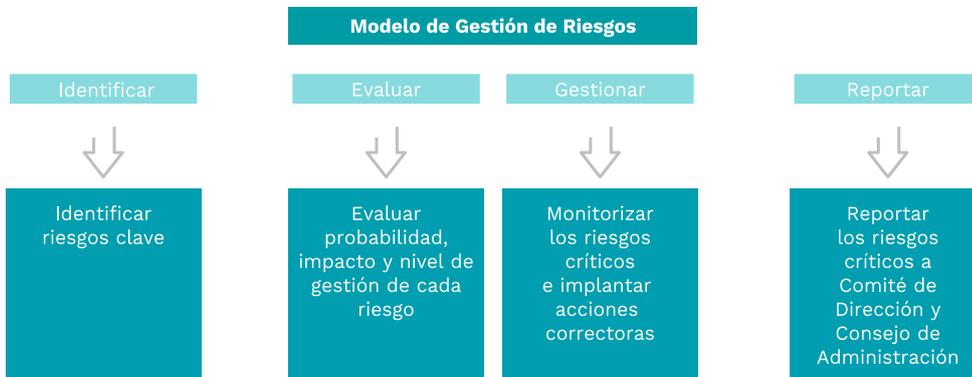
Lángara (Torrejón de Ardoz)

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos.

El objeto del sistema de gestión de riesgo es la creación de un modelo de riesgos corporativo para identificar, gestionar y reportar los factores de riesgo que pueden afectar la consecución de los objetivos de estratégicos, de negocio y financieros de AEDAS Homes.

El modelo de gestión de riesgos está compuesto por los siguientes pilares:

- » **Identificación:** los riesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados por la alta dirección de la Sociedad. La identificación de riesgos se realiza anualmente con objeto de identificar posibles nuevos riesgos que pudiesen amenazar la consecución de los objetivos estratégicos, de negocio o financieros de la Sociedad y no estén considerados en el modelo de gestión de riesgos.
 - » **Evaluación:** la probabilidad inherente, el impacto inherente y la solidez del entorno de control son evaluados para cada uno de los riesgos relevantes. El modelo de riesgos de AEDAS Homes contempla tres categorías de riesgo: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.
 - » **Gestión:** los riesgos clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica:
 - **Identificar** eventos concretos de riesgo
 - **Establecer indicadores** de seguimiento para cada evento de riesgo y sus valores de tolerancia asociados
 - **Establecer planes de acción** para los indicadores
 - » **Actualización:** el modelo está sometido a actualización y revisión anual.
- En base a la Política de Gestión de Riesgos de la Sociedad, los siguientes órganos de gobierno de AEDAS Homes S.A. están involucrados en actividades relacionadas con el modelo de gestión de riesgos:
- » **Consejo de Administración:** Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes y fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.
 - » **Comisión de Auditoría y Control:** Supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados.
 - » **Comité de Dirección:** Asignar las responsabilidades sobre los riesgos, recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o repuestas al riesgo que han sido definidas.
 - » **Dirección de Riesgo y Cumplimiento:** La Dirección de Cumplimiento da soporte a la Comisión de Auditoría y Control y al Comité de Dirección en el cumplimiento de sus responsabilidades, sobre todo a través de la coordinación de las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos, asegurando el correcto funcionamiento del sistema de gestión de riesgos, y consolidando los informes relativos al modelo de riesgos.
 - » **Directores y otros responsables de riesgos:** Identifican y evalúan los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. De manera adicional, proponen y reportan los indicadores para su seguimiento, además de proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre su eficacia.



El modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes considera las siguientes categorías de Riesgos. Es importante reseñar que durante el ejercicio 2020-21 se ha procedido

a cambiar la denominación de algunas de las denominaciones de las categorías de riesgo con objeto de reflejar de manera más exacta el riesgo subyacente:

Riesgos estratégicos

- Caída de Demanda de Vivienda de Primera Mano (anteriormente “Mercado Inmobiliario”).
- Cartera de suelos.
- Satisfacción de Clientes (anteriormente “Competencia”).
- Disponibilidad de financiación de AEDAS Homes.
- Reputación.
- Comportamiento de la Acción (anteriormente “Mercados de Valores”).

Riesgos operacionales

- Adquisición de suelos.
- Transformación de suelo.
- Ejecución de Proyectos (anteriormente “Promoción”).
- Comercialización.
- Atracción y retención del talento.
- Tecnología.
- Ciberseguridad.
- Seguridad laboral.
- Seguridad de activos.

Riesgos financieros

- Tipos de interés.
- Liquidez.
- Disponibilidad de Financiación de los Clientes (anteriormente “Riesgo de Crédito”).
- Valoración de activos.
- Fiabilidad de la información financiera.



Riesgos de cumplimiento

- Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
- Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores
- Incumplimiento de normativa penal (incluye los riesgos relacionados con el incumplimiento de la normativa anticorrupción)
- Incumplimiento de normativa fiscal
- Incumplimiento de la normativa de Medioambiente

En lo que respecta al ejercicio 2020-21 AEDAS Homes ha continuado realizando una monitorización y gestión de los riesgos

considerados críticos en base a la evaluación de riesgos realizada por los miembros del Comité de Dirección.

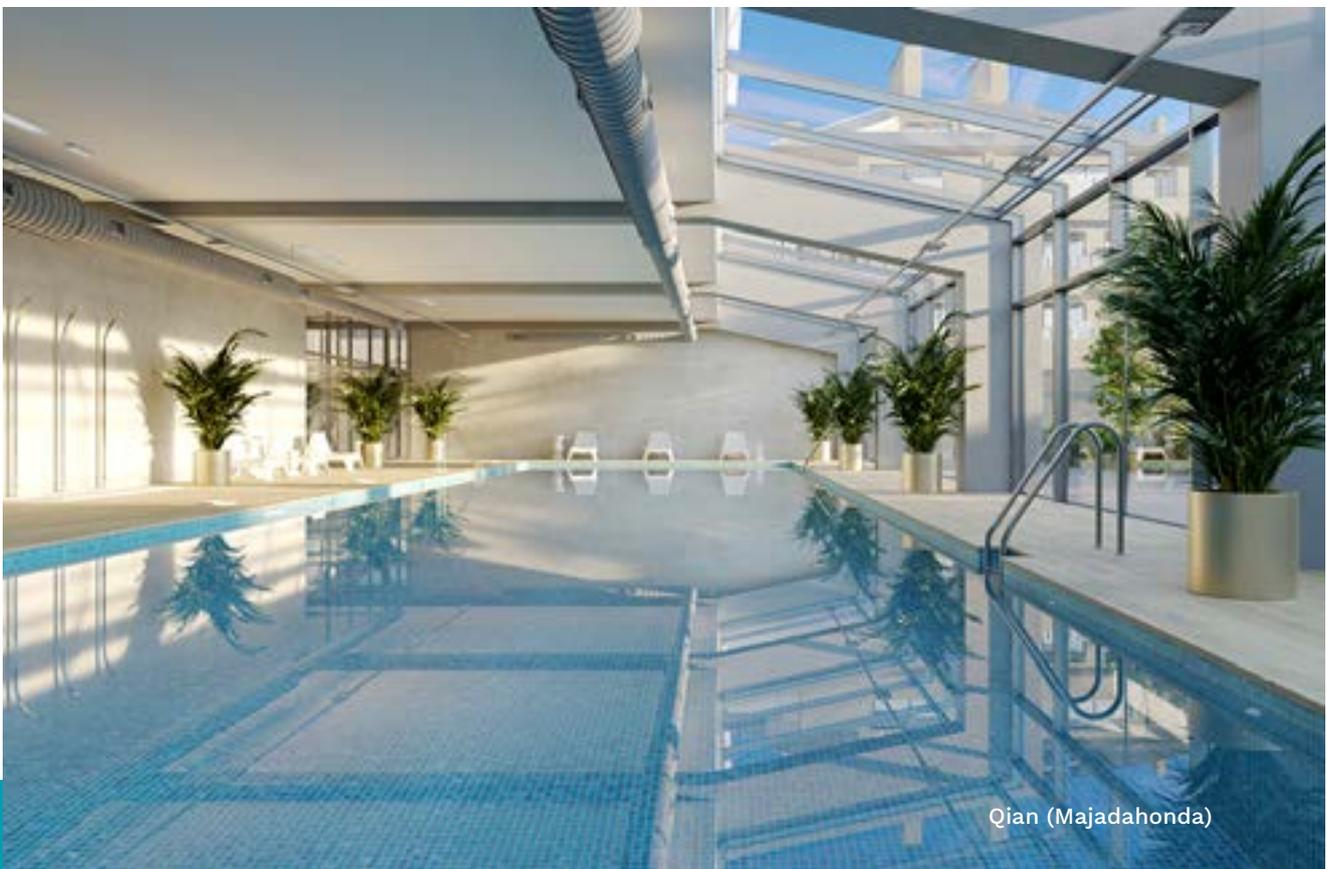
Los riesgos considerados críticos son los siguientes:

- Caída de Demanda de Vivienda de Primera Mano
- Seguridad laboral
- Comportamiento de la Acción
- Ciberseguridad
- Cartera de suelos
- Transformación de suelo
- Ejecución de Proyectos
- Disponibilidad de financiación
- Satisfacción de Clientes
- Comercialización

Los riesgos incluidos en el listado anterior han estado sujetos a monitorización trimestral, y se han establecido planes de acción para los indicadores que han superado el valor de tolerancia establecido.

Respecto de los riesgos materializados durante el ejercicio de referencia, es importante reseñar el importante deterioro que han sufrido los indicadores macroeconómicos debido a los efectos de la COVID. Ejemplo concreto es el menor número de compradores extranjeros en España.

En referencia a los riesgos asociados a la COVID, los Administradores y la Dirección del Grupo han estado realizando una supervisión constante de la evolución de la pandemia global con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudiesen producirse. Dichas actividades han jugado un papel clave en las actividades de gestión de riesgos llevadas a cabo por la Compañía durante el ejercicio de referencia.



Qian (Majadahonda)

La Compañía ha estado monitorizando la situación de las categorías de riesgo relevantes con objeto de valorar correctamente el impacto que la epidemia podría tener sobre la evolución del negocio de AEDAS Homes, y así estar en disposición de tomar medidas adecuadas para mitigar dichos riesgos. En particular, durante el ejercicio 2020-21, la Sociedad ha realizado una revisión extraordinaria de su mapa de riesgos corporativo con objeto de identificar posibles áreas de riesgo para reforzar su monitorización, refiriéndose éstas fundamentalmente a riesgos comerciales y relacionados con el acceso a la financiación. En concreto, las siguientes categorías de riesgos relevantes en clave COVID han quedado situadas en la parte superior del cuadrante del mapa de riesgos corporativo como resultado de la valoración realizada por la alta dirección de la Sociedad:

1. Caída de la demanda de vivienda de obra nueva: volatilidad o factores externos que pudiesen afectar a la demanda y oferta en el mercado inmobiliario, y que pudiesen dificultar el cumplimiento de las previsiones de crecimiento del plan estratégico de la Compañía. Como ya comentado, la COVID ha causado un deterioro en los indicadores de carácter macroeconómico en España que podría tener un impacto negativo en el cumplimiento de los objetivos de negocio de la Sociedad, si bien dicho riesgo quedaría mitigado debido al tipo de producto que ofrece AEDAS Homes y al hecho de que nuestras promociones están situadas en localizaciones estratégicas donde se concentran los niveles más altos de actividad económica.
2. Disponibilidad de financiación (clientes): dificultad de los clientes de AEDAS Homes para obtener la financiación necesaria para adquirir las viviendas de la Sociedad, lo que podría dificultar a futuro el cumplimiento de los objetivos de ventas de la Compañía e incluso propiciar la resolución de contratos de reserva o compraventa por parte de los clientes al tener dificultades para obtener financiación, si bien el coste de la financiación hipotecaria se considera bajo en este momento.
3. Disponibilidad de financiación (AEDAS Homes): escasez de oportunidades de financiación o existencia de términos de financiación no aceptables que incrementen los costes de financiación provocando una disminución de la rentabilidad para la Compañía. En concreto, dicho riesgo se podría materializar mediante el endurecimiento de las condiciones en las que las entidades financieras conceden créditos promotores a la Sociedad, lo que podría tener un impacto negativo en el margen de los proyectos desarrollados por la misma, si bien actualmente hay gran exceso de liquidez en el mercado, y el coste de la financiación se considera bajo en este momento.

4. Riesgo de mercados de valores: impactos negativos en el valor de capitalización de la Sociedad debido a una negativa evolución del mercado de valores o a cambios regulatorios que dificulten la atracción o mantenimiento de los inversores. En concreto, se constata la volatilidad bursátil que se ha instalado en los mercados durante algunos momentos desde el inicio de la crisis sanitaria en marzo de 2020.
5. Liquidez: insuficiencia de fondos líquidos que supongan dificultades para cumplir con sus obligaciones y compromisos de pago en la fecha pactada. Durante el ejercicio de referencia la Sociedad ha tomado medidas adecuadas para preservar caja y así asegurar el poder hacer frente a sus obligaciones financieras.
6. Comercialización: establecimiento de políticas de comercialización erróneas o inadecuada gestión comercial que impacten negativamente en los niveles de ventas y en el cierre de las operaciones. En concreto, dicho riesgo podría materializarse mediante cambios en las preferencias y/o necesidades de los clientes debido a hábitos surgidos de la pandemia, como por ejemplo el teletrabajo.

“AEDAS Homes ha monitorizado los riesgos derivados de la epidemia que podían impactar en la evolución del negocio, para tomar las medidas adecuadas para mitigarlos”



Fineo (San Sebastián de los Reyes)

Durante el ejercicio 2020-21, la Compañía ha tomado las siguientes medidas con objeto de monitorizar y gestionar las categorías de riesgos mencionadas en el apartado interior:

- » Identificación de indicadores de monitorización adecuados. Ejemplos de indicadores monitorizados actualmente por la Sociedad son:

- indicadores de carácter macroeconómico (PIB, evolución de la tasa de desempleo, Índice de Confianza del Consumidor, etc.).
- ratios de satisfacción de clientes.
- ritmos de ventas.
- retrasos en obras.
- porcentajes de cancelación de reservas.
- porcentaje de preventas exigido por los bancos para otorgar financiación.
- indicadores de ciberseguridad (cambios de contraseñas, número de usuarios privilegiados, bastionado de equipos, etc.).
- accidentes en obra.

- » Establecimiento de valoraciones de tolerancia que reflejen el apetito de riesgo de la Sociedad en relación a cada categoría de riesgo.
- » Monitorización regular del estado de indicadores de riesgos.
- » Implantación y seguimiento de planes de acción con objeto de mitigar los riesgos.

Adicionalmente, AEDAS Homes activó su Comité de Crisis a primeros de marzo de 2020 con objeto de tomar todas las medidas necesarias para garantizar la continuidad del negocio y el bienestar de los empleados. Entre otras, el Comité de Crisis tomó medidas relativas a la introducción masiva del teletrabajo y a garantizar la continuación de las obras de construcción en los proyectos de la Compañía.

La Compañía va a continuar tomando todas las medidas necesarias para monitorizar y gestionar los riesgos derivados de la COVID

con objeto de garantizar, en la medida de lo posible, la consecución de los objetivos de negocio de la misma.

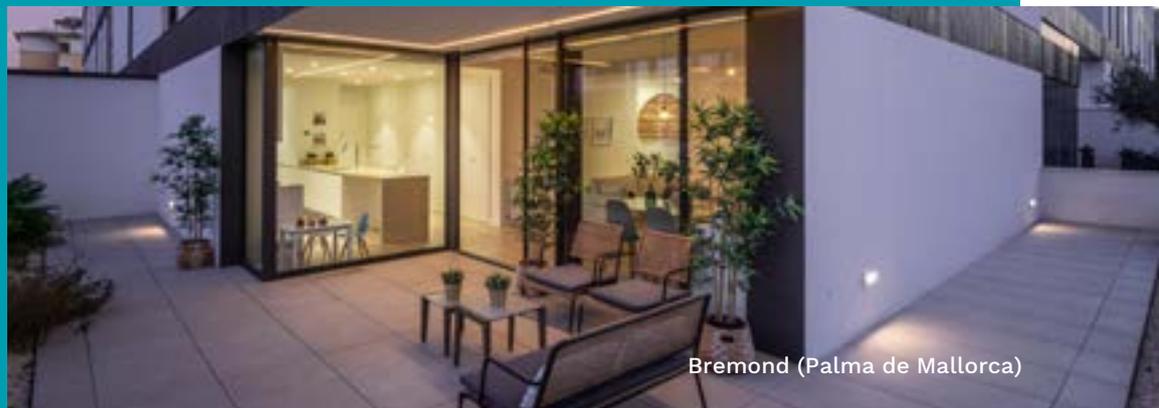
Adicionalmente, la Compañía ha implementado una política de preservación de capital desde marzo 2020 como medida de protección y salvaguarda de la solvencia de la Compañía, haciendo un continuo seguimiento de la evolución de la liquidez en todas las sociedades del Grupo AEDAS, mostrando una posición sólida en todo momento.



Taracea (Granada)

04

Información No Financiera



Bremond (Palma de Mallorca)

4.1 Introducción

AEDAS Homes tiene la firme convicción de que la sociedad y las grandes empresas deben comprometerse con el futuro del planeta, por lo que la industria de la promoción de viviendas debe ser el adalid de una actividad sostenible a corto y medio plazo, fomentando una transformación del modelo de la edificación.

De hecho, AEDAS Homes ha desarrollado, por primera vez en 2020, un Plan Estratégico ASG (2021-2023), para continuar liderando su sector, aunque con un marco de actuación profesionalizado, que recoge su compromiso, trayectoria, actuaciones y medición presente, así como sus prioridades estratégicas en materia de sostenibilidad. Esta hoja de ruta se define y estructura en torno al cumplimiento y promoción de los factores ASG o ESG, –en sus siglas en inglés–: Ambientales, Sociales y de Buen Gobierno.

El objetivo de este plan es trascender su desempeño puramente financiero, asumiendo un compromiso corporativo de impactar positivamente en aquellas zonas de su influencia, dando visibilidad a todas las acciones que se desarrollan y aquellas que van a tener lugar para con sus diferentes grupos de interés.

AEDAS Homes presenta en este epígrafe de su Informe de Gestión 2020-21, entre otras cuestiones, la información necesaria para comprender la evolución, resultados y situación de la Compañía, así como el impacto de su actividad con respecto a las cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG). De hecho, AEDAS Homes está comprometida con la creación de valor económico, social y medioambiental para con cada uno de sus grupos de interés, con el objetivo de generar un impacto positivo en el medioambiente y contribuir al progreso de la sociedad.

“AEDAS Homes está comprometida con la creación de valor económico, social y medioambiental para con cada uno de sus grupos de interés”

Valores Corporativos de AEDAS Homes

La misión de AEDAS Homes es crear espacios para vivir en los que maximizar la felicidad de los clientes y de las personas que más quieren. Para conseguir este propósito de bienestar en sentido amplio, AEDAS Homes se asienta sobre cinco valores o principios que guían su desempeño diario:



Excelencia

Buscamos siempre la excelencia poniendo atención en los pequeños detalles.



Integridad

Nos comportamos de forma intachable, íntegra, cabal y respetuosa con nuestros clientes, socios, accionistas y empleados.



Creatividad

Solucionamos nuestros retos de forma creativa, audaz y positiva para lograr los mejores resultados.



Pasión

Nos apasionan las casas y nos entusiasma hacer a la gente feliz, por eso nunca nos conformamos.



Resiliencia

Tenemos capacidad para superar circunstancias adversas y para adaptarnos al cambio.

Atributos de las viviendas AEDAS Homes

A través de una misión clara, una cultura empresarial única y unos valores sólidos, AEDAS Homes es capaz de crear un producto cuyos atributos son reconocidos en el mercado. Las viviendas AEDAS Homes son:



De alta calidad:
materiales, estructura,
equipamiento, garantía



Bonitas:
diseño exterior e interior,
atemporalidad, durabilidad



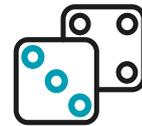
Sostenibles:
eficiencia energética,
certificaciones, industrialización,
economía circular



Saludables:
deporte, relajación, limpieza,
aire limpio, agua limpia



Seguras:
vigilancia, sensores, alarmas,
gestión de accesos



Entretenidas:
ubicación, zonas comunes,
área de juegos, terrazas



Accesibles:
pasillos, ascensores,
rampas, garajes

4.2 Iniciativas ASG (ESG) de AEDAS Homes en 2020-21

A. Iniciativas de la dimensión Ambiental (Environmental)

AEDAS Homes durante este 2020-21 continúa trabajando para convertirse en referente de Sostenibilidad en el sector promotor. Los principales indicadores de naturaleza ambiental de las promociones de AEDAS Homes son:

30

Nº de proyectos BREEAM 2020

140

Nº de proyectos Libro Verde 2020

66

Nº Memorias Ecoliving finalizadas

82

Promociones que poseen Córner Ecoliving en sus puntos de venta

39

Informes ACV



Piteas (Pozuelo de Alarcón)

Con el objetivo de continuar siendo una promotora 100% sostenible, que tiene como referencia la descarbonización total del sector, en lo que respecta a las **actuaciones de carácter Ambiental** en 2020-21, AEDAS Homes resume su actividad en torno a los siguientes aspectos:

- » AEDAS Homes aspira a ser una promotora 100% sostenible. En este propósito es signataria del **World Green Building Council**. Colaboramos con esta organización sin ánimo de lucro en el camino hacia dos grandes metas para cumplir en 2030 y 2050:
 - En 2030, se busca una reducción del 40% de las emisiones de CO2 relacionadas con la producción de materiales y de la totalidad de emisiones durante la vida útil de los edificios. El compromiso concreto de AEDAS Homes es aún más ambicioso y se compromete a elevar ese porcentaje hasta el 50%.
 - En 2050, el objetivo es la reducción del 100% de dichas emisiones tanto en la producción y construcción, como en el uso durante la vida útil del edificio.

- » Asimismo, existen acciones que impulsan medidas para la mejora de salud de los clientes y la reducción del impacto ambiental de los activos, como son la instalación de sistemas de doble flujo, pinturas libres de COVs y materiales que cuenten con Ecoetiquetado (DAPs) o las certificaciones de eficiencia energética. Actualmente, el estado de situación a este respecto es:
 - **Promociones terminadas con certificado AA 38%** (15 promociones AA de las 40 promociones finalizadas).
 - **Promociones con certificado en diseño AA 40%** (31 Promociones AA de las 78 promociones en diseño/construcción).
 - **Promociones terminadas entre A y B 48%** (19 Promociones AB de las 40 promociones Finalizadas).

- » **El Certificado BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) es el método de evaluación y certificación de la sostenibilidad en la edificación, líder a nivel mundial por el número de proyectos certificados desde su creación en 1990.

38%

Promociones
terminadas con
certificado AA

40%

Promociones
con certificado
en diseño AA

48%

Promociones
terminadas
entre A y B

- » **AEDAS Homes tiene certificados sus Sistemas de Gestión de Calidad y medioambiente según las Normas ISO 9001 y 14001 desde 2017,** incluyéndose en los mismos las actividades de Promoción (gestión del diseño, gestión de construcción y gestión de venta) de proyectos de uso residencial. Con el fin del mantenimiento de los mismos, durante el pasado año ha tenido lugar la renovación de estos certificados, siendo el resultado muy satisfactorio, ya que no se detectaron no conformidades en el sistema. Además, en 2020-21 también se han llevado a cabo las siguientes acciones: revisión de Políticas, Procesos y Procedimientos y la ampliación de la certificación **ISO 9001 e ISO 14001 a los centros de trabajo de Palma, Granada, Valencia y Zaragoza.**



En este sentido, para integrar los objetivos ambientales en los activos que se promocionan, AEDAS Homes dispone de diferentes libros y decálogos que actualizan continuamente para ir adaptándolos a las nuevas necesidades de los clientes:

- » **Decálogo de Sostenibilidad Medioambiental (2020-21),** para demostrar mediante el ejemplo -son medidas que ya se aplican en los proyectos-, cómo las viviendas pueden ser respetuosas 100% con el medioambiente.
- » **El Libro Verde (2019),** que constituye uno de los pilares de la empresa, al recoger las pautas mínimas de sostenibilidad que AEDAS Homes aplica en todos sus proyectos -además, da la posibilidad a los Gerentes de Promociones de implementar medidas adicionales-. La publicación es de carácter abierto, debido a que el concepto de sostenibilidad evoluciona, es flexible, se adapta a las necesidades de cada zona, y es ágil, de fácil implementación.



El Libro Verde es una prueba del compromiso ambiental y respeto hacia el medio ambiente y los recursos naturales de AEDAS Homes. De hecho, no es sólo una herramienta de aplicación de medidas, sino un instrumento de reflexión para toda la Compañía sobre cómo considerar el futuro de nuestro planeta. Es por eso que este Libro busca optimizar el uso de recursos naturales, promover la innovación y la eficiencia energética mediante Métodos Modernos de Construcción (MMC) e impulsar la utilización de las nuevas tecnologías en el diseño de los proyectos.

En definitiva, el Libro Verde constituye el documento de cabecera para la Compañía, representando **un motor de cambio en las prácticas profesionales,** con la sostenibilidad como piedra angular.

Las principales etapas del Libro Verde son: Identificación de las medidas de Sostenibilidad a implantar en la promoción, instalación del Corner Ecoliving en el punto de venta, elaboración de la memoria Ecoliving, Análisis del Ciclo de Vida de la promoción y la formación de la comercializadora de la promoción.

Decálogo de Sostenibilidad Medioambiental de AEDAS Homes



01

Ecodiseño o diseño sostenible de nuestras promociones. Orientaciones, mantenimiento, intensidad de uso, etc.



02

Empleo de **sistemas constructivos industrializados**. Reducción del impacto medioambiental durante la construcción.



03

Empleo de **energías renovables**. Aerotermia, geotermia, placas solares y/o fotovoltaicas.



04

Edificios NZEB. La energía demandada debe ser igual a la generada.



05

Gestión eficiente del agua reduciendo su consumo y reutilizando las aguas grises.



06

Gestión eficiente de residuos tanto durante la construcción como durante la vida útil del edificio (puntos limpios, etc.).



07

Biohabitabilidad. Salubridad y Confort. Calidad del aire, del agua y confort lumínico y acústico.



08

Biodiversidad. Importancia del paisaje no solo como valor de venta, sino que también como sumideros de CO₂.



09

Uso de **materiales reciclados** y/o reciclables con ecoetiquetas.



10

ACV (Análisis de Ciclo de Vida de los edificios). Medición de la huella de carbono de nuestras promociones a lo largo de todo el ciclo de vida del edificio.

- » **Sello propio de Sostenibilidad, Ecoliving® (2020)**, con el que se quiere transmitir las medidas sostenibles incorporadas a las viviendas, que benefician tanto al medioambiente como a la salud de los clientes. Este sello de AEDAS Homes es la marca comercial que garantiza el cumplimiento de los estándares enunciados en el Libro Verde, y que demuestra que las viviendas cumplen unos requisitos y medidas mínimas de sostenibilidad en las siguientes áreas: Energía, Agua, Materiales, Residuos, Salud y Bienestar, Integración en el Entorno, Sociedad, Buenas Prácticas y Economía. Esta certificación propia de AEDAS Homes exige la instalación de avanzados sistemas de eficiencia y producción de energía renovable como, por ejemplo, aerotermia; punto limpio para reciclaje de pilas, aceite o ropa usada; revestimientos ecolabel que favorecen la calidad del aire interior; o puntos de carga para vehículos eléctricos. AEDAS Homes informa de los beneficios de Ecoliving® con una Memoria de Sostenibilidad, a semejanza de la conocida Memoria de Calidades, un documento en el que especifican las medidas, los beneficios presentes y futuros y el ahorro de costes para al cliente.

- » **Libro Blanco de la Industrialización (2019)**, con el que AEDAS Homes contribuye a ayudar a los lectores no expertos en el sector promotor a conocer en detalle, de un modo sencillo y didáctico, la industrialización de la promoción de viviendas, un sistema constructivo que está todavía en un estado muy incipiente en España. Esta publicación, de cabecera en el sector, representa un paso más en la puesta en común que la Compañía está realizando de este sistema de construcción desde 2018, cuando se convirtió en la primera promotora en impulsar la promoción 'offsite' -fuera de sitio- a gran escala.

El libro recoge una serie de conclusiones sobre la industrialización en el ámbito inmobiliario, un hecho histórico que se debe consolidar. Igualmente, destaca que la construcción industrializada mejora la Calidad, Plazos, Sostenibilidad, Profesionalización, Responsabilidad e Igualdad.

La publicación es la primera piedra sobre la que todo el sector contribuye a crear una nueva forma de promoción residencial: la industrializada, que supone un menor tiempo de ejecución, una calidad equiparable o superior a la construcción tradicional, y unos costes con potencial para generar economías de escala sustanciales.

» **Libro Blanco Arquitectos:** tiene como fin establecer las bases para el desarrollo de las nuevas promociones de AEDAS Homes. Los objetivos generales que se pretenden conseguir a través de esta publicación son los siguientes:

- Analizar y optimizar el producto elaborado.
- Sistematizar el desarrollo técnico optimizando tiempos.
- Minimizar errores, reduciendo los costes derivados de éstos.
- Obtener una imagen de marca de calidad.
- Definir los niveles de certificación energética y certificación en sostenibilidad.

El Libro Blanco se establece como un manual de referencia de aplicación general a todos los proyectos de la Compañía, pero sometido a los criterios comerciales o normativos específicos de cada promoción.



B. Iniciativas de la dimensión Social (Social)

A continuación, se expone un listado representativo de las acciones de carácter social llevadas a cabo por AEDAS Homes en 2020-21:

» Respecto de sus empleados:

- Se ha creado un **'Programa de atracción y retención del talento'**, con el que se ha conseguido reducir la ratio de rotación del ejercicio fiscal cerrado al 9%.
- Por otra parte, se ha llevado a cabo un programa de formación de alto rendimiento –**"Gerentes en Formación"**–. Este programa, que en 2021 cumple su cuarta edición, proporciona a los recién titulados un **Plan de Desarrollo Integral de 3 años** que les permite obtener los conocimientos necesarios para desarrollar su carrera profesional como Gerente de Promociones. El objetivo de este Proyecto es seleccionar a los mejores Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Arquitectos, Ingenieros Industriales, Economistas o Abogados, titulados en las mejores universidades, con 1-2 años de experiencia en puestos relacionados con gestión de la construcción, para formarles de manera integral convirtiéndoles en los futuros Gerentes de Promociones de AEDAS Homes.
- AEDAS Homes está comprometida con el **desarrollo e impulso del talento joven**, así como de su empleabilidad. Para la Compañía este colectivo es estratégico, puesto que le permite extender su reputación, posicionándose como una promotora diferencial donde desarrollar la carrera profesional. En este sentido, ha llevado a cabo diversos programas de colaboración con universidades y escuelas de negocios. Por ejemplo, la Compañía ha participado junto con la Universidad Politécnica de Madrid en el programa de prácticas laborales de los alumnos del Grado Inmobiliario para fomentar el empleo joven y cualificado. Por segundo año consecutivo y durante seis meses, la promotora ha acogido a una de las alumnas de este grado como estudiante en prácticas, ofreciéndole la oportunidad de conocer los diferentes departamentos que componen la Compañía. A resaltar, que dos de las alumnas de ediciones anteriores fueron finalmente empleadas por AEDAS Homes.
- Este compromiso con las nuevas generaciones se reforzará aún más durante el periodo 2021-2023, dentro del marco del Plan Estratégico ASG.



9%

Reducción del ratio de rotación del ejercicio fiscal cerrado

- AEDAS Homes ha implementado varios **programas de retribución Flexible y Beneficios Sociales** para sus empleados. Además, la conciliación ha sido un punto importante en la gestión humana de la Compañía, por lo que desde el inicio se han ido implementando medidas de flexibilidad y conciliación laboral. AEDAS Homes fue reconocida con una mención especial en el Premio Madrid Empresa Flexible, gracias a su implicación y prácticas en esta dimensión.
- **Adicionalmente ha desarrollado un ‘Plan de Igualdad’**, que nace con la vocación de implementar medidas que fomenten, todavía más, la igualdad de oportunidades, potenciando la diversidad en la empresa.
- Dentro de los programas desarrollados para la gestión y retención del talento interno, también se desarrolla un programa de seguimiento a empleados con reuniones periódicas.
- Para AEDAS Homes, la salud de sus empleados es fundamental. Por este motivo, la Compañía promueve los **valores y cultura de una vida saludable**, que materializa a través del desarrollo de programas e iniciativas. Por ejemplo, la promotora lleva a cabo anualmente la Semana Saludable, en la que se realizan diferentes talleres sobre ergonomía, nutrición y ejercicio físico, entre otros. Mediante este compromiso, AEDAS Homes asegura también el cumplimiento de la norma ISO 45001 de “Seguridad y Salud en el trabajo”.



- AEDAS Homes cree en el valor de los datos como elemento diferenciador que permite tener un conocimiento detallado de su actividad. Por este motivo, la Compañía ha explotado el **área de Data mediante la contratación de un Director de Data y Transformación Digital**, para impulsar la aplicación de la inteligencia artificial en los ERPs. Este compromiso se evidencia mediante la realización de 5 proyectos innovadores creados inhouse:
 - **Data Warehouse**
 - **Tours live mini para comerciales punto de venta**
 - **Vídeos automatizados utilizando IA**
 - **Living House Tours**
 - **Evento online clientes fin de estructura**

» **Respecto de la sociedad en su conjunto:**

- **El Pacto Mundial de Naciones Unidas (desde 2019)**, por el que AEDAS Homes muestra su apoyo a los 10 puntos recogidos referentes a Derechos Humanos, Derechos Laborales, Medio Ambiente y la lucha contra la corrupción. La Compañía se compromete así a desarrollar estos principios en su esfera de influencia, contribuyendo así a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Estos principios se integran en la estrategia, la cultura y las acciones cotidianas de AEDAS Homes. Igualmente, la Compañía se involucra en proyectos cooperativos que contribuyen igualmente a dichos objetivos.

- AEDAS Homes promueve una cultura de solidaridad entre sus empleados, de acuerdo con sus principios y valores corporativos, y con el objetivo de contribuir al desarrollo integral de las personas. En este sentido, desarrolla un **Plan Anual de Voluntariado, alineado con el Plan Social, en el que se realizan diferentes iniciativas al año.**

- **Colaboración con ONGs, donaciones y patrocinios.** AEDAS Homes en 2020-21 ha colaborado, entre otros, con el hospital de IFEMA para la gestión de la crisis sanitaria causada por la COVID-19, la Fundación Capacis, la Fundación Prodis, la Carrera contra el Cáncer de la AECC, el Día Solidario de las empresas con Cooperación Internacional -iniciativa Tengo un Mensaje para ti-; ha aportado donaciones a Payasospital y DogPoint; ha participado en Webinars Solidarios con Down Madrid; o ha patrocinado eventos como la Carrera Rainbow Run.

AEDAS Homes promociona, mediante una **estrategia de patrocinios** muy intensiva, actividades relacionadas con la salud en las comunidades con las que tiene impacto y fomenta una vida saludable en los jóvenes, manteniendo una relación fluida en 2020-21 con, desde la **Dirección territorial centro**, Club Internacional de Tenis de Majadahonda, Club Natación Pozuelo, Club Baloncesto Pozuelo, Club Rugby Pozuelo (CRC Pozuelo), Club Hockey Pozuelo, VRAC Valladolid y el Club Internacional de Madrid Boadilla. Desde la **Dirección territorial de Levante y Baleares**, con el Real Club Deportivo Mallorca; desde la **Dirección territorial de la Costa del Sol**, con el Baloncesto Málaga Unicaja, Marbella Rugby School y Rainbow Run; la **Dirección territorial Andalucía** patrocina al Sevilla FC, Real Betis Baloncesto y Fundación CB Granada; finalmente, la **Dirección territorial de Cataluña y Aragón** apoya a Ocata Pádel Masnou y el Club Nautic Vilanova.

Patrocinios de AEDAS Homes



- **Libro Blanco de la Accesibilidad.** Se trata de un ‘Manual de Parámetros de seguridad, confort y accesibilidad en espacios’ desarrollado por AEDAS Homes.
- **Programas Select y Benefits:**
 - El servicio **Select** permite a los clientes personalizar múltiples aspectos de su nueva vivienda, y aumentar su confort con dispositivos tecnológicos o completando la iluminación de la vivienda.
 - **Benefits**, el servicio para clientes de Aedas en el que entre otros servicios ofrecemos soluciones de control por voz (climatización, entretenimiento y limpieza).
- AEDAS Homes con el fin de contribuir a minimizar los efectos económicos negativos que pudieran estar sufriendo algunos de sus clientes por la COVID, les ofreció la posibilidad de aplazar sus pagos mensuales de abril y mayo del pasado año si así lo solicitaban. Un 18% del total se adhirió a esta facilidad.

C. Iniciativas de la dimensión de Buen Gobierno (Governance)

En cuanto a las **acciones de Buen Gobierno de AEDAS Homes** en 2020-21 se incluyen, entre otras:

- » AEDAS Homes ha comenzado en el pasado ejercicio a **integrar la sostenibilidad en los diferentes planes de comunicación** de la Compañía. Esta acción permite a la promotora potenciar el posicionamiento en materia ASG a sus diferentes grupos de interés, mediante iniciativas de comunicación. Este compromiso ya se ha trabajado en el ejercicio 2020-21.
- » **Comunicaciones con accionistas y grupos de interés 2020-2021**, sumando un total de 123, sobre los tres ámbitos de interés de este apartado:



58

Ambiental



35

Social



30

Gobierno

Dentro de cada uno de los apartados los temas más destacados del 2020 han sido:

- Ambiental: iniciativas de sostenibilidad y características de algunas promociones (ventilación de doble flujo, etc.).
- Social: acceso de los jóvenes a la vivienda.
- Gobierno: nombramiento de consejeros, resultados de Compañía, acuerdos con terceros (BTR), intervenciones y entrevistas del CEO y otros directivos y, en general, las noticias más importantes de la Compañía.

Todo ello se ha comunicado principalmente a través de notas de prensa, asistencia a conferencias y respuestas por escrito a peticiones de medios.

- » **Gestión de Riesgos** (cuya actividad se detalla en el capítulo 3 de este informe), que incluye las Formaciones en materias de PBC, Código de Conducta y otras actividades en relación con los empleados.
- » AEDAS Homes hace públicas las **Políticas corporativas** que definen el modo y principios de actuación de la Compañía en su día a día corporativo.
 - Política de Remuneraciones de los Miembros del Consejo de Administración
 - Código de Conducta
 - Política Anticorrupción
 - Política de Comunicación con Accionistas e Inversores
 - Código de Conducta de Terceros
 - Política de Responsabilidad Social Corporativa
 - Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores
 - Política de Calidad y Protección Medioambiental
 - Política de Seguridad y Salud
 - Política Remuneraciones de Accionistas
 - Reglamento del consejo de administración
 - Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
 - Normas y Regulación de la Junta General de Accionistas

Todas las políticas anteriormente expuestas forman parte del Código de Buen Gobierno de la Entidad, que ha sido detallado en el IAGC y el IARC, formando ambas partes del Informe de Gestión y que puede ser consultados en www.aedashomes.com

» En el último ejercicio, AEDAS Homes ha desarrollado un **estudio de elaboración propia sobre el “perfil del comprador AEDAS Homes de obra nueva 2020”**, del que se destaca, sobre una muestra de más de 2.300 nuevos clientes que adquirieron su casa en AEDAS Homes en 2020, algunos datos relevantes como:

- El precio medio de venta de la promotora, en el periodo enero-diciembre 2020, se situó en 338.000 euros, exactamente el mismo importe que en 2019.
- El retrato robot de sus nuevos clientes en 2020: tienen una edad media de 43,4 años -casi el 75%, 35 años o más-, compran en pareja de manera mayoritaria (el 81,8%) y 9 de cada 10 son españoles gracias a la cada vez mayor implantación territorial de la Compañía, que tiene al comprador madrileño como principal cliente en España -representa el 37% del total de la demanda nacional.



338.000€

Precio medio
venta



43,4

Edad
nuevos clientes



9/10

Espanoles



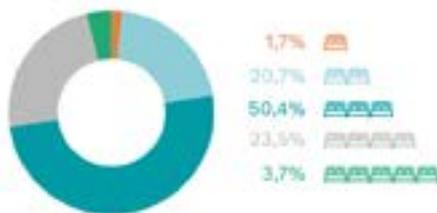
Marina Real (Denia)

¿Qué tipo de vivienda busca?

Tipología



Número de dormitorios

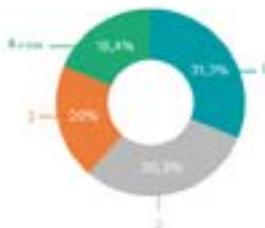


Finalidad

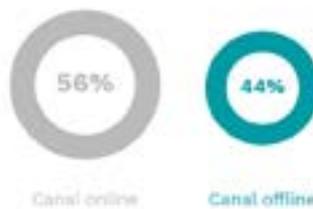
Vivienda habitual	78,9%
Primera vivienda	44,8%
Reposición	34,7%
Segunda vivienda	14,2%
Inversión	6,9%

¿Cómo decide la compra?

Número de visitas al punto de venta hasta la reserva



Por dónde llegan



¿Cuál es medio de la

338.4

HOMES
 el del
 rador
 2020

¿Quién compra?

Edad



¿Cómo compra?

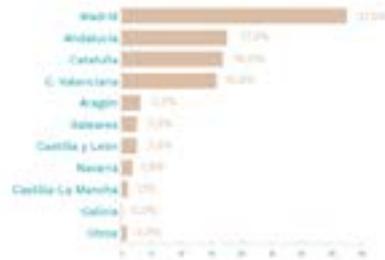


¿De dónde procede?

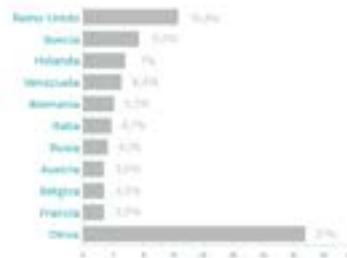
Nacionalidad



Por comunidades autónomas



Por países



el precio
 adquisición?

430 €

4.3 Reflexión estratégica: premisas del nuevo Plan Estratégico

Actualmente, el sector de la construcción es responsable del 36% del consumo de energía y del 39% de las emisiones de CO2 en el mundo, según World Green Building Council. Es por esta razón por la que AEDAS Homes considera que el sector promotor debe reducir el consumo de recursos naturales y minimizar su huella ambiental a cero.

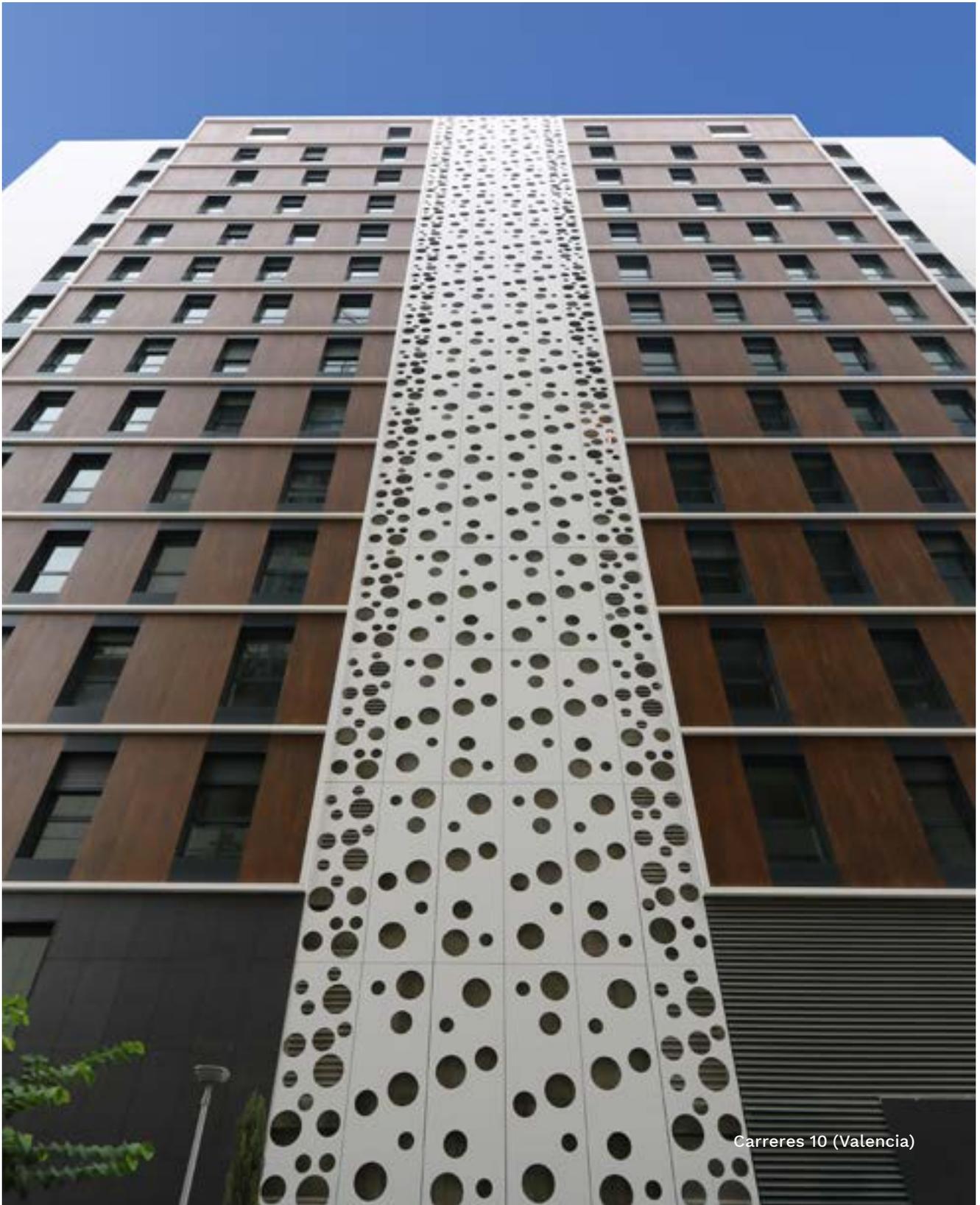
AEDAS Homes, debido a su creciente protagonismo en el sector promotor nacional, no podía dejar de asumir su responsabilidad para con sus grupos de interés, establecido así un hito en su trayectoria de éxito financiero.

Con la intención de trascender su desempeño puramente financiero, AEDAS Homes busca reflejar, medir y optimizar el compromiso corporativo que ya estaba desempeñando de forma previa a la configuración como tal de este Plan Estratégico. Sin embargo, esta hoja de ruta, que asume un reto más exigente para crear un impacto crecientemente positivo en sus zonas de influencia, da visibilidad a todas las acciones que ya se están desarrollando y propone algunas para implementar en el corto plazo para con sus diferentes grupos de interés.

El Plan Estratégico ESG 2021-2023 que ha desarrollado AEDAS Homes continúa la senda de las anteriores iniciativas relacionadas con estas dimensiones que ya se estaban llevando a cabo, convirtiéndose en un cuaderno de bitácora más ambicioso, al estar alineado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda que Naciones Unidas (UN) define para 2030.

Este Plan Estratégico concreta una visión corporativa única que se articula en ocho líneas de actuación vinculadas a las 3 dimensiones ESG. A su vez estas líneas se traducen en 27 específicas acciones que permitirán conseguir los tres compromisos claros a 2030.

“El Plan Estratégico ESG 2021-2023 establece un hito en la trayectoria de éxito financiero de AEDAS Homes”



4.4 Plan Estratégico ESG 2021-2023

El Plan Estratégico ESG 2021-2023 de AEDAS Homes da continuidad a las numerosas iniciativas que la Compañía ha impulsado desde sus inicios y se convierte en el marco oficial de estas medidas. Dicho Plan establece unas prioridades estratégicas en las dimensiones de Gobierno, Ambiental y Social que darán respuesta, a través de buenas prácticas, a los múltiples retos que deberá afrontar AEDAS Homes y el sector en general en los próximos años.

4.4.1 Modelo de gobierno del Plan Estratégico de ESG 2021-2023

Es fundamental reseñar que este Plan está impulsado, supervisado e implementado por el Comité de Dirección de AEDAS Homes. Para asegurar la correcta implementación y supervisión del Plan se ha creado un Comité ESG, conformado por el CEO de la Compañía, la CFO, el director de Marca e Innovación y la directora de Recursos Corporativos, que asume a la vez el rol de Coordinadora ESG.

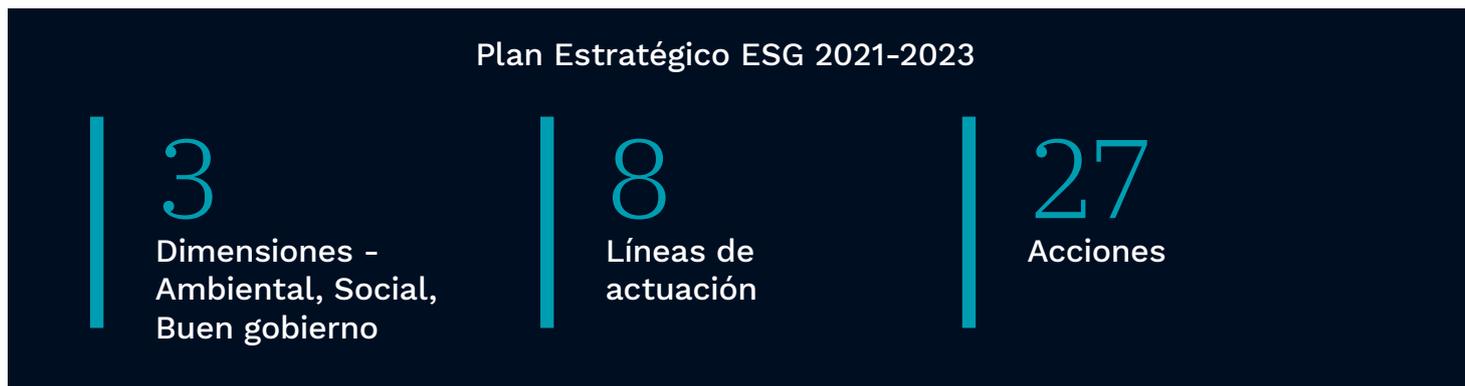
El mismo estará a cargo de revisar el cuadro de mando del Plan Estratégico ESG. Este Comité también es el encargado de la consolidación y análisis del reporte semestral de hitos e indicadores asociados al Plan Estratégico ESG y por supuesto del impulso y soporte a las acciones, a través de la figura de Coordinador ESG.

4.4.2 Plan Estratégico ESG 2021-2023: en un vistazo

Este Plan Estratégico ESG nace con la intención de lograr aunar varios aspectos importantes para AEDAS Homes. Estos son:

- Dotar de mayor visibilidad a los stakeholders del compromiso de AEDAS Homes con la sostenibilidad.
- Asumir el compromiso de la Compañía en esta materia, trascendiendo las métricas financieras.
- Definir las prioridades estratégicas en estas materias (las líneas de actuación).
- Fijar objetivos claros y traducirlos en acciones concretas a largo, medio y corto plazo.
- Establecer el modelo de gobernanza ESG y fijar KPIs para las acciones.

Como ya se ha comentado en el epígrafe anterior, el Plan Estratégico de AEDAS Homes, se estructura en base a tres dimensiones (Gobierno, Ambiental y Social), compuestas a su vez por 8 líneas de actuación que contemplan 27 acciones concretas y que se estructuran como se refleja a continuación:



Dimensión de Gobierno

Línea de Actuación: Gobierno ESG y generación de valor

Acciones

1. Definir y aprobar una política ESG, incluyendo el modelo de gobernanza y el mapa de grupos de interés.
2. Establecer una (1) métrica ESG en el plan de incentivos a tres (3) años del senior management y Key Employees.
3. Actualizar el mapa de riesgos para integrar los riesgos ESG.
4. Obtener la certificación del sistema de Compliance según UNE 19601.



2 líneas de actuación,
8 acciones

Línea de Actuación: Transparencia y marca

Acciones

1. Elaborar el Informe Anual integrado donde se recoja el desempeño en ESG desde el ejercicio 20-21.
2. Obtener y mantener un rating ESG para la Compañía, posicionándonos entre las tres (3) primeras promotoras españolas.
3. Elaborar e implementar un sistema de reporting interno ESG.
4. Incorporar los objetivos e hitos en materia de ESG en los diferentes Planes de Comunicación de la Compañía (Externos e Internos).

Dimensión Ambiental

Línea de Actuación: Cambio Climático

Acciones

1. Definición de una Política de cambio climático que establezca objetivos definidos (ACV de promociones realizado al 100%).



3 líneas de actuación,
7 acciones

Línea de Actuación: Operaciones ecoeficientes**Acciones**

1. Incluir en el Libro del Edificio una sección que describa los aspectos sostenibles, eficientes y saludables de la vivienda.
2. Conseguir una calificación energética "A" en al menos el 60% de las promociones.
3. El 100% de las promociones de acuerdo con las normas del Libro Verde u otro sello externo de reconocido prestigio.
4. Incorporar puntos limpios de residuos y sistemas de drenaje sostenible en todos los desarrollos cuando sea posible (técnica y legalmente).
5. Plantar un árbol por cada vivienda entregada en cada ejercicio. En concreto, en el momento actual se está organizando la plantación de 1.963 árboles.

Línea de Actuación: Operaciones ecoeficientes**Acciones**

1. 25% de las unidades que AEDAS Homes entregue estarán total o parcialmente industrializadas.

Dimensión Social**Línea de Actuación: Excelencia e innovación con los grupos de interés****Acciones**

1. Incorporar preguntas sobre el nivel de sostenibilidad percibido en las encuestas de satisfacción de los clientes. (Objetivo - obtener un resultado que confirme que el 50% de los clientes consideran a AEDAS Homes un promotor sostenible).
2. Fomentar y establecer asociaciones estratégicas para explorar la innovación en las promociones de AEDAS Homes.
3. Desarrollar una cultura de la innovación entre los empleados: promover concursos de innovación con el objetivo de que el 20% de la empresa participe en ellos y crear una Newsletter de Innovación que se distribuya trimestralmente.



3 líneas de actuación,
12 acciones

Línea de Actuación: Compromiso con el capital humano

Acciones

1. Desarrollar un Plan de Formación ESG para formar al 100% de la plantilla y al Consejo de Administración.
2. Posicionar a AEDAS Homes como empresa de referencia en Great Place To Work para el sector inmobiliario.
3. Fomentar el desarrollo y la empleabilidad del talento joven (ya implementado en 2020).
4. Actualizar el modelo de Retribución Variable Anual de toda la plantilla, añadiendo un objetivo ESG.
5. Aprobar una política de teletrabajo (el teletrabajo está implantado en la Compañía desde hace más de dos años).
6. Desarrollar un programa para mejorar el bienestar físico y mental del empleado (ya implementado en 2020).

Línea de Actuación: Huella e impacto social

Acciones

1. Diseñar un Plan Anual de Acción Social para apoyar a grupos o comunidades con necesidades.
2. Desarrollar un Plan Anual de Voluntariado Corporativo para promover la cultura de colaboración entre los empleados (2 iniciativas / año) (ya implementado en 2020).
3. Desarrollar un programa anual de promoción y apoyo a los artistas locales en las comunidades donde operamos.



El Plan Estratégico de AEDAS Homes contribuye a conseguir los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):



4.4.3 KPIs no Financieros: medición del impacto del compromiso ESG

Los indicadores son un aspecto clave que todo Plan Estratégico debe contemplar para poder medir el avance de su desarrollo e implementar los aprendizajes que se vayan sucediendo, a lo largo del trienio 2021-2023. Siguiendo el mismo esquema anterior, los KPIs (Key Performance Indicators) se establecen en torno a las tres dimensiones que estructuran el Plan Estratégico ESG 2021-2023.

4.4.4 Objetivos a largo plazo: 2030

A través de la consecución de las diferentes acciones que se recogen en el Plan Estratégico ESG (2021-2023), AEDAS Homes ha querido asumir tres ambiciosos compromisos para 2030, uno por cada una de las dimensiones:

- **Ámbito de Gobierno:** el 75% de los stakeholders deberán considerar a AEDAS Homes como Compañía promotora referente en ASG.
- **Ámbito Medioambiental:** neutralizar el 50% de las emisiones de gases invernadero.
- **Ámbito Social:** tener presencia destacada en el Índice Great Place to Work de las Compañías del sector de real estate en España.



05 Información financiera

5.1 Evolución operativa del negocio

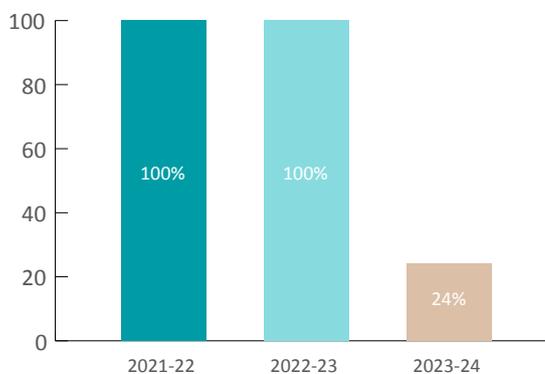
El número de lanzamientos unido a la cartera de preventas ofrece un alto grado de visibilidad sobre el cumplimiento de las **entregas previstas para los ejercicios económicos 2021-22, 2022-23 y 2023-24**. En el ejercicio 2020-21, AEDAS Homes ha logrado superar con éxito el objetivo de entregas fijado en 1.925 unidades habiendo alcanzado las 1.963 unidades entregadas.

Con respecto al ejercicio 2021-22, AEDAS Homes cuenta con un 72% del objetivo de entregas vendido, un 70% en construcción (con un grado de avance superior al 70%) y un 30% completado. En cuanto a las entregas previstas para el ejercicio 2022-23, la Compañía cuenta con un 75% del objetivo de entregas en obras y un 3% completadas. El 40% del objetivo de entregas para este ejercicio ya está vendido correspondiendo un 23% a contratos privados de compraventa por importe de € 202 m y un 16% a reservas por importe de € 169 m. En referencia a las entregas previstas para el ejercicio 2023-24, cuenta con un 14% del objetivo de entregas en obras y un 13% del objetivo de entregas ya vendido.

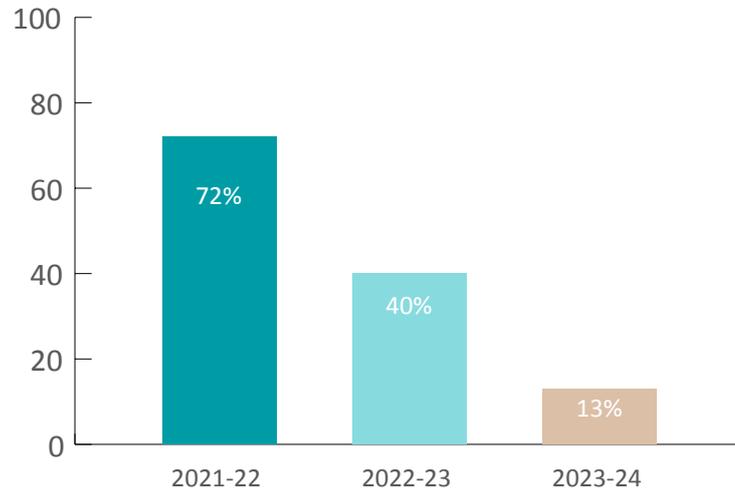
En cuanto al número de **preventas** realizado en el período, este ha ascendido a 3.428 unidades **alcanzando la cifra de 7.586 viviendas vendidas desde el comienzo de sus operaciones**.

Con este volumen de ventas, deduciendo las unidades entregadas hasta el 31 de marzo de 2021, **la cartera de ventas durante el ejercicio 2020-21 se sitúa en 2.480 viviendas representando un importe de €693 m, otorgando una alta visibilidad de ingresos en los próximos ejercicios**.

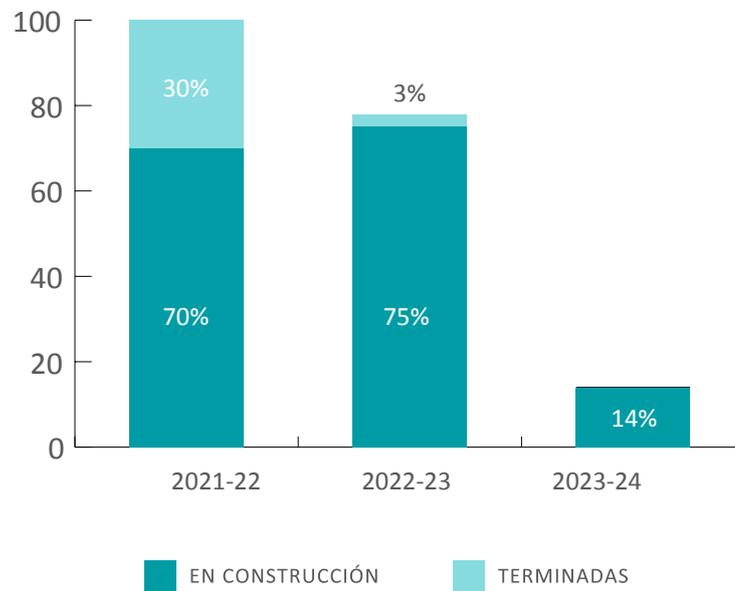
Lanzamientos



Ventas



En Construcción



Viviendas activas

Las viviendas son consideradas activas desde el momento en que entran en fase de diseño hasta el momento de su entrega.

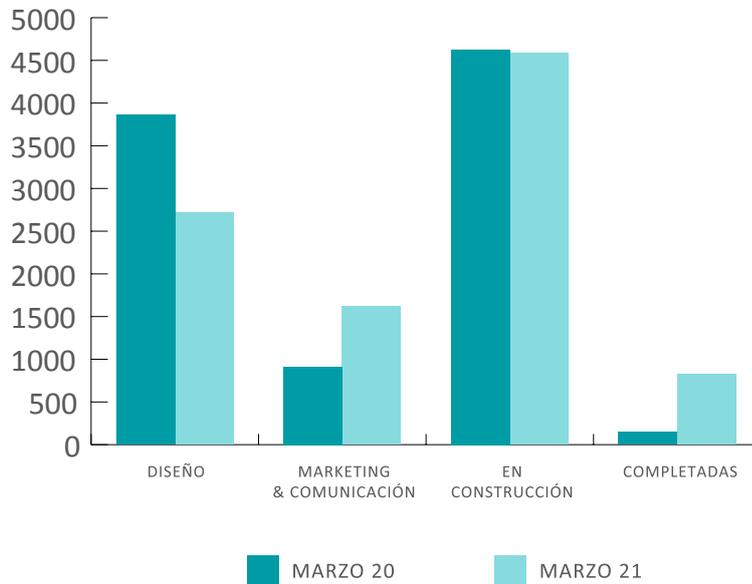
A 31 de marzo de 2021, de un total de más de 15.484 viviendas en su banco de suelo, **la Compañía contaba con un total de 9.746 viviendas activas** habiéndose producido un incremento anual de este parámetro de un 2%.

El desglose de estas 9.746 viviendas activas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: el 28% viviendas en fase de diseño, el

17% en fase de marketing, el 47% en fase de construcción, el 2% completadas pendientes de recibir la licencia de primera ocupación y el 6% completadas con la licencia de primera ocupación obtenida. Cabe destacar que el 51% de las unidades en comercialización están vendidas.

La reducción en unidades en la fase de diseño se explica por la política de prudencia que se mantuvo en el inicio del ejercicio debido a las circunstancias e incertidumbre que la pandemia generó.

Clasificación Viviendas Activas



Lanzamientos comerciales

Tienen la consideración de viviendas lanzadas aquellas cuya comercialización ha comenzado, es decir, adquieren esta condición con posterioridad a la fase de diseño una vez son puestas a la venta.

A lo largo del periodo FY 2020-21, se han lanzado 46 proyectos que comprenden 3.031 viviendas en total, cifra que se corresponde con el **run rate** establecido por la Compañía a largo plazo. Deducidas las viviendas entregadas hasta la fecha, la Compañía cuenta con un total de 9.746 viviendas en el mercado. Esto representa un incremento anual de un 31% del número de proyectos y de un 30% en el número de viviendas lanzadas comercialmente con respecto al mismo período anterior. Todo ello ha sido posible aún a pesar del aplazamiento de lanzamientos comerciales causado por las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación del COVID-19 que motivaron el cierre temporal de las oficinas de venta de la Compañía a mediados del mes de marzo, reabriendo éstas el pasado 6 de mayo de 2020.

Así, tras los citados aplazamientos el número de lanzamientos comerciales se ha recuperado de forma progresiva durante el ejercicio y ha continuado con esta tendencia al alza, con una previsión de lanzamientos comerciales de 1.155 viviendas para el primer trimestre del ejercicio fiscal 2021-22.

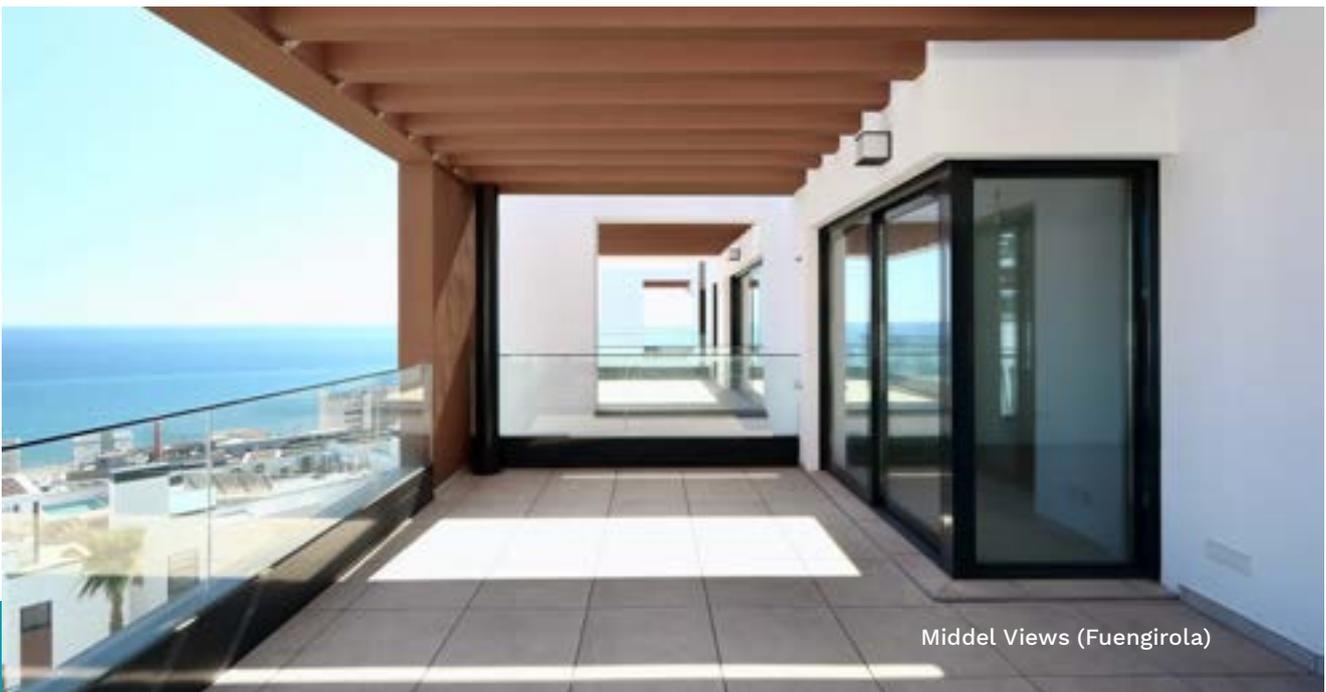
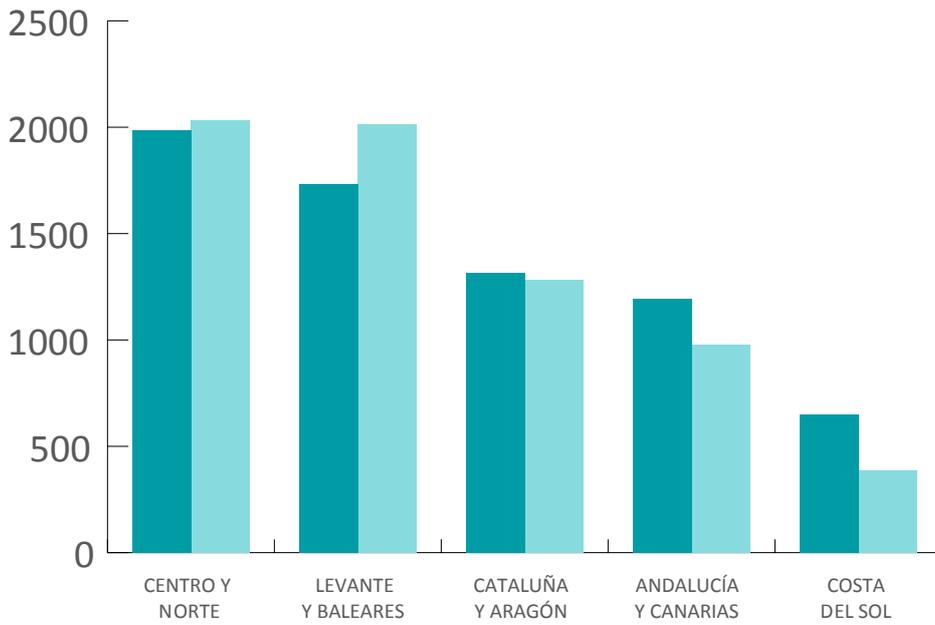
En la actualidad el GDV correspondiente a las 3.031 unidades lanzadas en el ejercicio es de € 824 m resultando un precio medio de venta por unidad de 272.000 €.

Por lo que se refiere al desglose por Dirección Territorial de los 3.031 lanzamientos, 1.178 unidades (representativas de un 39% sobre el total) se lanzaron en la Dirección Territorial Centro y Norte, 525 unidades (un 17%) en la Dirección Territorial de Cataluña y Aragón, 958 unidades (o un 32%) en la Dirección Territorial Levante y Baleares, 346 unidades (o un 11%) en la Dirección Territorial de Andalucía y Canarias y 24 unidades (o un 1%) en la Dirección Territorial de Costa del Sol.

A fecha 31 de marzo de 2021, el total de viviendas en comercialización (excluyendo las ya entregadas hasta la fecha) asciende a 6.693 estando el 51% de las mismas vendidas.

Con respecto a la evolución de intereses comerciales y conversión de estos en visitas presenciales, el número de intereses comerciales (leads) ha experimentado un muy elevado aumento (+174%) mostrando también un crecimiento aún mayor en el grado de conversión de estos intereses comerciales en visitas presenciales (+249%), logrando mejorar los niveles registrados por la Compañía previos a la COVID. En este sentido cabe destacar los grandes beneficios que la plataforma Live Virtual Tours ha proporcionado facilitando un mayor volumen de intereses y visitas, favoreciendo así la obtención de unas ratios de conversión muy positivos. Al ritmo de conversión en el que se encuentran los últimos meses, estaríamos hablando de un comienzo de fase de run-rate alcanzando un ritmo de ventas de 3.000 unidades anuales.

Desglose Geográfico de Viviendas en Comercialización



Ventas

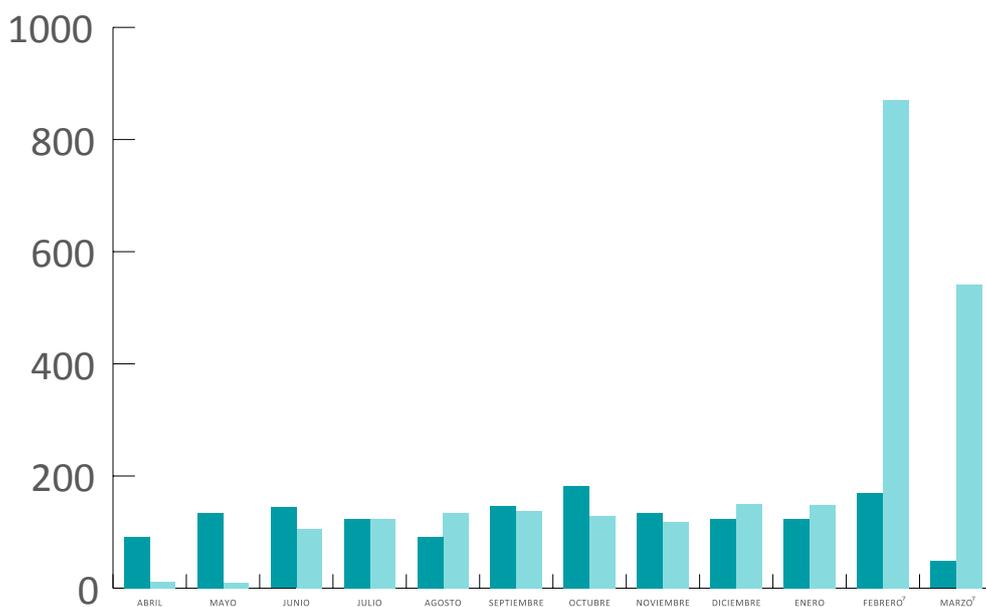
El proceso de venta de una unidad comienza con la firma del contrato de reserva, también conocido como contrato de arras. En el momento en el que una vivienda reservada obtiene la Licencia de Obra, se requiere al cliente la firma del contrato privado de compraventa y la entrega de un 10% del importe total, así como el establecimiento de un esquema de pagos periódicos por otro 10% hasta la finalización de la obra. Una vez completada la obra y obtenida la Licencia de Primera Ocupación, se requiere al cliente a la firma de la escritura pública de compraventa para la inmediata entrega de llaves de la vivienda.

A lo largo del periodo FY 2020-21 se han prevenido o reservado 3.428 viviendas en total, un 101% superior al periodo comparable (abril 2019-marzo 2020) cuyas preventas ascendieron a 1.703 viviendas. El importe correspondiente a las unidades prevenidas en este período es de €989,6 m resultando un precio medio de venta de 288.681 €/unidad. Este

precio medio se situó por debajo de los términos habituales de la Compañía por la significativa contribución de ventas del ejercicio de operaciones Build-to-Rent, cuyo precio medio es muy inferior al del negocio principal de la Compañía de Build-to-Sell debido a la específica definición de los proyectos destinados a alquiler (mayor número de viviendas y menor tamaño medio, menor superficie dedicada a equipamientos y zonas comunes, etc.).

El desglose de ventas mensual muestra como la Compañía ha logrado batir su récord de ventas histórico en los meses de febrero y marzo junto con una remarcable tendencia positiva a lo largo del período. Los notables repuntes de estos meses se explican por las ventas en el segmento BtR, aunque adicionalmente, el segmento BtS también ha mostrado un crecimiento excepcional. En este punto cabe destacar que, debido al periodo de confinamiento no se produjeron lanzamientos masivos hasta octubre, momento en el que comenzaron a reactivarse las ventas de nuevo.

Ventas de Vivienda



⁷ En febrero y marzo las ventas correspondientes a Build to Rent son 655 y 288, respectivamente.

A lo largo del periodo FY 2020-21, la Compañía ha entregado un total de 1.963 viviendas por importe de € 667,5 m, resultando un precio medio de venta de 340.000 €/unidad.

A 31 de marzo de 2021, el total de ventas acumulado (2017, 2018, 2019, 2020 [1 enero – 31 marzo] y 2020-21) de la Compañía era de 6.638 viviendas representando un importe de €2.089m. De estas, 3.210 unidades han sido entregadas por un importe de €1.100,5m. Por tanto, **la cartera de preventas a cierre del periodo FY 2020-21 suma un total de 3.428 unidades por valor de €989,6m, correspondiendo el 63% de estas a contratos privados de compraventa.**

“La cartera de preventas a cierre del periodo FY/2020-21 suma 3.428 unidades por valor de €989,6m”



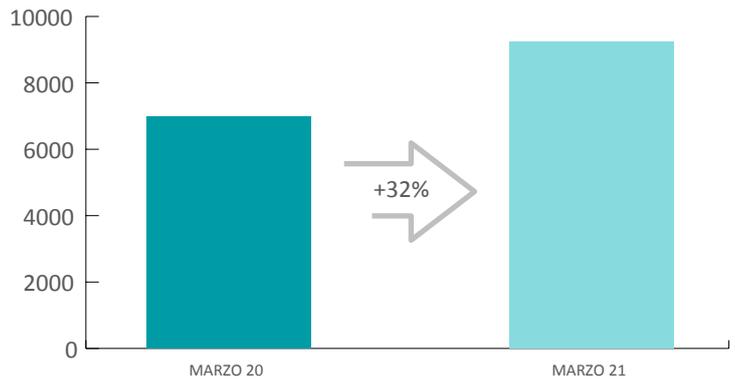
Marina Real (Denia)

Licencias de obra

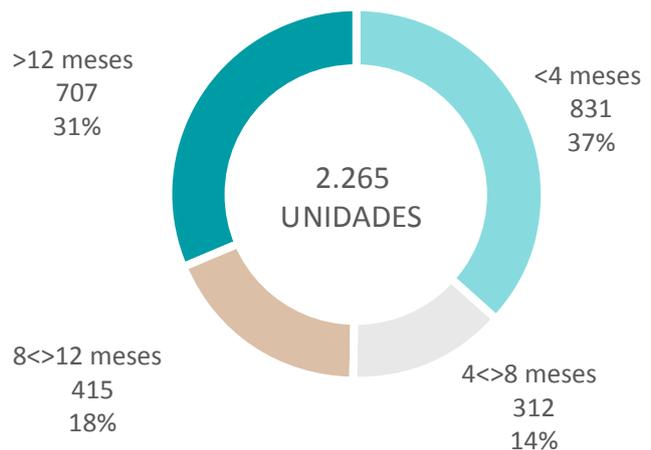
La concesión de una licencia de obra es competencia de los ayuntamientos. Su solicitud incluye el proyecto arquitectónico que necesariamente debe ajustarse a las ordenanzas urbanísticas municipales. Los ayuntamientos están obligados a conceder las licencias de obra en tanto en cuanto, los proyectos cumplan con lo exigido. El plazo de tramitación dependerá de la agilidad de cada uno de ellos.

A lo largo del periodo FY 2020-21 **se han obtenido un total de 2.265 licencias de obra** lo que supone una disminución del 16% sobre las 2.697 obtenidas a lo largo del periodo comparable anterior. Con esto, la Compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un total de 9.249 viviendas y cuenta con un total de 2.579 licencias en tramitación. En términos generales, las Administraciones han mantenido un volumen de actividad adecuado teniendo en cuenta las circunstancias, si bien se han producido aumentos en los plazos de aprobación en algunos ayuntamientos.

Evolución de obtención de licencias de edificación



Antigüedad Solicitud Licencias de Edificación



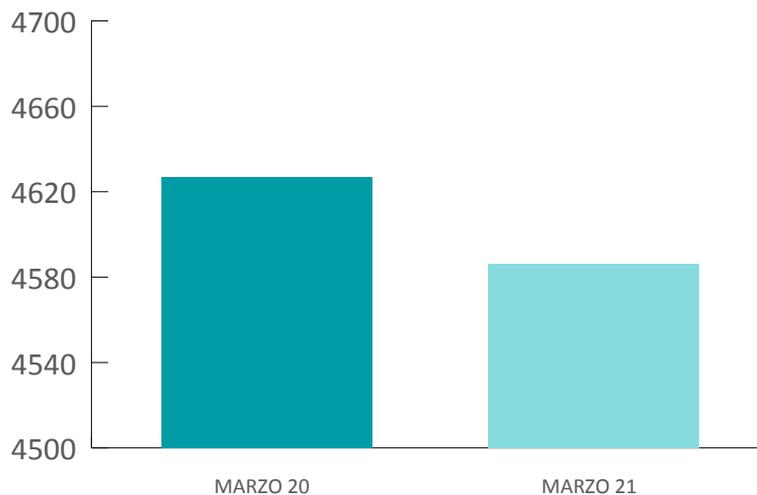
Construcción

A lo largo del periodo FY 2020-21 se comenzó la construcción de 2.599 viviendas y se obtuvo la Certificación de Fin de Obra (CFO) para 2.640 viviendas. Este menor inicio en construcciones con respecto a las certificaciones de finalización de obra se explica por política de preservación de capital que la Compañía implantó con el escenario de la COVID, en la que se decidió que ninguna obra se iniciaría si no contaba con financiación externa lo que derivó en un aplazamiento en el lanzamiento de la construcción de algunos proyectos. No obstante, con la mejora observada en la segunda mitad del ejercicio, el proceso de lanzamiento e inicio de obras se ha agilizado, manteniendo nuestro plan de negocio y esperando cumplir con

los objetivos marcados a medio y largo plazo. **A 31 de marzo de 2021, la Compañía contaba con un total de 4.586 unidades en construcción**, lo que supone una disminución del 1% sobre las 4.627 unidades que se encontraban en fase de construcción en el periodo comparable.

Con respecto al objetivo de entregas 2021-22, debido al principio de prudencia comentada anteriormente, se han atrasado los inicios de obra para el presente ejercicio, el 70% están en construcción con un grado de avance superior al 70% y el 30% están completadas. Asimismo, en referencia al objetivo de entregas 2022-23, el 75% están en construcción (con un grado de avance superior al 38%) y el 3% están completadas.

Viviendas en Construcción Fín del Período



Inversiones

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores a nivel nacional en compras de suelo. Las inversiones realizadas a lo largo del periodo FY 2020-21 están encaminadas a completar las necesidades del Plan Estratégico 2017-2023 de la Compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período, pese a la parada inicial en inversiones producida con motivo de la COVID, a lo largo del ejercicio se reactivaron de manera acelerada.

En total, se han realizado operaciones de compra para el desarrollo de 24 proyectos residenciales. Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 1.945 viviendas.

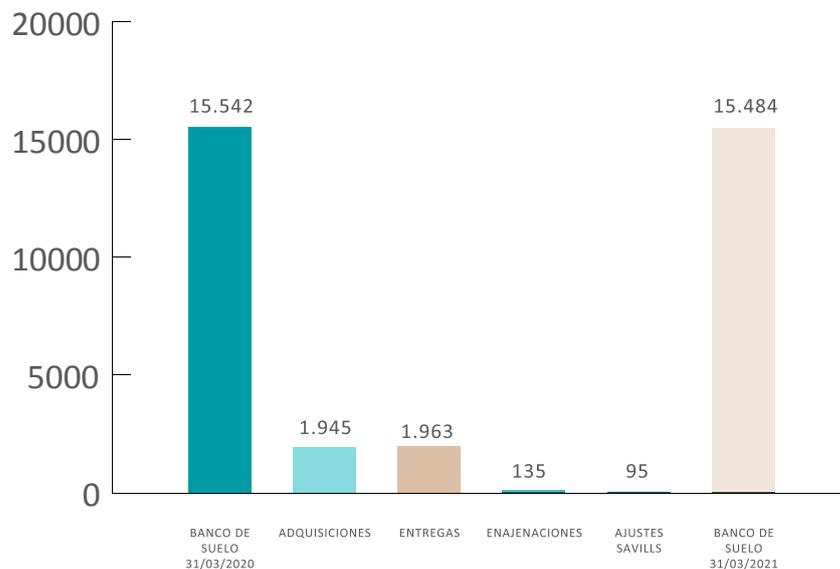
El importe total de la inversión efectuada asciende a €132,3m que se corresponde con el coste de adquisición de los activos incluyendo los gastos inherentes a cada transacción y el capex necesario para que todos los suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado. En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez estos suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado se estima en 68.020€/vivienda.

Adicionalmente, en el marco del acuerdo Project Land, se ha adquirido suelo en Madrid para el desarrollo de 52 viviendas por importe de €2,4m, con un coste medio de adquisición de 46.000€/vivienda. La adquisición de suelo del Project Land se instrumenta a partir de la toma de participaciones minoritarias (de entre el 10% y el 25%) en vehículos societarios cuyos activos principales son terrenos que requieren distintos grados de desarrollo inmobiliario para poder llegar a ser suelos finalistas.

Con respecto a ventas de suelo, a lo largo del periodo FY 2020-21 se ha llevado a cabo una operación de venta por importe de €4,3m para el potencial desarrollo de 135 viviendas.

A 31 de marzo de 2021, el GAV de la Compañía se situaba en €1.906m experimentando un decrecimiento del 11% desde la última valoración reportada a septiembre 2020. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera del Grupo.

Evolución del Banco del Suelo



5.2 Cuenta de Resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020-21 refleja claramente la fase de despegue en la que se encuentra la Compañía, habiéndose incrementado los ingresos hasta los €671,9m provenientes €667,6m de la venta de viviendas y €4,3m de la venta de suelo. En términos de margen bruto, ha experimentado una caída de 29 puntos básicos respecto al cierre del ejercicio anterior (enero – marzo 2020).

Los gastos directos ascienden hasta los €28,8m con respecto al mismo período del ejercicio anterior, siendo notable el aplazamiento de lanzamientos comerciales causado por las medidas de confinamiento adoptadas contra la propagación de la COVID, careciendo de sentido la puesta a la venta de nuevos proyectos en ese período. Es importante matizar que esta partida reconoce los gastos de marketing de todas las promociones lanzadas al cierre del ejercicio 2020-21 independientemente de si han sido entregadas o no a lo largo del mismo.

Asimismo, los gastos generales se han incrementado hasta los €29,4m debido a que se ha registrado la provisión del tercer ciclo del LTIP así como por servicios de consultoría.

Cabe destacar el aumento de otros ingresos netos hasta €2,5m debido principalmente a ingresos por resoluciones de contratos privados de compra-venta y reembolsos de costes de proyectos Build to Rent. En términos de margen EBITDA, la cuenta de resultados muestra una notable mejora de más de 870 puntos básicos respecto al ejercicio 2020.

Adicionalmente, el resultado financiero ha experimentado un aumento del 223% hasta los €14,2m en comparación con el ejercicio anterior reflejando el coste de la financiación corporativa así como el coste financiero de promociones terminadas.

Como consecuencia del impacto de la crisis sanitaria, la cuenta de pérdidas y ganancias refleja una disminución en la valoración de los activos en el test de impairment de €2,8m.

Así, la Compañía ha obtenido un resultado neto positivo de €85,1m en el periodo 2020-21.

“En términos de margen EBITDA, la cuenta de resultados ha mejorado más de 870 puntos básicos respecto al ejercicio 2020”

Cuenta de pérdidas y ganancias

	2020-21	2020 ⁸	Variación	
			€	%
Ingresos por venta de viviendas	667,6	70,0	597,6	854%
Ingresos por venta de suelo	4,3	-	4,3	-
Ingresos netos	671,9	70,0	601,9	860%
Coste de bienes y aprovisionamientos	(482,9)	(50,1)	(432,8)	864%
Margen bruto	188,9	19,9	169,0	849%
% Margen bruto	28,2%	28,4%	-	(29 p.b)
Costes de comercialización	(20,4)	(4,5)	(15,9)	353%
Otros costes de explotación	(8,4)	(0,9)	(7,5)	833%
Margen neto	160,2	14,5	145,7	1.005%
% Margen neto	23,8%	20,7%	-	330 p.b
Costes estructura	(29,4)	(6,8)	(22,6)	332%
Otros gastos e ingresos	2,5	0,3	2,2	733%
EBITDA	133,2	7,9	125,3	1.586%
% Margen EBITDA	19,8%	11,3%	-	870 p.b
Amortizaciones y deterioros	(5,4)	(0,6)	(4,8)	800%
Resultado financiero	(14,2)	(4,4)	(9,8)	223%
Resultado antes de impuestos	113,5	3,0	110,5	3.683%
Impuesto sobre beneficios	(28,5)	0,3	(28,8)	-9.600%
Resultado neto consolidado	85,1	3,3	81,8	2.479%
% Margen neto	12,7%	4,7%	-	800 p.b
Intereses minoritarios	(0)	0,2	(0,2)	-100%
Rdo neto atribuible a la sociedad dominante	85,1	3,2	81,9	2.559%

⁸ Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

5.3 Balance de situación y estados de flujo efectivo

Balance de situación

A cierre del ejercicio 2020-21, lo más destacable en cuanto al balance es su solidez, con un ratio de endeudamiento LTV de un 12% y una posición de tesorería de €186,1m.

Asimismo, es destacable el incremento en el Activo Corriente del 7% hasta los €1.654,2m principalmente motivado por un incremento de existencias de €50,6m (+4%), que refleja la evolución de los proyectos terminados, desde el cierre del ejercicio 2020 (1 ene – 31 mar) hasta los €1.394,5m.

Este incremento de existencias, cuantificado en €50,6m, se ha financiado principalmente y, entre otras partidas, desde las siguientes cuentas de balance:

Cuentas pertenecientes al pasivo con vencimiento a largo plazo

€85,9m provenientes de deuda financiera con vencimiento a largo plazo que pasa de €2,5m a cierre de 2020 a €88,4m.

€30,1m provenientes de préstamos promotor cuya disposición ha aumentado en este importe hasta los €165m por el avance de obras, correspondiendo €49m a producto terminado pendiente de entrega.

Cuentas pertenecientes al pasivo con vencimiento a corto plazo

€111,8m provenientes de la reclasificación de deuda financiera de corto plazo a largo plazo.

€41,9m provenientes de la cuenta de acreedores comerciales que pasa de €118,2m a cierre de 2020 (1 ene – 31 mar) a €160,2m a 31 de marzo de 2021.

€29,8m provenientes de anticipos de clientes que pasa de €161,7m a cierre de 2020 a €131,8m que se explica por el incremento de la actividad comercial y mayores lanzamientos.

Cuentas pertenecientes al activo

Desglosando la partida de Existencias, el incremento en estas refleja una disminución en la partida de suelo del 6% hasta los €582,4m debida al traspaso de parcelas a producto en curso reflejando el nuevo comienzo de obras neta de nuevas adquisiciones, una disminución de la partida de promoción en curso del 7% hasta los €581,0m debido al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, un incremento de producto terminado de un 166% hasta los €213,7m debida a las entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado (174 viviendas sin LPO y 636 viviendas con LPO) y a la disminución de un 11% en la partida de anticipo a proveedores hasta los €17,3m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo así como anticipos en la ejecución de algunos proyectos.

La partida de existencias, no refleja las plusvalías de €512m que afloran en la última valoración de los activos realizada por el valorador Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. Dicha tasación ha implicado el registro de un deterioro mínimo adicional de €2,8m lo que supone un deterioro acumulado en balance de €4,4m.

Así, a 31 de marzo de 2021, los €1.394,5m correspondientes a existencias quedan distribuidos en suelo (42%), obra en curso (42%), producto terminado (15%) y anticipos a proveedores (1%).

Principalmente se ha producido un aumento del saldo de la cuenta deudores comerciales, que, en su conjunto, se ha visto incrementada en €6,4m desde el 31 de marzo de 2020 hasta los €46m.

Cabe resaltar la posición de tesorería que, a cierre del período 2020-21 se sitúa en €186,1m, correspondiendo €123,5m a caja disponible lo que representa una subida del 46% con respecto al ejercicio anterior y es una muestra más de la buena evolución de la Compañía en el ejercicio.

Cuentas pertenecientes al patrimonio neto

Con respecto a las operaciones de autocartera de la Compañía, el importe por acciones y participaciones en patrimonio propio se sitúa a 31 de marzo de 2021 en €65m, representativas del 6,93% del capital, de las cuales el 2,42% del capital se propondrá para amortización a la Junta General de Accionistas.

A fecha 7 de mayo se aprobaba en el Consejo de Administración la propuesta de distribución de un dividendo de €1,40 por acción con cargo al resultado del ejercicio 2020/2021:

- » dividendo ordinario de €0,90 por acción; y
- » dividendo extraordinario de €0,50 por acción.

Balance de situación

(€m)	31 marzo 2021	31 marzo 2020	Variación	
			€	%
Otros Activos Fijos	18,9	15,2	3,7	24,3%
Activo por Impuesto Diferido	13,8	23,0	(9,2)	-40,0%
Activos no corrientes	32,8	38,2	(5,4)	-14,1%
Existencias	1.394,5	1.343,9	50,6	3,8%
Deudores comerciales	46,0	39,6	6,4	16,2%
Otros Activos Corrientes	27,6	27,1	0,5	1,8%
Caja Disponible	123,5	86,1	37,4	43,4%
Caja Restringida	62,6	50,1	12,5	25,0%
Activos corrientes	1.654,2	1.546,8	107,4	6,9%
Total activo	1.687,0	1.585,0	102,0	6,4%
Fondos propios	994,3	936,0	58,3	6,2%
De los que autocartera	(65,1)	(36,9)	(28,2)	76,4%
Deuda financiera a largo plazo	88,4	2,5	85,9	3.436,0%
Otra deuda no corriente	1,1	1,4	(0,3)	-21,4%
Pasivos no corrientes	89,5	4,0	85,5	2.137,5%
Préstamo promotor con vencimiento a largo plazo	165,0	134,9	30,1	22,3%
Deuda financiera a corto plazo	99,5	209,0	(109,5)	-52,4%
Proveedores y acreedores	160,2	118,2	42,0	35,5%
Anticipos de clientes	131,8	161,7	(29,9)	-18,5%
Otros pasivos a corto plazo	46,7	21,3	25,4	119,2%
Pasivos corrientes	603,1	645,1	(42,0)	-6,5%
Total pasivo	1.687,0	1.585,0	102,0	6,4%

Estado de flujos de efectivo

El efectivo equivalente al comienzo del ejercicio 2020-21 se situaba en €136,1m situándose a 31 de marzo de 2021 en €186,1m resultando una variación neta de efectivo de €50m.

Esta variación se explica por las salidas de efectivo asociadas a las actividades de explotación por importe de €54,5m, a salidas de efectivo por las actividades de inversión por importe de €4,3m y a entradas de efectivo por actividades de financiación por importe de €108,9m.

La variación en actividades de explotación se debe principalmente a la variación de Existencias, que queda reflejada en el balance con un incremento de €50,6m (esta variación refleja en la partida de suelo una disminución del 6% hasta los €582,4m debida al traspaso de parcelas a producto en curso reflejando el nuevo comienzo de obras neta de nuevas adquisiciones, una disminución de la partida de promoción en curso del 7% hasta los €581,0m debido al inicio de nuevas obras neta de finalización de otras, un aumento de producto terminado de un 166% hasta los €213,7m debido a las entregas del periodo netas de la incorporación de nuevo producto terminado y a la disminución de un 11% en la partida de anticipo a proveedores hasta los €17,3m que contempla pagos por derechos de adquisición de suelo así como anticipos en la ejecución de algunos proyectos), a la variación de la cuenta de Deudores y otras cuentas a cobrar que aumenta en €6,5m y a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a pagar que aumenta en €42,0m. Con respecto a las actividades de inversión se han realizado Pagos por inversiones por importe de €4,3m.

En referencia a las entradas de efectivo por actividades de financiación de deuda corporativa, durante el ejercicio 2020-21 AEDAS Homes emitió nuevos pagarés por importe de €58,8m, de los que €34,1m se llevaron a cabo dentro del Marco Avalado ICO. Esta captura de fondos del programa MARF se trasladó en un aumento de €9,8m en la deuda viva en pagarés hasta €56,7m existentes a finales de marzo de 2021. Adicionalmente, la Compañía firmó cuatro préstamos bilaterales con diferentes estructuras por un importe total de €38m, tres de ellos con garantía ICO. Finalmente, destacar la renovación del préstamo sindicado de €150m durante el ejercicio, préstamo que se prolongó por dos años en similares términos a los anteriores y con las mismas entidades. A cierre del ejercicio €50m de este préstamo ya había sido amortizado, por lo que solo restaban €100m de deuda viva.

Con respecto a la deuda promotora con garantía, a cierre de marzo 2021, la Compañía contaba con 75 contratos promotores firmados por un importe total máximo de €540,2m. De este importe máximo autorizado, a cierre del periodo la Compañía tenía desembolsados €168,1m dispuesto nominal, lo que representa €39,8m más que en el mismo periodo del año 2020 (€129,6m).

Por el lado de las salidas de caja, es importante destacar el volumen de inversión que la Compañía destinó durante el ejercicio 2020-21 a compra de autocartera, que ascendió a €24,3m.

(€m)	2020-21	31 mar 2020 ⁹	Variación
Resultado Consolidado Antes de Impuestos	113,5	3,0	110,5
Ajustes por Resultados Financieros	14,2	4,3	9,9
Resultados financieros	27,1	(4,5)	31,6
Incorporación a existencias de gastos financieros	(12,5)	(1,6)	(10,9)
Variación de valor de instrumentos financieros y diferencias de cambio	(0,4)	1,4	(1,8)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas	0,4	0,0	0,4
Resultado variación valoración de activos	2,9	-	2,9
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	128,2	7,4	120,8
Dotación a la amortización y deterioros	4,9	0,5	4,4
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	133,2	7,9	125,3
Otros ajustes al resultado	(22,5)	0,3	(22,8)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(13,7)	(2,2)	(11,5)
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(88,4)	(49,4)	(39,0)
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(63,2)	(15,3)	(47,9)
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(54,5)	(58,6)	4,1
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(3,2)	(0,0)	(3,2)
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(1,1)	(0,1)	(1,0)
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	(4,3)	(0,2)	(4,1)
Adquisición y enajenación de acciones propias	(24,3)	(6,3)	(18,0)
Cobros y pagos de instrumentos de crédito	133,1	52,5	80,6
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	108,9	46,2	62,7
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	50,1	(12,6)	62,7

⁹ Ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

5.4 Endeudamiento, liquidez y recursos de capital

A 31 de marzo de 2021 **la deuda financiera bruta de la Compañía se situaba en €352m**, distribuida principalmente en €169,4m en préstamos bancarios (con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso, correspondiendo €49m a producto terminado pendiente de entrega), €186,1m en deuda corporativa, provenientes €100,0m del Préstamo Sindicado, €54,7m de la emisión de pagarés, y €31,5m provenientes de otra deuda corporativa. La deuda financiera bruta no ha experimentado variación desde el 31 de marzo de 2020.

En relación con la deuda financiera neta, se ha producido una reducción por importe de €36m desde el cierre del ejercicio 2020 (1 ene – 31 mar) hasta los €229m (-14%) motivado principalmente por una reducción de la deuda corporativa de €30,5m mientras que el préstamo promotor aumentaba en €39,8m. De esta manera, el LTV de la Compañía se sitúa en un 12% y el LTC en un 16%.

Con fecha 1 de julio de 2020, la Compañía formalizó una nueva financiación corporativa por importe de €150m, que reemplazó a la formalizada el 6 de agosto de 2018, en forma de tres nuevos contratos:

un préstamo sindicado por importe de €134,2m y dos préstamos colaterales con garantía ICO por importe total de €15,8m. Estos préstamos se amortizarán en cinco tramos desde el 31 de diciembre de 2020 hasta el 6 de agosto de 2022, a cierre de ejercicio 2020-21 han sido amortizados €50m. A 31 de marzo de 2021, el saldo nominal dispuesto es de €100m.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020-21, la Compañía ha formalizado cuatro líneas de crédito complementarias a la financiación promotora, de las que tres cuentan con garantía ICO, con diferentes entidades financieras con las que ya tiene suscritos préstamos promotor por un importe total de €31,5m (saldo formalizado y dispuesto a cierre de ejercicio). Todas ellas cuentan con un periodo de carencia mínimo de 6 meses y un plazo de vencimiento que oscila entre los 15 y 36 meses.

En cuanto a plazos de vencimiento, cabe destacar que el pasivo corriente está formado por préstamos con vencimiento a largo plazo (€165m) y por préstamos con vencimientos a corto plazo (€99,5m), correspondiendo €88,4m al pasivo no corriente. Por tanto, el 72% de la deuda total de la Compañía es deuda con vencimiento a largo plazo.

El importe nominal máximo disponible de deuda por parte de la Compañía es de €680,6m de los cuales, €492,4m corresponderían a préstamos promotor. Cabe destacar, la fuerte posición financiera de AEDAS Homes, cuyo préstamo promotor, a lo largo del periodo, ha aumentado su línea de financiación disponible ligada al tramo de suelo.

Por tanto, **la deuda financiera neta de la Compañía a cierre del periodo 2020-21 se situaba en €229m habiendo disminuido un 14% respecto a finales de marzo de 2020 (€265m).**

Esta situación de deuda financiera de AEDAS Homes muestra una **diversificación entre distintas vías de financiación por un lado y entre distintas entidades financieras por otro, evitando la concentración de riesgo financiero.**

A 31 de marzo de 2021 el coste medio nominal de la deuda dispuesta se sitúa en un 2,8%. En caso de que la Compañía dispusiera del máximo actual, el coste de la deuda sería de un 3,1% y el coste medio de los préstamos promotor de un 2,5%.



Berganza (Valladolid)

Evolución de deuda financiera neta

(€m)	Abril 20 - Marzo 21	Enero - Marzo 20	Variación
(A) Deuda con garantía	169,4	139,1	30,3
(B) Deuda corporativa	186,2	216,4	(30,2)
Préstamo sindicado	100,0	150,0	(50,0)
Programa de pagarés (MARF)	54,7	62,1	(7,4)
Otra deuda corporativa	31,5	4,3	27,2
(C) Método coste amortizado	(3,2)	(4,7)	1,5
Deuda Financiera Bruta (A+B+C)	352,3	350,8	1,5
(D) Tesorería total	123,5	86,1	37,5
Deuda Financiera Neta antes de anticipos (A+B-C)	228,8	264,7	(35,9)
(E) Caja de anticipos ligada a proyectos	62,6	50,1	12,6
CAJA TOTAL (C+D)	186,1	136,1	50,1

Entidad bancaria	Formalizado	Dispuesto
	Préstamo hipotecario promotor	
Cajasur	9,40	1,45
Sabadell	47,27	14,38
BBVA	71,82	25,19
Abanca	49,60	5,62
Caixa	144,60	65,52
Santander	122,33	28,42
Kutxabank	16	9,87
Targobank	36,10	10,75
Bankinter	8,02	2,63
Ibercaja	35,10	4,32
Total	540,24	168,15

Política de dividendos

AEDAS Homes ha establecido una política de remuneración a sus accionistas basada en cuatro pilares: (i) volumen de resultado netos generados, (ii) la visibilidad sobre la generación de caja; (iii) los ratios de endeudamiento y la liquidez necesaria para mantener el crecimiento orgánico y (iv) cualquier otra operación estratégica que pueda ser considerada en el futuro. La Compañía tiene previsto una forma de pago que puede ser tanto en efectivo como mediante la entrega de acciones propias.

Los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración en ejecución de la Política de Remuneración al Accionista tienen en cuenta lo previsto en la legislación aplicable y las prácticas de Buen Gobierno Corporativo, y tendrán en cuenta las recomendaciones generales de buen gobierno reconocidas en el mercado internacional sobre este aspecto.

Sobre esta base, el Consejo de Administración de la Compañía, en su reunión del 7 de mayo de 2021, acordó:

- » Proponer anualmente a la JGA la distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2023/24, inclusive.
- » La posibilidad de complementar los dividendos ordinarios con dividendos extraordinarios que podrán ser aprobados en función de la caja generada por operaciones de venta de suelo en el ejercicio y del nivel de desempeño comercial de la Compañía.

- » Limitar la distribución de dividendos a un límite de endeudamiento del 20% de LTV (deuda neta entre valor bruto de los activos).
- » Realizar una propuesta de distribución de un dividendo de €1,40 por acción con cargo al resultado del ejercicio 2020/2021:
 - dividendo ordinario de €0,90 por acción; y
 - dividendo extraordinario de €0,50 por acción.

El Consejo de Administración se reserva en cualquier caso la posibilidad de modificar esta política en caso de que se produzcan cambios relevantes que puedan afectar a los resultados de la Compañía o a sus necesidades de financiación, haciendo impracticable su mantenimiento, como pudiesen ser, entre otros, cambios en las condiciones macroeconómicas o la decisión de realizar operaciones corporativas relevantes o adquisiciones que tuviesen un peso relevante en esta decisión.

Autocartera

El número **total de títulos adquiridos** desde el inicio de las operaciones de autocartera, que comenzaron el 7 de agosto de 2019, hasta el 31 de marzo de 2021, es de **3.325.249** representativos del **6,93% del capital**, por un importe de **€ 65.153.274,8¹⁰** a un precio medio por acción de **19,59 € / acción**. Del total de autocartera el 2,423% del capital se propondrá para cancelación a la Junta General de Accionistas.

El número total de **títulos adquiridos a lo largo del periodo 2020-21 es de 1.504.578** representativos del **3,14% del capital**, por un importe de **€ 28.237.271** a un precio medio por acción de **18,76 € / acción**. El 30% de estas compras se ha realizado en el marco del Programa de Recompra de acciones propias y el 70% en el mercado de bloques.

El desglose de la autocartera de la Compañía a fecha 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

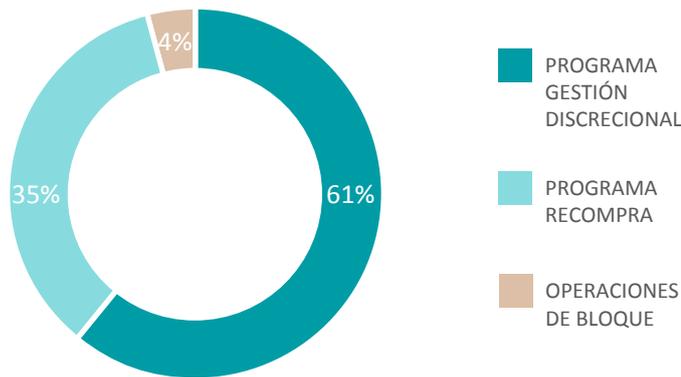
¹⁰ Incluye comisiones y cánones.

Total autocartera 2020-21	Acciones	% capital
Programa Gestión Discrecional	148.724	0,31%
Operaciones de bloque	2.016.475	4,20%
Programa Recompra	1.160.050	2,42%
TOTAL	3.325.249	6,93%

Cabe destacar que la Compañía disponía de dos equity swap firmados con la entidad

Goldman Sachs correspondientes a 236.406 acciones (liquidado el 5 de octubre de 2020) y 115.829 acciones (liquidado el 15 de diciembre de 2020).

Desglose autocartera por tipo de adquisición



Periodo Medio de Pago a Proveedores

El período medio de pago a proveedores a 31 de marzo de 2021 se situó en **61 días**. Dicho importe supera en un día el límite legal debido principalmente al retraso puntual en la recepción de certificaciones de obra

y por lo tanto, un retraso en la gestión administrativa con los bancos. La propia normalización de la actividad conducirá a un PMP inferior a 60 días.

Período Medio de Pago a Proveedores	2020-21	2020 (1 ene - 31 mar)	2019	2018
Días				
Período medio de pago a proveedores	61,45	46,39	56,01	43,77
Ratio de operaciones pagadas	63,28	57,46	58,64	46,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,71	32,18	39,06	22,04

Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- » Con fecha 14 de abril de 2021, la Sociedad ha amortizado anticipadamente líneas de crédito corporativas por importe nominal de €10m.
- » Con fecha 20 de abril de 2021, el Consejo de Administración de AEDAS Homes ha aprobado el plan estratégico de sostenibilidad. El Plan Estratégico ESG 2021-2023 que ha desarrollado AEDAS Homes continúa la senda de los anteriores Planes de RSC, convirtiéndose en un cuaderno de bitácora más ambicioso, al estar alineado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la agenda que Naciones Unidas (UN) definida para 2030.

Este Plan Estratégico concreta una visión corporativa única que se estructura en base a tres dimensiones (Gobierno, Ambiental y Social), compuestas a su vez por 8 líneas de actuación que contemplan 27 acciones concretas. A través de la consecución de las diferentes acciones que se recogen en el Plan, AEDAS Homes ha querido asumir tres ambiciosos compromisos para 2030, uno por cada una de las dimensiones.

- » Con fecha 26 de abril de 2021, se elevó a público el cambio de la denominación social de la sociedad anteriormente denominada SPV Reoco 1, S.L.U. por la de Aedas Homes Opco, S.L.U.

- » Desde el 1 de abril de 2021 hasta fecha de hoy, el Grupo AEDAS Homes ha amortizado préstamos promotores por importe de €11,4m, de los cuales €5,1 m corresponden a subrogaciones y el resto a cancelaciones.
- » A fecha 4 de mayo de 2021, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado es de 3.360.253 títulos representativos del 7,01% del capital adquiridos a un precio medio de 19,60 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,31% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 1.195.054 representativos de un 2,49 % del capital a un precio medio de 19,92 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.016.475 representativos de un 4,20 % del capital a un precio medio de 19,36 €/acción.
- » Con fecha 7 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de AEDAS Homes propone una política de remuneración a sus accionistas basada en cuatro pilares: (i) volumen de resultado netos generados, (ii) la visibilidad sobre la generación de caja; (iii) los ratios de endeudamiento y la liquidez necesaria para mantener el crecimiento orgánico y (iv) cualquier otra operación estratégica que pueda ser considerada en el futuro.

Los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración en ejecución de la Política de Remuneración al Accionista tienen en cuenta lo previsto en la legislación aplicable y las prácticas de Buen Gobierno Corporativo, y tendrán en cuenta las recomendaciones generales de buen gobierno reconocidas en el mercado internacional sobre este aspecto.



Sobre esta base, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 7 de mayo de 2021, acordó:

- Proponer anualmente a la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2023/24, inclusive.
- La posibilidad de complementar los dividendos ordinarios con dividendos extraordinarios que podrán ser aprobados en función de la caja generada por operaciones de venta de suelo en el ejercicio y del nivel de desempeño comercial de la Compañía.
- Limitar la distribución de dividendos a un límite de endeudamiento del 20% de LTV (deuda neta entre valor bruto de los activos).
- Propuesta de distribución de un dividendo de €1,40 por acción con cargo al resultado del ejercicio 2020/2021:
 - dividendo ordinario de €0,90 por acción; y
 - dividendo extraordinario de €0,50 por acción.

La Sociedad Dominante tiene previsto una forma de pago que puede ser tanto en efectivo como mediante la entrega de acciones propias.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se reserva en cualquier caso la posibilidad de modificar esta política en caso de que se produzcan cambios relevantes que puedan afectar a los resultados de la Compañía o a sus necesidades de financiación, haciendo impracticable su mantenimiento, como pudiesen ser, entre otros, cambios en las condiciones macroeconómicas o la decisión de realizar operaciones corporativas relevantes o adquisiciones que tuviesen un peso relevante en esta decisión.



Torre Estronci 91 (Hospitalet de Llobregat)



06 Evolución bursátil y publicaciones en CNMV

6.1 Evolución de la cotización

Con respecto a la cotización de AEDAS Homes, reflejar que la Compañía arrancó el ejercicio 2020-21 con una cotización de €17,50 por acción. Durante el periodo, alcanzó un valor máximo de €23,0 por acción el 5 de enero y un precio mínimo de €13,12 por acción el 20 de mayo. El precio de cierre del ejercicio a 31 de marzo fue de €22,4 por acción, lo que implica un descuento del 35% sobre el NAV reportado a misma fecha, que fue de €33,68

por acción. Por tanto, el precio ha experimentado una revalorización del 28% a lo largo del periodo, si bien con una gran volatilidad.

Con respecto a la liquidez, esta se ha visto incrementada considerablemente durante el segundo semestre del ejercicio 2020-21 con respecto al primero, habiéndose negociado durante el ejercicio 2020-21 un volumen equivalente al 10% del número total de acciones de la Compañía.

Esta reducción de liquidez vendría explicada por el menor free-float que experimenta en mercado debido al aumento de la posición de autocartera así como la mayor participación del accionista principal Castlelake.



South Bay Las Mesas (Estepona)

6.2 Publicaciones en CNMV

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
6/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 31 marzo - 6 abril 2020	1418
13/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 7-13 abril 2020	1531
20/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 14-20 abril 2020	1654
27/4/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 21-27 abril 2020	1784
4/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 28 abril - 4 mayo 2020	1974
11/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 5- 11 mayo 2020	2162
14/5/20	OIR	Otra información relevante	Convocatoria webcast Resultados Anuales 2020, ejercicio de tres meses finalizado el 31 de marzo 2020	2251
18/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 12-18 mayo 2020	2290
20/5/20	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación Resultados 2020 (1 ene - 31 mar)	2333
20/5/20	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria Segunda JGO 2020	2334

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
21/5/20	Información financiera intermedia de entidades emisoras de valores admitidos a negociación	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	La sociedad remite información financiera del ejercicio 2020 (1 enero - 31 marzo)	2348
21/5/20	IGC	IGC	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020	2020023511
21/5/20	IRC	IRC	Informe de Remuneración de Consejeros del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020	2020023510
25/5/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa recompra 19-25 mayo 2020	2414
1/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 26 mayo -1 junio 2020	2516
8/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 2-8 junio 2020	2617
15/6/20	OIR	Sobre instrumentos financieros	Programa de pagarés AEDAS Homes 2020	2749
16/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 9-15 junio 2020	2814
22/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 16 - 22 junio 2020	2940
23/6/20	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Acuerdos adoptados Segunda Junta General Ordinaria de Accionistas 2020	2966
29/6/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 23 - 29 junio 2020	3068
6/7/20	OIR	Otra Información Relevante	Nueva financiación corporativa por importe €150 m	3209

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
6/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 30 junio - 6 julio 2020	3242
13/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 7 - 13 julio 2020	3382
20/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 14-20 julio 2020	3493
22/7/20	OIR	Convocatoria de reuniones y actos informativos	Convocatoria webcast Resultados 1T 2020-21	3549
27/7/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa recompra 21-27 julio 2020	3642
29/7/20	Información financiera intermedia de entidades emisores de valores admitidos a negociación	Informe financiero trimestral	La sociedad remite declaración intermedia de gestión del primer trimestre de 2020 - 2021	3703
29/7/20	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación Resultados 1T 2020-21	3704
3/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 28 julio - 3 agosto 2020	3940
3/8/20	OIR	Otra Información Relevante	Incorporación PKF	3941
4/8/20	OIR	Otra Información Relevante	Firma del contrato marco para acogerse al Programa de Avaes Pagarés MARF ICO COVID	3956
10/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 4-10 agosto 2020	4041
17/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 11-17 agosto 2020	4088
24/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 18-24 agosto 2020	4114
31/8/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 25-31 agosto 2020	4159

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
7/9/20	OIR	Sobre instrumentos financieros	Calificación BBB programa de pagarés avalado	4257
7/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 1-7 septiembre 2020	4260
11/9/20	OIR	Reglamento de la Junta	La sociedad remite el Reglamento de la junta general de accionistas	4368
14/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 8-14 septiembre 2020	4416
21/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 15-21 septiembre 2020	4548
22/9/20	Participaciones significativas y autocartera	Notificaciones sobre acciones propias	Nuevo umbral 1% adicional	2020099013
28/9/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra y operación de bloque 22-28 septiembre 2020	4670

Publicaciones en CNMV

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
5/10/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 29 septiembre – 5 octubre 2020	4858
12/10/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 6-12 octubre 2020 y cancelación equity swap	4962
19/10/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra 13-19 octubre 2020	5087
22/10/20	OIR	Otra información relevante	Información sobre dividendos ejercicio 2020-2021	5140
22/10/20	OIR	Sobre Gobierno corporativo	Nombramiento miembro del consejo de administración	5141
26/10/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 20-26 octubre 2020	5223
2/11/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra 3-9 noviembre 2020	5637
16/11/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 10-16 noviembre 2020	5773
18/11/20	OIR	Otra información relevante	Convocatoria webcast Resultados 6m 2020-21	5792
23/11/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 17-23 noviembre 2020	5841
25/11/20	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	La sociedad remite información financiera del primer semestre 2020-2021	5860
25/11/20	OIR	Sobre negocio y situaciones financieras	Presentación resultados 6m 2020-2021	5861

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
30/11/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 24-30 noviembre 2020 y operaciones de bloque	5952
7/12/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa recompra 1-7 diciembre 2020	6067
14/12/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra autocartera 8 al 14 de diciembre 2020	6193
22/12/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra autocartera 15 a21 diciembre 2020	6333
29/12/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe operaciones autocartera de 22 a de 28 diciembre 2020	6394
4/1/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra autocartera 29 diciembre 2020 a 4 enero 2021	6479
8/1/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Acuerdo entre AEDAS HOMES y la joint Venture Grupo Lar y Primonial para promover 655 viviendas alquiler	6354
11/1/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra autocartera 5 a11 de enero 2021	6561
18/1/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra autocartera 12-18 enero 2021	6700
26/12/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra autocartera 19 a 25 enero 2021	6766
26/1/20	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra autocartera 19 a 25 enero 2021	6767
28/1/21	OIR	Otra información relevante	Convocatoria Webcast y conference call resultados 9M 2020-2021	6822

Fecha publicación	OIR Información Privilegiada (CIP) Información financiera/corporativa	Tipo	Resumen información	Nº registro
1/12/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa de recompra de autocartera periodo 26 enero a 1 de febrero 2021	6888
4/2/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación resultados 9M 2020-21	6948
8/2/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa recompra autocartera del 2 al 8 de febrero de 2021	7036
15/2/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de recompra de autocartera del 9 al 15 de febrero 2021	7108
22/2/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra autocartera 16 a 22 de febrero 2021	7199
1/3/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra autocartera de 23 febrero a 1 marzo de 2021	7676
9/3/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra autocartera del 2 al 8 de marzo de 2021	7850
16/3/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra autocartera desde el 9 de marzo al 15 de marzo de 2021	7998
22/3/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe programa recompra autocartera 16 – 22 marzo 2021	8094
25/3/21	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Acuerdo entre AEDAS Homes y Lazaro para promover 288 viviendas para alquiler	8175
29/3/21	OIR	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe de actividad de autocartera del 23 al 29 de marzo de 2021	8267



Nota legal

Al acceder a esta presentación y / o al aceptar esta presentación, se asume que usted ha declarado y garantizado que ha leído y acepta cumplir con el contenido de esta exención de responsabilidad.

Esta presentación (la "Presentación") ha sido preparada por AEDAS Homes, S.A. (la "Compañía") y comprende diapositivas para una presentación corporativa al mercado, de la Compañía y sus filiales (el "Grupo").

A los fines de esta exención de responsabilidad, "Presentación" significa este documento, su contenido o cualquier parte del mismo. Esta Presentación no puede ser copiada, distribuida, reproducida o transmitida, directa o indirectamente, en su totalidad o en parte, ni divulgada por ningún destinatario a ninguna otra persona, para ningún propósito que no sea el mencionado anteriormente. Esta presentación no ha sido verificada de forma independiente y no será actualizada.

No se hace ninguna declaración, garantía o compromiso, explícito o implícito, ni debe darse por sentada, la imparcialidad, exactitud, integridad o corrección de la información u opiniones contenidas en este documento y nada en esta Presentación es, ni deberá ser interpretado, como una promesa o declaración.

Ni la Compañía ni sus filiales, ni ninguno de sus empleados, directivos, consejeros, asesores, representantes o agentes tendrán responsabilidad alguna (ni por culpa o negligencia, ya sea directa o indirecta, contrafactual o extracontractual, o de cualquier otro modo) por cualquier pérdida que pudiera producirse por el uso de esta Presentación, o su contenido o relacionada, de cualquier otra forma, con la Presentación.

Esta presentación es solo para fines informativos y está incompleta si no se tiene en cuenta la información disponible públicamente de la Compañía y, en su caso, la información proporcionada oralmente por esta, por lo que deberá considerarse en su conjunto. La información y las opiniones contenidas en esta Presentación se proporcionan a la fecha de la Presentación y puede, sin previo aviso, ser verificada, corregida, completada o cambiada. Al dar esta Presentación, no se asume la obligación de enmendar, corregir o actualizar esta Presentación o de proporcionar acceso a cualquier información adicional que pueda surgir en relación con ella.

Igualmente, no es la intención proporcionar, ni puede considerarse que este material proporcione, un análisis completo y exhaustivo de las expectativas financieras o comerciales de la Compañía.

Esta presentación no constituye un asesoramiento en materia legal, contable, regulatorio, fiscal o de cualquier otro tipo, ni tiene en cuenta sus objetivos de inversión ni su situación legal, contable, regulatoria, fiscal o financiera ni sus necesidades particulares. Usted es el único responsable de formar sus propias opiniones y conclusiones sobre dichos aspectos y de hacer su propia evaluación independiente de la Compañía y el Grupo. Usted es el único responsable de buscar asesoramiento profesional independiente en relación con la Compañía y el Grupo. Ninguna persona asume ninguna responsabilidad por ninguna información o acción adoptada por usted o cualquiera de sus directivos, empleados, agentes o socios en base a dicha información.

Esta presentación contiene información financiera sobre el negocio y los activos de la Compañía y el Grupo. Dicha información financiera puede no haber sido auditada, revisada o verificada por ninguna firma de auditoría contable independiente. La inclusión de dicha información financiera en esta Presentación o cualquier otra presentación relacionada con esta, no debe considerarse como una declaración o garantía por parte de la Compañía, sus filiales, asesores o representantes o cualquier otra persona, en relación a que esa información describa con exactitud o integridad la imagen de la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Compañía y el Grupo y no deberá tomar una decisión de inversión basada en la misma. Alguna información financiera y estadística en este documento se ha sometido a ajustes por redondeos. En consecuencia, la suma de ciertos datos puede no adecuarse al total expresado.

Algunas declaraciones en esta presentación pueden ser estimaciones. Por su naturaleza, las estimaciones implican una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones que podrían implicar que los actuales resultados o hechos difieran sustancialmente de los expresados o previstos en las estimaciones. Estos incluyen, entre otros factores, cambios en las condiciones económicas, comerciales u otras condiciones de mercado, cambios en las condiciones políticas y las perspectivas de crecimiento previstas por la dirección de la Compañía. Igualmente, la pandemia por COVID-19 (coronavirus), es una situación que continua y se expande rápidamente. La Compañía está siguiendo las pautas estatales y locales de seguridad y salud y cumple con la normativa dictada por el gobierno, pero, dado que aún hay mucho que aprender sobre COVID-19, debe tenerse en cuenta que las consecuencias de dicha pandemia podrían implicar que los actuales resultados o hechos difieran sustancialmente de los expresados o previstos en las estimaciones. Estos y otros factores podrían afectar negativamente al resultado y a las consecuencias financieras de los planes y hechos descritos en este documento. Cualquier declaración contenida en esta Presentación que sea una estimación y que esté basada en tendencias o actividades pasadas no debe tomarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. La Compañía no asume ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna estimación, ya sea como resultado de nueva información, hechos futuros u cualquier otros. No se debe confiar ciegamente en tales estimaciones. Los datos y pronósticos de mercado y del sector que pueden incluirse en esta Presentación se obtuvieron de encuestas internas, estimaciones, expertos y estudios, según corresponda, así como de estudios de mercado externos, información pública y publicaciones del sector. La Compañía, sus filiales, consejeros, directores, asesores y empleados no han verificado de forma independiente la exactitud de dichos datos y pronósticos de mercado y del sector y no hacen manifestaciones ni dan garantías en relación con los mismos. Dichos datos y pronósticos se incluyen aquí solo a efectos informativos. En consecuencia, no se debe confiar ciegamente en ninguno de los datos del sector o de mercado contenidos en esta Presentación.

La distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley y las personas en posesión de esta presentación deben informarse y observar dichas restricciones.

Ni este documento ni ninguna de la información aquí contenida constituye o forma parte de una oferta de compra, venta o canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, venta o canje de valores, y no debe interpretarse como, tal, ni constituye un asesoramiento o recomendación con respecto a dichos valores de la Compañía en ninguna jurisdicción, ni esta información ni ninguna parte de la misma, ni el hecho de su distribución, debe tenerse en cuenta para la suscripción de cualquier contrato o decisión de inversión. Cualquier compra o suscripción de valores de la Compañía debe basarse únicamente en el análisis propio que haga cada inversor de toda la información pública, la evaluación del riesgo implícito y su propia determinación de la idoneidad de dicha inversión. No se debe confiar y ninguna decisión se debe basar en esta presentación.

20 21



Paseo de las Castellana, 42
planta 8ª
28046 - Madrid
T. +34 917 88 00 00

aedashomes.com

