

Informe de Revisión Limitada

AEDAS HOMES, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
Consolidado Intermedio correspondientes al
periodo de seis meses terminado
el 30 de septiembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A. por encargo de la Dirección:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de AEDAS HOMES, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de septiembre de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

ERNST & YOUNG, S.L.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/25/23474
emittedo por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España



Fernando González Cuervo

25 de noviembre de 2025

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de
septiembre de 2025

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE MARZO DE 2024

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2025 (*)	31.03.2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2025 (*)	31.03.2025
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		5.731	7.298	Capital		43.700	43.700
Inmovilizado material		5.963	6.192	Prima de emisión		309.981	334.709
Activos por derecho de uso		3.740	4.677	Reservas		54.987	(287.084)
Inversiones inmobiliarias		13.086	14.889	Acciones de la Sociedad Dominante		(5.411)	(8.480)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	7	123.987	127.689	Otras aportaciones de accionistas (propietarios)		431.603	740.071
Participaciones en empresas asociadas		71.914	75.288	Resultado atribuido a la Sociedad Dominante - beneficio		20.334	149.715
Créditos a empresas asociadas		52.073	52.401	Otros instrumentos de patrimonio neto - "LTIP"		6.010	12.465
Inversiones financieras a largo plazo		11.268	9.820	Intereses minoritarios		4.276	1.837
Activos por impuesto diferido	6	47.842	51.642	Total patrimonio neto	4	865.480	986.933
Total activo no corriente		211.617	222.207				
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias inmobiliarias	3	1.520.325	1.478.823	Deudas a largo plazo	6	53.881	328.406
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		100.377	140.556	Obligaciones y otros valores negociables		4.578	271.234
Cuentas por ventas y prestación de servicios		54.946	61.334	Deudas con entidades de crédito		9.159	9.403
Clientes, empresas asociadas	7	12.354	32.522	Otros pasivos financieros		40.144	47.769
Deudores varios		2.202	2.149	Pasivos por impuesto diferido	6	1.977	1.624
Personal		28	-	Total pasivo no corriente		55.858	330.030
Activos por impuesto corriente		356	4.130				
Administraciones Públicas deudoras		30.491	40.421				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	7	10.246	7.938	PASIVO CORRIENTE:			
Créditos a empresas asociadas		9.004	7.281	Provisiones a corto plazo	3	27.875	37.073
Otros activos financieros		1.242	657	Deuda financiera proyectos con vencimiento a largo plazo	5	230.489	184.916
Inversiones financieras a corto plazo		6.351	16.035	Deudas a corto plazo	5	319.823	105.079
Otros activos financieros a corto plazo		6.351	16.035	Obligaciones y otros valores negociables		287.108	49.827
Periodificaciones a corto plazo		17.790	18.892	Deudas con entidades de crédito		29.985	52.507
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	225.592	343.974	Otros pasivos financieros		2.730	2.745
Tesorería		213.592	342.166	Deuda con empresas del Grupo y asociadas		2.746	158
Otros activos líquidos equivalentes		12.000	1.808	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		590.027	584.237
Total activo corriente		1.880.681	2.006.219	Proveedores y otras cuentas a pagar		233.640	220.362
TOTAL ACTIVO		2.092.298	2.228.426	Acreedores por prestación de servicios		41.166	48.087
				Remuneraciones pendientes de pago		2.916	5.408
				Pasivos por impuesto corriente		16.230	14.648
				Administraciones Públicas acreedoras		21.358	55.663
				Anticipos de clientes	10	274.717	240.069
				Total pasivo corriente		1.170.960	911.463
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.092.298	2.228.426

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2025

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)
Ingresos por ventas y prestación de servicios	8	347.740	306.582
Coste directo de ventas y prestación de servicios		(267.652)	(238.053)
Ingresos por venta de promociones		325.974	297.195
Coste directo de ventas de promociones		(249.354)	(230.707)
Margen bruto – Promociones	8	76.620	66.488
Margen bruto - Promociones %		23,5%	22,4%
Ingresos por venta de suelos		13.613	3.535
Coste directo de ventas de suelos		(11.149)	(3.217)
Margen bruto por venta de suelo		2.464	317
Margen bruto por venta de suelo %	8	18,10%	9,0%
Ingresos por prestación de servicios		8.153	5.852
Coste directo de prestación de servicios		(7.149)	(4.128)
Margen bruto por prestación de servicios		1.004	1.724
Margen bruto por prestación de servicios %		12,3%	29,5%
MARGEN BRUTO		80.088	68.529
MARGEN BRUTO %		23,0%	22,4%
Marketing		(4.162)	(6.020)
Comercialización		(12.691)	(6.235)
Otros gastos directos de promociones		(426)	(2.072)
Tributos promociones		(5.464)	(4.459)
MARGEN NETO		57.345	49.743
MARGEN NETO %		16,5%	16,2%
Gastos generales		(16.813)	(20.491)
Gastos generales – Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio ("LTIP")		(1.154)	(2.462)
Otros ingresos de gestión corriente		2.256	1.688
Otros gastos de gestión corriente		(626)	(630)
EBITDA		41.008	27.848
EBITDA %		11,8%	9,1%
Deterioro y amortización		(3.648)	(2.360)
Deterioro de existencias		-	7
Diferencia negativa de consolidación		-	15.130
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		37.360	40.625
Ingresos financieros	7	2.012	4.716
Gastos financieros por deuda con entidades de crédito netos de capitalizados		(11.134)	(12.105)
Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo		(60)	-
Resultados no recurrentes y otros resultados (M&A y otros)		(5.155)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(92)	5
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		327	(1.215)
RESULTADO FINANCIERO		(14.102)	(8.599)
Participación en beneficios/(pérdidas) de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		2.949	(4.067)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		26.207	27.960
Provisión por impuesto sobre beneficios	6	(5.854)	(3.211)
RESULTADO DEL PERÍODO - BENEFICIO		20.353	24.749
Resultado del periodo atribuible a Intereses Minoritarios		19	93
Resultado del periodo atribuible a la Sociedad Dominante		20.334	24.656
Beneficio por acción básico (Euros)		0,47	0,56
Beneficio por acción diluido (Euros)		0,47	0,57

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2025

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Y AL TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**
(Miles de Euros)

	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	20.353	24.749
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	20.353	24.749
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante	20.334	24.656
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a Intereses Minoritarios	19	93

Las Notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2025

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y AL TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**
(Miles de Euros)

	Capital (Nota 4.a)	Prima de emisión (Nota 4.b)	Reservas (Nota 4.d)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 4.f)	Aportaciones accionistas ("propietarios") (Nota 4.g)	Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante		Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 4.i)	Intereses Minoritarios (Nota 4.j)	
SALDO AL 1 DE ABRIL DE 2024	43.700	421.569	(289.534)	(9.888)	740.071	108.880	(97.045)	12.767	568	931.088
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	24.656	-	-	93	24.749
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.008	-	-	(108.880)	97.045	-	-	(10.827)
Operaciones con accionistas	-	(47.968)	238	2.065	-	-	-	(1.906)	-	(47.571)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	238	2.065	-	-	-	(1.906)	-	397
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	(47.968)	-	-	-	-	-	-	-	(47.968)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	(1.627)	-	-	-	-	-	(384)	(2.011)
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (*)	43.700	373.601	(289.915)	(7.823)	740.071	24.656	-	10.861	277	895.428
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	125.059	-	-	(129)	124.930
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	(38.892)	363	(657)	-	-	-	1.604	-	(37.582)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	363	(657)	-	-	-	1.604	-	1.310
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	(38.892)	-	-	-	-	-	-	-	(38.892)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	2.469	-	-	-	-	-	1.689	4.158
SALDO AL 1 DE ABRIL DE 2025	43.700	334.709	(287.083)	(8.480)	740.071	149.715	-	12.465	1.837	986.933
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	20.334	-	-	19	20.353
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	149.715	-	-	(149.715)	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	(24.728)	195.226	3.069	(308.468)	-	-	(6.455)	-	(141.356)
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	(1.315)	3.069	-	-	-	(6.455)	-	(4.701)
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	(24.728)	(111.927)	-	-	-	-	-	-	(136.655)
Otras operaciones con accionistas	-	-	308.468	-	(308.468)	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro y otros	-	-	(2.871)	-	-	-	-	-	2.420	(451)
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (*)	43.700	309.981	54.987	(5.411)	431.603	20.334	-	6.010	4.276	865.480

Las Notas 1 a 14 descritas de las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2025

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Y AL TERMINADO EL 31 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

(Miles de Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		26.207	27.960
Ajustes por resultados financieros		14.277	8.599
Ingresos financieros		(2.012)	(4.716)
Gastos financieros		19.448	21.156
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(8.314)	(9.051)
Resultados no recurrentes y otros resultados	13.d	5.155	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	1.209
Participación en beneficios/(pérdidas) de sociedades asociadas		(2.949)	4.067
Resultado de explotación		37.535	40.625
Deterioro y amortización del inmovilizado		3.648	2.360
Deterioro de existencias		-	(7)
Otros beneficios y ganancias de explotación		(175)	-
Diferencia negativa de consolidación		-	(15.130)
EBITDA		41.008	27.848
Otros ajustes al resultado		7.928	(34.239)
Provisiones		(7.964)	(1.906)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas no realizados		2.949	(4.067)
(Aumento)/Disminución de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		12.942	(28.267)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(29.382)	(42.235)
Cobros de intereses		1.127	3.376
Cobros de dividendos		-	-
Pagos de intereses		(12.944)	(14.609)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(17.565)	(31.002)
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(24.906)	(80.363)
(Aumento)/Disminución de existencias		(40.531)	(119.448)
(Aumento)/Disminución de cuentas por cobrar		11.549	(17.872)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		4.449	32.542
(Aumento)/Disminución neta de otros activos corrientes menos pasivos corrientes		(373)	24.415
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio (*)	3	1.349	(51.070)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(4.003)	(180.059)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/Desinversiones		11.700	2.145
Inversión en empresas del grupo y asociadas		(10.813)	(45.710)
Flujo de caja neto pagado por la combinación de negocios de Priesa		-	(16.030)
Inversión en activos intangibles		(561)	(806)
Inversión en activos materiales e inversiones inmobiliarias		1.451	689
Inversión en otros activos financieros		9.777	23.292
Desinversión en empresas del grupo y asociadas		11.846	40.711
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		11.700	2.145
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		22.424	2.304
(Amortización)/Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(3.250)	2.304
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		25.674	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5	(11.848)	77.998
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		17.359	74.886
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		220.583	306.115
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(48.050)	(132.318)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(201.740)	(170.685)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(136.655)	(58.340)
Dividendos	4	(136.655)	(58.340)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(126.079)	21.962
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)			
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		(118.382)	(155.952)
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		343.974	289.787
Efectivo o equivalentes restringido o indisponible ("caja restringida o indisponible")		225.592	133.834
Resto de efectivo y otros equivalentes de efectivo		53.262	54.362
		172.330	79.472

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte íntegramente del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de septiembre de 2025

(*) No auditado

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

**Notas Consolidadas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de septiembre de 2025**

1. Actividad de la Sociedad Dominante y del Grupo

El Grupo está constituido por la Sociedad Dominante Aedas Homes, S.A. (en adelante “Aedas Homes, S.A.” o “Sociedad Dominante”) y sus Sociedades Dependientes (en adelante “Grupo Aedas” o el “Grupo”).

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Paseo de la Castellana, 130 de Madrid (España); está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, España.

Aedas Homes, S.A., como Sociedad Dominante, tiene por objeto social la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de cualesquiera bienes inmuebles para la tenencia, disfrute, administración, enajenación y arrendamiento de los mismos.

Dichas actividades podrán ser también desarrolladas por la Sociedad Dominante total o parcialmente y de modo indirecto mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo. A estos efectos, la Sociedad Dominante podrá adquirir, gestionar y transmitir valores de todo tipo, por ejemplo, pero sin carácter limitativo, acciones, obligaciones convertibles, participaciones sociales, cuotas de cualquier tipo u otros. En el Anexo I de estas Notas consolidadas se informa de las actividades que realizan las sociedades filiales de Aedas Homes, S.A.

El Grupo opera fundamentalmente en España; habiéndose iniciado en 2025 dos proyectos, actualmente en fase de análisis de viabilidad y/o puesta en marcha en Portimão (Portugal) y en Andorra (véase sección siguiente de esta Nota).

La Sociedad Dominante se constituyó bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.À.R.L. adquirió el 100% de sus participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la restructuración acordada con fecha 23 de mayo de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la modificación mercantil por la cual la Sociedad Dominante pasó a ser Sociedad Anónima, siendo su denominación Aedas Homes, S.A. (Sociedad Unipersonal).

Las acciones representativas del capital social de Aedas Homes S.A. cotizan en el mercado continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 20 de octubre de 2017.

Con fecha 23 de noviembre de 2017 se formalizó escritura de declaración de pérdida de Unipersonalidad.

Tal y como se detalla en la Nota 13, con fecha 16 de junio de 2025 el Grupo Neinor Homes, S.A. (sociedad cotizada en la Bolsa Española) comunicó el anuncio previo de formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Aedas Homes, S.A. Señalar que a la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios consolidados no se ha completado dicho proceso de concentración societaria que terminaría, entre otros aspectos, en el cambio del cambio de control del Grupo.

Cambios en la composición del Grupo

A 30 de septiembre de 2025, la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de entidades. En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información relacionada con las mismas a dicha fecha, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales; y, en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) vigentes a dicha fecha. Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus correspondientes registros contables a la citada fecha.

Adiciones al perímetro de consolidación en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

Durante el periodo intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025, el Grupo Aedas Homes ha registrado las siguientes variaciones en su perímetro de consolidación:

Incorporaciones o adiciones al perímetro

AEDAS HOMES ASC, S.L.U. — vehículo promotor local (Residencial Siscaró, Andorra)

Durante el primer semestre de 2025, el Grupo constituyó el vehículo local Aedas Homes ASC, S.L.U., con domicilio en Andorra La Vella, destinado al desarrollo del “proyecto Residencial Siscaró”. En este sentido, al 30 de septiembre de 2025 este vehículo se encontraba en fase de constitución/puesta en marcha y no había generado transacciones ni operaciones significativas que afecten de forma significativas a estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. La determinación definitiva del método de incorporación al perímetro se realizará en atención a la estructura jurídica final y a los acuerdos de gobernanza del vehículo, en aplicación de la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 28.

AHLC – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA. — promotora local (Ribamar, Portimão, Portugal)

El Grupo ha constituido la sociedad AHLC – Promoção Imobiliária, Lda. (sociedad por quotas), con capital suscrito y no desembolsado de 10 miles de euros, como vehículo para el desarrollo del proyecto Ribamar en Portimão (Praia da Rocha). La iniciativa se desarrolla en alianza estratégica con LandCo (Grupo Santander), y en la cual el Grupo Aedas Homes participa en un 65% y LandCo en el porcentaje restante como “interés minoritario”. A estos efectos, la entidad promotora se encuentra en evaluación de la viabilidad y puesta en marcha del proyecto y, a fecha de cierre de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, su integración no tiene efectos significativos en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Bajas del perímetro — pérdida de control

GLOBAL QUITINA, S.L.U. (ahora AEDAS ACTIVE 1, S.L.) — Proyecto MAUI — pérdida de control (29 de abril de 2025)

Con fecha efectiva 29 de abril de 2025, el Grupo perdió el control de la sociedad participada Global Quitina, S.L.U., vinculada al proyecto “MAUI”, como consecuencia de una ampliación de capital por importe inscrito de 38 miles de euros, suscrita por el Grupo y terceros externos en el marco de un acuerdo de accionistas (“SHA” en su acrónimo en inglés) en abril de 2025. Como resultado de dicha operación, la participación del Grupo se redujo del 100% al 19,15%. En esa misma fecha, los nuevos socios realizaron una aportación patrimonial adicional por un importe de 10 millones de euros, registrada en dicha entidad como “aportaciones de socios” (“patrimonio neto”) destinada a financiar la adquisición de suelos, una opción de compra sobre un tercero y las necesidades de capital previstas en el Plan de Negocio.

Tratamiento contable aplicado

- **Fecha de pérdida de control:** 29 de abril de 2025. Conforme a NIIF 10, en dicha fecha el Grupo procedió a la salida del perímetro de consolidación de dicha entidad: baja en libros de los activos, pasivos y patrimonio neto atribuibles a la antigua subsidiaria.

- *Participación retenida*: la participación remanente del 19,1525% fue reclasificada y valorada de acuerdo con la política contable del Grupo (a valor razonable, es decir se integra en el consolidado como participación consolidada por el procedimiento de puesta en equivalencia (método de la participación), en línea con lo establecido en la NIIF 9 y en la NIC 28).
- *Resultado por desinversión*: la diferencia entre (i) el valor razonable de la contraprestación recibida —incluyendo la valoración inicial de la participación retenida— y (ii) el importe en libros de los activos y pasivos netos de la filial en la fecha de baja se ha reconocido en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados semestrales, no resultando relevante su importe.
- *Registro de aportaciones*: la aportación adicional de 10 millones de euros ha sido registrada en el patrimonio neto de dicha entidad como “aportaciones de socios” dentro de su “patrimonio neto”.

GLOBAL ENCONO, S.L.U.

Con fecha efectiva 1 de abril de 2025, el Grupo perdió el control de su sociedad dependiente GLOBAL ENCONO, S.L.U., como consecuencia de su venta a un tercero ajeno al Grupo el 20 de junio de 2025.

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, la pérdida de control implica la baja de los activos, pasivos y participaciones no controladoras de la filial, así como el reconocimiento del resultado derivado de la diferencia entre:

- (i) *el valor razonable de la contraprestación recibida, y*
- (ii) *el importe en libros de los activos netos de la sociedad en la fecha de la transacción.*

El efecto contable derivado de esta operación se ha reconocido en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, no siendo significativo su importe.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”) vigentes a la fecha de su emisión.

El Grupo ha elaborado los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de acuerdo con la NIC 34: Información Financiera Intermedia. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 del Grupo.

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2025-2026 son las mismas que las seguidas para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 30 de marzo de 2025.

Nuevas NIIF y Enmiendas a NIIF no efectivas a 30 de septiembre de 2025

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, las siguientes normas y enmiendas a normas existentes habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas y enmiendas a Normas		Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir de
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Enmiendas a la Clasificación y Valoración de Inst. Financieros	1 de enero de 2026
Mejoras Anuales a las Normas NIIF—Volumen 11		1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Filiales sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027

El Grupo está actualmente analizando el impacto que la adopción de estos nuevos pronunciamientos tendrá en sus estados financieros consolidados en el momento de aplicación inicial. En particular, la NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, e introduce, entre otros, nuevos requisitos de presentación de partidas en la cuenta de resultados, incluyendo nuevos totales y subtotales. Todos los ingresos y gastos deberán clasificarse por categorías: operaciones, inversión, financiación, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales son nuevas las tres primeras. Todas las entidades se verán afectadas por estos nuevos requisitos. La NIIF 18 y todas las enmiendas que de ella se derivan son efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con aplicación retroactiva requerida.

En este sentido, el Grupo está actualmente trabajando para identificar los impactos que estos nuevos criterios tendrán en sus estados financieros consolidados y en las notas a los estados financieros. Nuestra evaluación preliminar sugiere que la adopción de la NIIF 18 afectará principalmente a la presentación de partidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, sin implicar cambios en su reconocimiento ni en su valoración.

El Grupo utiliza determinadas medidas de rendimiento adicionales a las definidas por las NIIF-UE, dado que la Dirección del Grupo considera que dichas medidas incorporan información esencial para valorar la evolución del Grupo.

En este sentido, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el “Margen Bruto”, “Margen Neto” y “EBITDA”, se definen como:

- **Margen Bruto:** es la diferencia entre el importe de Ingresos por ventas y prestación de servicios y Coste directo de ventas y prestación de servicios. El “Margen Bruto” porcentual se calcula dividiendo el “Margen Bruto” en términos absolutos entre el importe de Ingresos por ventas y prestación de servicios.
- **Margen Neto:** es la diferencia entre el “Margen Bruto” y otros gastos: Marketing, Comercialización, Otros gastos directos de promociones y Tributos promociones. El “Margen Neto” porcentual se calcula dividiendo el “Margen Neto” en términos absolutos entre el importe de Ingresos por ventas y prestación de servicios.
- **EBITDA:** es la diferencia entre el “Margen Neto” y otros gastos/ingresos: Gastos generales, Otros ingresos de gestión corriente y Otros gastos de gestión corriente. El “EBITDA” porcentual se calcula dividiendo el “EBITDA” en términos absolutos entre el importe de Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han sometido a una revisión limitada realizada por el auditor externo estatutario del Grupo, pero no se ha realizado un proceso de auditoría de cuentas completo.

b) **Moneda funcional y moneda de presentación**

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo. En particular, las cifras de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se muestran en miles de euros salvo en algunos datos en particular de estas Notas, que por razones prácticas de simplificación y/o aclaración se muestran “millones de euros” o bien en “unidades de euro”. Es preciso señalar que los Estados Financieros

Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2024 se presentaron en unidades de euro.

A este respecto señalar que el presente enfoque no afecta la precisión y claridad de la información ni la imagen fiel de la información revelada en estas Notas correspondientes a estos estados financieros intermedios consolidados resumidos.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en estos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del "valor neto de realización" de las "existencias o activos inmobiliarios" del Grupo: el Grupo evalúa al cierre cada ejercicio anual, el valor realizable de las existencias, entendido este como la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su finalización. El valor de mercado se determina sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, al 31 de marzo de 2025, sin considerar los "anticipos de proveedores". Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (véase Nota 3).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar y/o mantener registrados "activos por impuestos diferidos".

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2025 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

Con el objeto de presentar la información de forma homogénea y comparable, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de los periodos terminados el 30 de septiembre de 2025 se detalla en el Anexo I adjunto.

Sociedades Dependientes

Se consideran "entidades dependientes" aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

La Sociedad Dominante reevaluará si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los elementos de control enumerados anteriormente. La consolidación de una dependiente comienza cuando la Sociedad adquiere el control de la dependiente, y cesa cuando la Sociedad pierde el control de la dependiente.

La participación de los accionistas minoritarios (en adelante “Intereses minoritarios” o “minoritarios”), en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los “intereses minoritarios” que supere el valor en libros de dichos “intereses minoritarios” se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- a) El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de “Patrimonio Neto” del Grupo.
- b) Los resultados del periodo se presentan en el epígrafe “Resultado del periodo atribuible a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las Sociedades Dependientes adquiridas o enajenadas durante el periodo se incluyen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Todos los activos, pasivos, patrimonio neto, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones entre las entidades del Grupo se eliminan en su totalidad en el proceso de consolidación.

Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos

Las inversiones en entidades asociadas o, en su caso, en un negocio conjunto, se valoran aplicando el método de la participación (“procedimiento de puesta en equivalencia”), registrándolas inicialmente al coste, e incrementando o disminuyendo su importe en libros para reconocer la parte que corresponda al Grupo en el resultado del ejercicio obtenido por la participada después de la fecha de adquisición. El Grupo reconoce, en su resultado del periodo, la parte que le corresponda en los resultados de la participada. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. También podría ser necesaria la realización de ajustes para recoger las alteraciones que sufra la participación proporcional en la entidad participada como consecuencia de cambios en “otro resultado global” de esta última. Entre estos cambios se incluyen los derivados de la revalorización del inmovilizado material. La porción que corresponda al Grupo en esos cambios se reconocerá en otro resultado global de éste.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedad de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas las sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10% del capital.

Homogeneización temporal

La fecha de cierre de todas las sociedades del perímetro del Grupo es la misma, es decir, 31 de marzo, salvo para las sociedades, Espacio Son Puig, S.L., Espacio Proyectos SPV II, S.L.U., Partida De La Rápita, S.L., Espacio Promoción IV, S.L., Espacio Promoción VII, S.L., Espacio Áurea, S.L., Nueva Marina Real Estate, S.L., Espacio Promoción VIII, S.L. Aedas KS Fonsalía S.L.U., Aedas KS Santa Clara S.L.U., Aedas KS Levante, S.L.U., Aedas KS Iberia, S.L.U., Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.U., BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L., Varía ACR Móstoles Fuensanta, S.L., Espacio Áurea, S.L., Allegra Nature, S.L., Residencial Henao, S.L., Áurea Etxabakoitz, S.L., Residencial Ciudadela Uno, S.L., Nature Este, S.L. y Domus Avenida, S.L., Global Disosto, S.L.U., Aedas Active I, S.L., Aedas KS Atalanta, S.L.U., Aedas KS Volanta, S.L.U., Aedas KS El Verger, S.L.U., Aedas KS Finley, S.L.U., Aedas KS Llunare, S.L.U., Aedas KS Rocabella, S.L.U., Aedas KS Silgar, S.L.U., AHLC Promoção Inmobiliaria, Ltd., Aedas Homes ASC, S.L.U., cuyo cierre anual coincide

con el año natural, no suponiendo este hecho un efecto significativo en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

En este sentido, la inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se efectúa mediante ajustes de homogeneización temporal incorporando transacciones referidas a la misma fecha y mismo periodo que las estados financieros intermedios consolidados, dado que de acuerdo a NIIF 10 no existe obligación de formular estados financieros intermedios referidos a la misma fecha y periodo porque la fecha de cierre de dichas sociedades no difiere en más de tres meses de la fecha de cierre del consolidado. En dichas sociedades no se han realizado transacciones ni producidos sucesos que sean significativos.

e) Comparación de la información

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados referida al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual anterior finalizado el 31 de marzo de 2025 para cada una de las partidas del balance de situación consolidado, mientras que para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan con las cifras del mismo periodo de seis meses del ejercicio anterior, es decir, el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2024 y 30 de septiembre de 2024.

En este sentido, en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, determinados epígrafes y revelaciones han sido agrupados o desagregados, según corresponda, en relación con períodos anteriores. Estos cambios se han realizado para aportar mayor claridad a la información presentada, manteniendo en todo momento la imagen fiel de éstos y sin que este hecho suponga una falta de uniformidad relevante en la información presentada.

En cualquier comparación deben considerarse los cambios en la estructura financiera del Grupo según se indica en la Nota 1 y en la Nota 2.e, anteriores.

3. Existencias inmobiliarias

La composición de las existencias del Grupo a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.09.2025	31.03.2025
Terrenos y solares	511.761	541.059
Promociones en curso (*)	833.188	645.688
Edificios terminados	138.467	252.616
Anticipos a proveedores	36.909	39.460
	1.520.325	1.478.823

(*) A 30 de septiembre de 2025 y 2024, dentro de la cuenta "Promociones en curso" se incluye entre otros el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros						
	31.03.2025	Anticipos	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas	Capitalización de "gastos financieros"	30.09.2025
Existencias	1.478.823	(2.551)	19.553	276.670	(260.484)	8.314	1.520.325

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se han escriturado compras de suelo por importe de 19.553 miles euros de los que 19.300 miles de euros corresponden a compras de suelo comprometidas en periodos anteriores y 253 miles de euros a nuevas adquisiciones.

El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación consolidado a 30 de septiembre de 2025 asciende a 142.884 miles de euros, de los que 9.155 miles de euros corresponden a compras del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. En los pagos aplazados de suelo el importe con un vencimiento inferior a 12 meses es de 79.252 miles de euros, mientras que 63.632 miles de euros tienen un vencimiento superior a 12 meses.

A 30 de septiembre de 2025, existen "opciones de compra" de suelos por importe de 33.535 miles de euros, de los que se ha satisfecho un importe de 1.100 miles de euros, en concepto de anticipos a proveedores y depósitos que figuran en el activo corriente del Balance de Situación Consolidado. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2025 existen operaciones comprometidas de suelo por importe de 138.195 miles de euros de los que 30.420 miles de euros corresponden a Chamartín Norte. Del total comprometido se ha satisfecho como anticipo a proveedores en el periodo de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados 37.921 miles de euros, quedando pendiente de pago 100.273 miles de euros. De estos, corresponde a Castellana Norte 11.459 miles de euros.

Al 30 de septiembre de 2025, existen compromisos de venta por valor de 928.396 miles de euros.

Los flujos de efectivo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 debidos a operaciones de compra y venta de "suelo" ascienden a un importe neto de 1.349 miles de euros de uso de efectivo, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de Euros
Compras de suelo comprometidas en el periodo anterior	(19.300)
Anticipos a proveedores y depósitos por opciones de compras formalizadas en ejercicio anterior	5.530
Precio aplazado por compras de suelo del ejercicio, que estaban comprometidos en el periodo anterior	8.955
Compras de suelo nuevas adquisiciones	(253)
Precio aplazado por compras de suelo del periodo	220
"Anticipos a proveedores" y depósitos por opciones de compra formalizadas en ej. ant.	
Pago de precio aplazado de compras de suelo de periodos anteriores	(5.643)
Pago "anticipos a proveedores" y depósitos por opciones de compra formalizadas en el periodo	(658)
Pagos en el periodo de seis meses terminado el 30-sep-25 por compra de suelo	(11.149)
Ventas de suelo en el periodo	6.443
Precio aplazado por ventas de suelo del periodo	(2.075)
Cobro de venta de suelo de años anteriores	(963)
Venta de suelo a vehículos en coinversión	6.988
Precio aplazado desinversiones a vehículos de coinversión del ejercicio 2025-2026	(1.808)
Cobro Selwo venta del ejercicio 2023-2024	3.913
Cobros en el periodo de seis meses terminado el 30-sep-25 por venta de suelo	12.498
Aumento/(disminución) en el capital corriente por "compras y ventas de suelo" en el periodo de seis meses terminado el 30-sep-25	1.349

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 el importe capitalizado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 8.314 miles de euros (9.051 miles de euros a 30 de septiembre de 2024).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se han dado de baja existencias por importe de 237.912 miles de euros, correspondientes a ventas de promociones por importe de 325.974 miles de euros y ventas de suelo por importe de 13.613 miles de euros, lo que ha generado un margen bruto del 23,5% y 18,1%, respectivamente.

No existen “existencias inmobiliarias” radicadas fuera de España. El desglose, por ubicación del valor en libros de las “existencias”, sin considerar los “anticipos a proveedores”, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.09.2025	31.03.2025
Centro	455.037	448.997
Norte	81.094	70.651
Cataluña y Aragón	192.355	189.519
Costa del Sol	231.439	225.445
Resto de Andalucía y Canarias	223.349	205.386
Islas Baleares y Este de España	297.822	299.365
	1.481.096	1.439.363

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en el valor de sus “existencias inmobiliarias”, a través de valoraciones realizadas por expertos independientes para todos sus activos inmobiliarios, dotando o aplicando, según aplique, los correspondientes deterioros, en su caso. El coste de los “terrenos y solares”, y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable registrando, en su caso, el deterioro de carácter reversible correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste de acuerdo con el Marco Normativo de Información Financiera aplicable al Grupo, que son las NIIF-UE.

En este sentido, cabe señalar que los Administradores han optado por efectuar una valoración externa de la cartera de activos anual a 31 de marzo de cada año, coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio anual, por considerar que no existe riesgo significativo de deterioros adicionales teniendo en cuenta la baja volatilidad experimentada en las valoraciones efectuadas en el pasado, así como la tendencia actual del sector residencial. Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo al 31 de marzo de 2025.

A 30 de septiembre de 2025, el “valor neto de realización” otorgado a la cartera de existencias asciende a 1.802 millones de euros. Dicho valor se determina en base al “valor neto de realización” a 31 de marzo de 2025 (1.864 millones de euros), ajustado por las compras de existencias inmobiliarias perfeccionadas durante el periodo de seis meses desde 1 de abril de 2025 a 30 de septiembre de 2025 y por la variación del producto en curso correspondiente al mismo periodo de seis meses y sin considerar los “anticipos a proveedores”, así como por el “valor neto de realización” a 31 de marzo de 2025 de entregas de viviendas terminadas en el mismo periodo. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 no se ha registrado deterioro en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Existen unas plusvalías tácitas no registradas por importe de aproximadamente 304 millones de euros de acuerdo con la mejor estimación de la Dirección con los datos que se disponen a la fecha de elaboración de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, siendo su importe a 31 de marzo de 2025 de aproximadamente 425 millones de euros de acuerdo con el proceso de valoración realizado por terceros anteriormente mencionado.

A 30 de septiembre de 2025, existen activos incluidos en el epígrafe “existencias inmobiliarias” con un coste bruto de 850 millones de euros (755 millones de euros a 31 de marzo de 2025) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 5).

A 30 de septiembre de 2025, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 27.875 miles de euros, de los que 25.467 miles de euros corresponden a provisión por terminación de obras y 2.408 miles de euros a provisión para litigios y el resto a provisiones de menor cuantía (37.073 miles de euros a 31 de marzo de 2025, de los que 33.446 miles de euros correspondían a provisión por terminación de obras y 3.627 miles euros a provisión para litigios).

4. Patrimonio Neto Consolidado

a) Capital social

A 30 de septiembre de 2025 y a 31 de marzo de 2025, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 43.700.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2025, las acciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y al 31 de marzo de 2025, y de acuerdo con el número de acciones comunicadas a la CNMV por cada uno de los accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital), el detalle de estos accionistas es el siguiente:

		% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		
		% Total	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	79,02%	79,02%	-	-	-	-
O'NEILL, RORY JOSEPH	79,02%	-	79,02%	-	-	-

b) Prima de emisión

A 30 de septiembre de 2025, el importe de la “prima de emisión” es de 309.981 miles de euros.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de julio de 2025, se aprobó la distribución de un dividendo del cual parte de éste ha sido con cargo a “prima de emisión” por importe equivalente al resultar el multiplicar 0,57 euros por acción por el número de acciones que no tengan la condición de autocartera directa. A la fecha que se determinen los titulares inscritos con derecho a percibir el dividendo en cuestión. Tras el mencionado dividendo (véase Nota 4.i) se ha registrado una minoración de la prima de emisión por importe de 24.728 miles de euros.

La “prima de emisión” es de libre disposición.

c) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a constituir la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La “reserva legal” podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 la reserva legal de la Sociedad Dominante ascendía a 9.593 miles de euros, manteniéndose dotada por encima del mínimo legal del 20% del capital social.

d) Reservas voluntarias

Reservas de la Sociedad Dominante

Esta reserva se puso de manifiesto como consecuencia de la aportación del negocio de promoción inmobiliaria que efectuó el “accionista mayoritario” durante el ejercicio 2017 por la diferencia entre el “valor razonable” al que se realizó dicha aportación y los valores a los que dicho negocio estaba contabilizado en libros del que fuera el “accionista mayoritario”.

El movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 se corresponde a la aplicación que se ha aprobado por los órganos de la entidad en el período por un importe de 308.468 miles de euros que se detalla en el epígrafe g) siguiente; y, el resultado de compras y ventas de “acciones propias”, sobre las que se informa en el apartado f): por importe de 1.314 miles de euros; y, por último, se corresponde con el impacto en “reservas” consecuencia de la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados empleados del Grupo de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado j) de esta Nota por un importe de 837 miles de euros.

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 se corresponde principalmente con el resultado de compras y ventas de “acciones propias”, sobre las que se informa en el apartado f) siguiente, por el importe de 202 miles de euros (saldo deudor) y con el impacto en “reservas” consecuencia de la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a los empleados del Grupo de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado i) siguiente por importe de 602 miles de euros (saldo acreedor).

Reservas en sociedades consolidadas

El movimiento durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y al 31 de marzo de 2025 corresponde principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio anual anterior de las sociedades consolidadas.

e) Reservas de capitalización

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, se dotará una reserva por capitalización por aquellas sociedades que opten por reducir en la base imponible del impuesto el 10% del importe del incremento de sus fondos propios siempre que dicho incremento se mantenga durante un plazo de cinco años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda dicha reducción, salvo por la existencia de perdidas contables en la entidad. Dicha reserva figurará en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante dicho plazo de cinco años.

A 30 de septiembre de 2025, el Grupo tenía dotadas reservas de capitalización por importe de 5.787 miles de euros de las que 893 miles de euros fueron dotadas por la Sociedad Dominante y 4.894 miles de euros por la sociedad Aedas Homes Opco, S.L.U. (5.788 miles de euros a 31 de marzo de 2025 de las que 894 miles de euros fueron dotadas por la Sociedad Dominante y 4.894 miles de euros por la sociedad Aedas Homes Opco, S.L.U.).

f) Acciones propias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el día 25 de julio de 2019, acordó poner en marcha operaciones de autocartera, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional, y en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad por un importe máximo de 50.000 miles de euros, o adquirir un máximo de 2.500.000 acciones. Dicho “Programa de Recompra” estuvo vigente por un plazo máximo de 36 meses y tuvo como gestor principal a JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó ampliar el límite máximo del programa de recompra a 150 millones de euros, manteniéndose el resto de las condiciones, al tiempo que modificó el número máximo de acciones a adquirir en ejecución del mismo, elevando dicho número hasta las 4.909.139 acciones a partir del 27 de febrero de 2020, fecha en que se comunicó dichas modificaciones.

El resto de las características del Programa de Recompra se mantuvieron vigentes en todos los términos anteriores.

Posteriormente, el 12 de julio de 2022, la Sociedad Dominante acordó renovar el Programa de Recompra con las siguientes características:

- Propósito: (i) reducir capital social de la Sociedad Dominante; y, (ii) cumplir las obligaciones inherentes a los instrumentos financieros de deuda convertibles en acciones de la Sociedad Dominante; y, (iii) cumplir las obligaciones que se deriven de las asignaciones de acciones para los empleados.
- Importe monetario máximo asignado: 50 millones de euros.
- Número máximo de acciones a adquirir en ejecución del Programa de Recompra: 2.500.000.
- Plazo máximo de vigencia: 36 meses a partir del 27 de septiembre de 2022.
- Precio y volumen: las acciones se adquirirán conforme a las condiciones de precio y volumen establecidas en el artículo 3 del Reglamento Delegado. De esta manera, en lo que se refiere al precio, la Sociedad Dominante no comprará acciones a un precio superior al más elevado entre el precio de la última operación y la oferta independientes más alta de ese momento; y, en lo que se refiere al volumen, la Sociedad Dominante no comprará más del 25% del volumen diario medio de las acciones.
- Gestor principal: JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

Dicho Programa de Recompra fue suspendido temporalmente el 17 de junio de 2025 con motivo de la publicación del anuncio previo de la Oferta Pública de Adquisición de la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante formulada por Neinor DMP BIDCO, S.A.U. el día 16 de junio de 2025 (véase Nota 13), venciendo finalmente el Programa de Recompra el día 27 de septiembre de 2025, sin procederse a su renovación.

En este contexto, durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 30 de septiembre de 2025, las “acciones propias” han registrado una variación neta negativa de 179.986 acciones con un valor monetario conjunto de 3.069 miles de euros, tras la entrega de ese mismo número de acciones a empleados del Grupo en el mes de julio de 2025 en cumplimiento del Plan de Incentivos a Largo Plazo del Grupo (“LTIP”).

En consecuencia, a 30 de septiembre de 2025, figuraban 317.293 acciones propias en el Balance de Situación del Grupo de la Sociedad Dominante, representativas del 0,73% del capital social, por un importe total de 5.411 miles de euros, resultando en un precio medio de adquisición unitario de 17,05 euros/acción.

Entrega de acciones propias a empleados

- Junio de 2021: Entrega de 30.090 acciones a empleados en el marco del Primer Ciclo del Primer Plan de Incentivos a Largo Plazo, por un importe total de 593 miles de euros.
- Junio de 2022: Entrega de 86.933 acciones a empleados en el marco del Segundo Ciclo del Primer Plan y el Nuevo Incentivo, por un importe total de 1.786 miles de euros.
- Julio y agosto de 2023: Entrega de 52.631 acciones a empleados en el marco del Tercer Ciclo del Primer Plan y el Nuevo Incentivo, por un importe total de 1.006 miles de euros.
- Julio y agosto 2024: Entrega de 106.273 acciones a empleados en el marco del Primer Ciclo del Segundo Plan de Incentivos, por un importe de 2.450 miles de euros.
- Julio 2025: Entrega de 179.986 acciones a empleados en el marco del Segundo Ciclo del Segundo Plan de Incentivos, por un importe de 3.069 miles de euros.

Reducciones de capital mediante amortización de “acciones propias”

- 27 de julio de 2021: amortización de 1.160.050 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, adquiridas por 22.702 miles de euros.
- 25 de septiembre de 2023: amortización de 3.106.537 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, adquiridas por 60.072 miles de euros.

Compras de acciones propias

- Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025: salida de caja de 802 miles de euros.
- Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024: salida de caja de 7.077 miles de euros.

Saldo de acciones propias

A 30 de septiembre de 2025: 317.293 acciones representativas del 0,73% del capital social, valoradas en 5.411 miles de euros, a un precio medio de 17,05 euros/acción.

A 31 de marzo de 2025: 497.279 acciones representativas del 1,14% del capital social, valoradas en 8.480 miles de euros, a un precio medio de 17,05 euros/acción.

g) Aportaciones de accionistas (“propietarios”)

Con fecha 28 de mayo de 2025, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la aplicación, por importe de 308.468 miles de euros, desde la partida “Aportaciones de accionistas (propietarios)” a la partida “Reservas”, con el objeto de adecuar la clasificación dentro del patrimonio neto y reflejar de forma más fiel y precisa la naturaleza y composición del Patrimonio Neto consolidado, no alterándose su importe total. Dicha aplicación se incorporó en el proceso de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y fue ratificada por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de julio de 2025.

Adicionalmente señalar que ni durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 ni durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 se registraron “Aportaciones de accionistas”.

En consecuencia, a 30 de septiembre de 2025 el saldo de “Aportaciones de accionistas (propietarios)” de la Sociedad Dominante ascendía a 431.603 miles de euros (frente a 740.071 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

h) Distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Aprobación de la nueva política de distribución dividendos:

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 28 de mayo de 2025, aprobó una nueva política de remuneración al accionista, según la cual:

- El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá anualmente una distribución de dividendo mínimo equivalente al 50% del beneficio neto atribuible hasta el ejercicio fiscal 2027/28, inclusive, resultando de aplicación esta política a la distribución correspondiente al ejercicio fiscal 2025/26 con cargo al flujo de caja generado en el ejercicio fiscal 2024/25.

- Este dividendo mínimo podrá ser complementado con dividendos adicionales que podrán ser aprobados en función de la caja generada.
- La distribución del dividendo adicional queda supeditada a no superar el límite de endeudamiento del 25% de la ratio deuda financiera neta entre el valor bruto de los activos (Net Loan-to-Value (LTV)).
- El pago del dividendo se podrá realizar en efectivo o mediante entrega de “acciones propias”.
- El Consejo de Administración de la Sociedad se reserva 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.
- Esta política ha sido aprobada teniendo en cuenta, entre otros factores, (i) el volumen de resultados netos atribuibles generados, (ii) la visibilidad sobre la generación de caja, (iii) las ratios de endeudamiento y (iv) la liquidez necesaria para mantener el crecimiento orgánico.
- Los acuerdos que se adopten en ejecución de esta política cumplirán con la normativa aplicable y con las recomendaciones de buen gobierno reconocidas internacionalmente.

Dividendos distribuidos durante el semestre

Con fecha 28 de mayo de 2025, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, coincidiendo con la formulación de las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio, siendo este dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 3 de julio de 2025. En este sentido:

- El importe total a distribuir a los accionistas ascendió a un importe de 136.656 miles de euros, teniendo en cuenta el número de acciones en circulación a la fecha de la distribución del dividendo, excluyendo las acciones en autocartera a la fecha de la distribución del dividendo (317.293 acciones); y, habiendo sido el resultado del ejercicio 2024-2025 de la Sociedad Dominante (beneficio): 113.181 miles de euros.
- En este sentido, se ha destinado a dividendo, con cargo a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, un importe equivalente a 2,58 euros por acción, equivalente a un total de 111.927 miles de euros, teniendo en cuenta el número de acciones en circulación a la fecha de la distribución del dividendo, excluyendo las acciones en autocartera a la fecha de la distribución de dividendo (317.293 acciones). En este sentido, el importe resultante entre el dividendo liquidado por dicho concepto y el resultado de la Sociedad Dominante, que equivaldría a un importe de aproximadamente 1.254 miles de euros, se ha destinado a la cuenta “remanente” de la Sociedad Dominante.
- Adicionalmente, se propuso complementar dicho dividendo mediante una distribución de 0,57 euros por acción con cargo a la “prima de emisión” de la Sociedad Dominante, por un importe total de 24.728 miles de euros, teniendo en cuenta el número de acciones en circulación a la fecha de distribución del dividendo, excluyendo las acciones en autocartera a fecha de distribución del dividendo (317.293 acciones).
- El abono se realizó con fecha 11 de julio de 2025.

No obstante, a 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025, no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas de acuerdo con la normativa española vigente y las previstas en el contrato de emisión del Bono Verde descrito en la Nota 5 de esta memoria.

i) Otros instrumentos de patrimonio

A 30 de septiembre de 2025, el saldo de “acciones propias” (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 5.411 miles de euros correspondiente a 317.293 títulos representativos del 0,73% del capital a un precio medio por acción de 17,05 euros (a 31 de marzo de 2025, 8.480 miles de euros, 497.279 títulos, 1,14% y 17,05 euros, respectivamente).

j) Intereses minoritarios

En este epígrafe se recoge la parte proporcional del Patrimonio Neto de las sociedades del Grupo por integración global y en las que participan otros accionistas distintos al mismo.

El movimiento del epígrafe de “Intereses minoritarios” por sociedad dependiente para el periodo de seis meses terminado el 31 de septiembre de 2025 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Miles de Euros			
		31.03.2025	Resultado de intereses minoritarios	Otras Variaciones	30.09.2025
SPV Spain 2, S.L.	87,5%	43	-	-	43
Altacus Investments S.A.	75,0%	529	(3)	1.054	1.580
Lysistrata Invetments, S.A.	75,0%	474	(3)	803	1.273
Cirilla Investments, S.A.	75,0%	649	(6)	567	1.210
Domus Avenida, S.L.	52,0%	144	29	(2)	170
		1.837	17	2.422	4.276

Desde el 1 de abril hasta el 30 de septiembre de 2025 no se ha acodado ningún reparto de dividendos.

El movimiento del epígrafe de “Intereses minoritarios” por sociedad dependiente para el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 fue el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Miles de Euros			
		31.03.2024	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.03.2025
SPV Spain 2, S.L.	87,5%	159	(5)	(111)	43
Altacus Investments S.A.	75,0%	-	(11)	539	529
Lysistrata Invetments, S.A.	75,0%	-	(13)	487	474
Cirilla Investments, S.A.	75,0%	-	(13)	662	649
Domus Avenida, S.L.	52,0%	409	6	(272)	144
		568	(36)	1.305	1.837

El movimiento registrado en el epígrafe “otras variaciones” refleja, fundamentalmente, la parte proporcional atribuible al Grupo de las aportaciones efectuadas por los propietarios a dichas entidades.

5. Deuda financiera neta y otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2025 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Miles de Euros				
	30 de septiembre de 2025				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Préstamos promotores (a)	939.574	209.997	343	9.159	219.499
Préstamo suelo	47.900	20.492	23.814	-	44.306
Préstamos promotores con entidades de crédito	987.474	230.489	24.157	9.159	263.805
Emisión Bono verde	255.000	-	252.858	-	252.858
Emisión de pagarés (b)	35.650	-	30.397	4.578	34.975
Intereses de obligaciones y otros valores negociables	-	-	3.853	-	3.853
Obligaciones y otros valores negociables	290.650	-	287.108	4.578	291.686
Línea de crédito "revolving"	55.000	-	-	-	-
Deuda Corporativa	2.360	-	1.917	-	1.917
Intereses de financiación de proyectos	-	-	3.910	-	3.910
Otras deudas con entidades de crédito	57.360	-	5.827	-	5.827
Pasivos por arrendamiento - NIIF 16	-	-	1.612	2.312	3.924
Otras deudas - Subvenciones Plan Vive (c)	-	-	-	34.615	34.615
Otras deudas (d)	-	-	1.118	3.217	4.335
Otros pasivos financieros (b) y (e)	-	-	2.730	40.144	42.874
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.335.484	230.489	319.822	53.881	604.192

(a) El importe registrado en la cuenta “Préstamos promotores – pasivo no corriente” corresponden a préstamos hipotecarios relacionadas con “inversiones inmobiliarias”.

(b) Corresponde a deuda sin garantía.

(c) El epígrafe “Subvenciones de capital” recoge los importes concedidos por la Comunidad de Madrid el 18 de julio de 2024 a las entidades del Grupo: Lysistrata, Cirilla y Altacus Investment, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible, financiadas con fondos Next Generation EU. Los proyectos se ubican en Villalbilla, Navalcarnero y Aranjuez, respectivamente. Las subvenciones ascienden a un total conjunto de 36.615 miles de euros, están sujetas al cumplimiento de hitos establecidos en el contrato/pliego de concesión, por lo que podrían llegar a ser potencialmente reintegrables, aunque la Dirección estima remota su devolución. A cierre del ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2025, el importe pendiente de cobro se encuentra registrado en la cuenta “Subvenciones por cobrar – Plan Vive – Comunidad de Madrid”).

(d) Dentro del importe de “Otras deudas” recogidas como “Pasivos no corrientes”, se incluye el Precio diferido (largo plazo) asumida consecuencia de la compra del Grupo Priesa y pendiente de pago al 30 de septiembre de 2025.

(e) La deuda financiera que se recoge en el subtotal “Otros pasivos financieros” dado su naturaleza, no computa a efecto del cálculo de “covenants” financieros.

Al 31 de marzo de 2025 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Miles de Euros				
	31 de marzo de 2025				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Préstamos promotores (a)	795.616	160.942	35	9.403	170.380
Préstamo suelo	47.900	23.974	20.771	-	44.745
Préstamos promotores con entidades de crédito	843.516	184.916	20.806	9.403	215.125
Emisión Bono verde	255.000	-	-	251.695	251.695
Emisión de pagarés (b)	250.000	-	45.974	19.539	65.514
Intereses de obligaciones y otros valores negociables	-	-	3.853	-	3.853
Obligaciones y otros valores negociables	505.000	-	49.828	271.234	321.062
Financiación proyectos BtR (c)	16.499	-	8.234	-	8.234
Línea de crédito "revolving"	55.000	-	-	-	-
Deuda Corporativa	17.000	-	16.898	-	16.898
Línea de crédito "overdraft"	10.000	-	-	-	-
Intereses de financiación de proyectos	-	-	4.472	-	4.472
Intereses de otras deudas con entidades de crédito	-	-	2.096	-	2.096
Otras deudas con entidades de crédito	98.499	-	31.700	-	31.700
Pasivos por arrendamiento - NIIF 16	-	-	1.816	3.053	4.869
Otras deudas - Subvenciones Plan Vive (d)	-	-	-	36.677	36.677
Otras deudas (e)	-	-	929	8.039	8.968
Otros pasivos financieros (b) y (f)	-	-	2.745	47.769	50.514
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.447.015	184.916	105.079	328.406	618.401

- (a) El importe registrado en la cuenta "Préstamos promotores – pasivo no corriente" corresponden a préstamos hipotecarios relacionadas con "inversiones inmobiliarias"
- (b) Corresponde a deuda sin garantía.
- (c) Corresponde a deuda con promesa de hipoteca sobre bienes inmuebles.
- (d) El epígrafe "Subvenciones de capital" recoge los importes concedidos por la Comunidad de Madrid el 18 de julio de 2024 a las entidades del Grupo: Lysistrata, Cirilla y Altacus Investment, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible, financiadas con fondos Next Generation EU. Los proyectos se ubican en Villalbilla, Navalcarnero y Aranjuez, respectivamente. Las subvenciones ascienden a un total conjunto de 36.677 miles de euros, están sujetas al cumplimiento de hitos establecidos en el contrato/pliego de concesión, por lo que podrían llegar a ser potencialmente reintegrables, aunque la Dirección estima remota su devolución. A cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, el importe pendiente de cobro se encuentra registrado en la cuenta "Subvenciones por cobrar – Plan Vive – Comunidad de Madrid".
- (e) Dentro del importe de "Otras deudas" recogidas como "Pasivos no corrientes", se incluye el Precio diferido (largo plazo) asumida consecuencia de la compra del Grupo Priesa y pendiente de pago al 31 de marzo de 2025.
- (f) La deuda financiera que se recoge en el subtotal "Otros pasivos financieros" dado su naturaleza, no computa a efecto del cálculo de "covenants" financieros.

A 30 de septiembre de 2025, la deuda que vence a largo plazo representa un 47,07% del total de la deuda registrada (83,13% a 31 de marzo de 2025).

Préstamos promotores

A fecha 30 de septiembre de 2025, el Grupo tiene en vigor préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 939.574 miles de euros (795.616 miles de euros a 31 de marzo de 2025), con el objetivo de financiar 87 promociones (93 promociones a 31 de marzo de 2025). En relación con estos préstamos, el importe registrado por el criterio de valoración del coste amortizado a 30 de septiembre

de 2025 es de 219.499 miles de euros (170.380 miles de euros a 31 de marzo de 2025). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 110 y 300 puntos básicos.

El Grupo tiene formalizados contratos de “préstamo promotor” en vigor por un importe de 939 millones de euros, estando dispuestos en un importe nominal de 224 millones de euros (lo que representa un 23,86%), a los que se añaden 133 millones de euros dispuestos y garantizados de la “cuenta especial de compradores”, quedando un importe disponible de 582 millones de euros.

Dicha cantidad puede ser dispuesta a medida en que se vayan cumpliendo dos tipos de condiciones: (i) Alcanzar un volumen de contratos de venta determinado en cada promoción (porcentaje que varía según el caso, pero requiriendo al menos el 30%), (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto.

A fecha de 30 de septiembre de 2025 se daban las condiciones para disponer de 27,8 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores aprobadas y no dispuestas por no estar aun vencidas, cuya disposición está ligada al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Préstamos suelo

A 30 de septiembre de 2025, el Grupo integra en su Balance de Situación Consolidado cinco préstamos con garantía hipotecaria sobre el suelo por importe total de 44.306 miles de euros que devengan un tipo de interés de Euribor 3 y 12 meses más un diferencial de entre 200 y 300 puntos básicos.

Deuda Corporativa

A fecha 30 de septiembre de 2025, el Grupo integra en su Balance de Situación Consolidado dos pólizas de crédito por importe total de 2.360 miles de euros, que devengan un tipo de interés de Euribor de 3 y 12 meses más un diferencial de 135 y 150 puntos básicos. Estas financiaciones no cuentan con garantía hipotecaria.

A fecha 30 de septiembre de 2025 una de las líneas de crédito estaba dispuesta por un importe nominal de 1.917 miles de euros.

Préstamos clasificados como pasivos corrientes con vencimiento a largo plazo

El detalle del vencimiento máximo (es decir, salvo por la obligación de cancelación en caso de venta) de los “préstamos clasificados como pasivo corriente con vencimiento a largo plazo”, de acuerdo con los términos contractuales formalizados, es el siguiente:

Período	Miles de Euros	
	Corriente	
	30.09.2025	31.03.2025
31/03/2026	12.586	39.742
31/03/2027	52.611	64.280
31/03/2028	32.923	14.822
31/03/2029	27.517	8.874
31/03/2030 y siguientes	127.727	88.542
	253.364	216.260

Bono verde

Con fecha 21 de mayo de 2021, la entidad Aedas Homes Opco, S.L.U. emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe nominal de 325 millones de euros con vencimiento el 15 de agosto de 2026.

Los bonos devengan un interés fijo del 4% desde la fecha de emisión hasta el 15 de agosto de 2026, pagadero semestralmente.

Dichos bonos constituyen obligaciones senior del Emisor y están garantizados por (i) una garantía personal otorgada por AEDAS, (ii) una prenda de primer rango sujeta a ley española sobre la totalidad del capital social del Emisor y (iii) una prenda de primer rango sujeta a la ley española sobre los derechos de crédito de AEDAS derivados de cualesquiera préstamos intragrupo.

La mencionada Sociedad Dependiente tiene intención de utilizar los fondos brutos de la emisión para fines corporativos generales, incluyendo la amortización de deuda financiera corporativa, dotarse de efectivo y el pago de los honorarios, comisiones y gastos en relación con dicha emisión. Además del uso de los fondos brutos de la emisión, dicha sociedad tiene previsto destinar una cantidad igual a los fondos netos de la emisión para proyectos verdes elegibles.

Durante el mes de febrero de 2024, la sociedad del grupo Aedas Homes Opco, S.L.U recompró en operaciones de mercado abierto bonos por un importe nominal total de 1.564.000 euros, quedando en circulación bonos por un importe nominal de 323.436 miles de euros a 31 de marzo.

El 20 de marzo de 2024, Aedas Homes Opco S.L.U. lanzó una oferta pública de recompra parcial del bono que completó el día 3 de abril de 2024 con la recompra de bonos por un importe nominal total de 68.436 miles de euros.

Los bonos recomprados en abril de 2024 por un importe nominal de 68.436 miles de euros, junto con los recomprados en operaciones de mercado abierto en febrero de 2024 por un importe nominal 1.564.000 euros, fueron cancelados con fecha 3 de abril de 2024. Tras esa amortización, el importe nominal de bonos que han quedado en circulación es de 255.000 miles de euros.

Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono lleva asociado una línea de crédito “revolving” tipo “back-up”. El límite de la línea de crédito es de 55 millones de euros con vencimiento el 15 de febrero de 2026. Esta línea de crédito devenga un interés variable sobre el importe dispuesto del Euribor más un margen del 2% al 3% dependiendo del ratio “Net Secured Loan to Value”, aplicándose un Euribor del 0% si fuera negativo. Adicionalmente, dicha línea de crédito devengará una comisión de disponibilidad del 30% del margen. Al 30 de septiembre de 2025, la línea de crédito no está dispuesta.

Existen obligaciones financieras contractuales (en adelante “covenants” o “covenants financieros”) cuyo incumplimiento condiciona ciertas operaciones fuera del tráfico ordinario del Grupo. A 30 de septiembre de 2025, el detalle de los covenants financieros es el siguiente:

	30.09.2025	31.03.2025
Pari Passu Senior Secured Loan to Value Ratio	4,3%	-% (*)
Net Total Loan to Value Ratio	21,9%	15,0%
Net Secured Total Loan to Value Ratio	18,1%	9,0%

(*) La deuda financiera neta a efectos de este ratio es negativa.

Por último, señalar que esta financiación está sujeta a una cláusula de recompra de los bonos en el caso de cambio de control del Grupo (véase Nota 13) teniendo en cuenta otras circunstancias descritas en el instrumento de deuda.

Pagarés

Con fecha 9 de julio de 2024, la Sociedad Dominante renovó su programa de emisión de pagarés, “AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program”, en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000 miles de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, sustituyendo al programa de pagarés emitido el 27 de junio de 2023. Este programa venció el 9 de julio de 2025 al no renovarse a su vencimiento.

Durante el periodo semestral terminado el 30 de septiembre de 2025, con anterioridad a su vencimiento, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 15.600 miles de euros y se han amortizado pagarés por importe de 45.100miles de

euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 34.000 miles de euros que vencen en varios tramos, hasta enero de 2027. El coste nominal anual efectivo es de 3,51%.

Con fecha 3 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante renovó el programa de emisión de pagarés, "Programa de Pagarés AIAF Aedas Homes 2024", en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("AIAF") con un saldo vivo máximo de 100.000 miles de euros y con plazos de vencimiento de un mínimo de tres (3) días hábiles y un máximo de trescientos sesenta y cuatro (364) días naturales, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación. Este programa venció el 3 de septiembre de 2025 al no renovarse a su vencimiento.

Durante el periodo semestral terminado el 30 de septiembre de 2025, con anterioridad a su vencimiento, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 1.300miles de euros y se han amortizado pagarés por importe de 3.000 miles de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 1.700miles de euros que vencen en varios tramos, hasta diciembre de 2025. La tasa nominal anual efectiva es 3,07%.

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 30 de septiembre de 2025, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según el criterio de valoración de coste amortizado es de 30.397 miles de euros.

Línea de Crédito "overdraft"

El 1 de agosto de 2025, venció el contrato de crédito en cuenta corriente que la Sociedad del Grupo Aedas Homes Opco, S.L.U. tenía formalizado con Société Générale, Sucursal en España por importe nominal de 10 millones de euros.

Evolución de la deuda financiera

Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Se informa a continuación de los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 1 de abril de 2025	9.403	271.234	47.769	237.422	49.828	2.745	618.401
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación</i>	-	-	-	45.686	(30.691)	-	14.995
<i>Subrogación préstamo promotor</i>	-	-	-	(26.843)	-	-	(26.843)
<i>Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	-	-	10.380	6.264	-	16.644
<i>Otros cambios</i>	(244)	(267.420)	(9.936)	(10.882)	261.706	3.089	(23.687)
<i>Proveedores de inmov. mat. Contratos arrendamiento</i>	-	764	2.312	-	-	1.605	4.681
Saldo al 30 de septiembre de 2025	9.159	4.578	40.145	255.764	287.108	7.439	604.192

- (1) Durante el ejercicio anual terminado el 30 de septiembre de 2025, la generación de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 157 miles de euros, correspondientes a disposiciones de préstamo promotor por importe de 220.582 miles de euros y amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 201.739 miles de euros.

Efecto en la deuda financiera del proceso de OPA (véase Nota 13)

Determinadas financiaciones que mantiene el Grupo a la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 están sujetas a cláusulas de vencimiento anticipado y/o amortización anticipada en caso de producirse un cambio de control del Grupo. En este sentido y, en términos generales, en la práctica totalidad de las financiaciones bancarias que contienen este tipo de "restricción" se ha conseguido una dispensa ("waiver") o se está negociando con las correspondientes entidades financieras con objeto de obtenerla. La probabilidad de obtener esta dispensa en las financiaciones en que aún no se ha obtenido es alta de acuerdo con la mejor estimación de la Dirección del Grupo, a excepción del "bono verde", cuyo escenario más probable es que, si se produce un cambio de control del Grupo, se proceda a su recompra anticipada. En el caso de que no se produjera una recompra anticipada, se atendería a su pago a su vencimiento final en agosto de 2026.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del Balance de Situación Consolidado incluye tesorería en cuentas a la vista y activos equivalentes al efectivo que cumplen, de forma conjunta, las siguientes condiciones: (i) vencimiento original inferior a 3 meses desde la adquisición; (ii) alta liquidez y conversión inmediata sin penalizaciones; (iii) riesgo no significativo de variación de valor; y, (iv) mantenidos para atender obligaciones/compromisos a corto plazo dentro de la política de tesorería del Grupo. El importe en libros se aproxima a su valor razonable.

En este sentido señalar, respecto al saldo de este epígrafe del Balance de Situación Consolidado al 30 de septiembre de 2025, que:

- Conforme a la Ley 20/2015, los "anticipos de clientes" depositados en "cuentas especiales de clientes" ascienden al 30 de septiembre de 2025 a 49.138 miles de euros (52.114 miles de euros a 31 de marzo de 2025).
- Saldos pignorados al 30 de septiembre de 2025: avales a clientes 1.568 miles de euros, avales técnicos 2.555 miles de euros (total pignorados 4.124 miles de euros) (a 30 de marzo de 2025 total pignorados 2.248 miles de euros).
- Caja indisponible o restringida al 30 de septiembre de 2025: 53.262 miles de euros (54.362 miles de euros al 30 de marzo de 2025).
- Los saldos se mantienen en entidades de alta solvencia y devengan interés a tipo de mercado.

6. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2025, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados en relación con ejercicios no prescritos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir, en su caso, por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

b) Gasto del impuesto sobre beneficios del período

El detalle del gasto del impuesto sobre beneficios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
Impuesto corriente	(3.396)	(3.211)
Impuesto diferido	(2.458)	-
(Gasto)/Ingreso	(5.854)	(3.211)

c) Impuestos diferidos

El detalle de los “créditos fiscales” registrados de las distintas sociedades del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.09.2025	31.03.2025
Aedas Homes, S.A.	3.362	3.561
Aedas Homes OPCO, S.L.U.	40.042	47.213
Resto de entidades del Grupo	438	867
TOTAL	47.842	51.642

La variación de los activos y pasivos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	31.03.2025	Cuenta de pérdidas y ganancias	Otros	30.09.2025
<i>Activos por impuesto diferido</i>				
Diferencias temporarias deducibles	51.642	(3.800)	-	47.842
Total activos por impuesto diferido	51.642	(3.800)	-	47.842
<i>Pasivos por impuesto diferido</i>				
Diferencias temporarias imponibles	(1.624)	(654)	301	(1.977)
Total pasivos por impuesto diferido	(1.624)	(654)	301	(1.977)
Total activos por impuesto diferido netos	50.018			45.865

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025, la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido se corresponde, principalmente, por el abono aplicable al período, de parte de los "Activos por impuestos diferidos" que surgieron en el registro contable de la combinación de negocios del Grupo Priesa que se produjo en el ejercicio 2024-2025.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen indicios de deterioro sobre los "activos por impuesto diferido" registrados en el Balance de Situación Consolidado, en base a:

- El plan de negocio vigente elaborado por el Grupo; y,
- La valoración sobre las "existencias inmobiliarias" que refleja un "Gross Asset Value" por importe de 1.802 millones de euros y unas plusvalías tácitas no registradas por un importe de aproximadamente 304 millones de euros (véase Nota 3).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la recuperación de los créditos fiscales registrados se producirá en un plazo próximo y razonablemente previsible.

Por último señalar, que en ejercicios anteriores el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó acogerse al régimen de consolidación fiscal (artículo 55 y siguientes de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("LIS")) para el ejercicio 2018 y siguientes. Posteriormente, la entidad Hipoteca Finco Lux, S.à.r.l., entidad no residente en territorio español y domiciliada en Luxemburgo, al haber adquirido la condición de entidad Dominante del grupo fiscal, por haber superado el grado de participación indirecta del 70%, nombró y designó a Aedas Homes, S.A., como sociedad representante del grupo fiscal que está formado por la Sociedad Dominante (Hipoteca Finco Lux, S.à.r.l.) y la Sociedad Dependiente: Aedas Homes, S.A. y, a su vez, las Sociedades Dependientes de ésta última: Aedas Homes OpcO, S.L.U, Aedas Homes Living, S.L.U, Aedas Homes Canarias S.L.U, Aedas Homes Rental, S.L.U, Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U.

7. Operaciones con vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril y de la demás legislación mercantil aplicable.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 son las siguientes:

- Aportación de accionistas y créditos otorgados a entidades asociadas.
- Contratos formalizados con entidades asociadas: prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización.
- El 29 de abril de 2025, la Sociedad firmó un acuerdo vinculante con Global Quitina, S.L.U. (actualmente Aedas Homes Active I, S.L.) para la gestión del proyecto “MAUI”, destinado al desarrollo y administración de cinco promociones inmobiliarias ubicadas en Barcelona, Madrid, Pontevedra y Valencia (véase Nota 1).
- Se ha formalizado un acuerdo con LandCo (Grupo Santander) para desarrollar el proyecto denominado Ribamar en Portimão (Praia da Rocha) (véase Nota 1), constituyéndose la entidad el Grupo: AHLC – Promoção Imobiliária, Lda. (véase Nota 1).
- Por último, en 2025 el Grupo ha constituido el vehículo local Aedas Homes ASC, S.L.U., con domicilio en Andorra la Vella, destinado al desarrollo del “proyecto Residencial Siscaró”. En este sentido, al 30 de septiembre de 2025 este vehículo se encontraba en fase de constitución/puesta en marcha y no había generado transacciones ni operaciones significativas (véase Nota 1).

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 fueron las siguientes:

- Aportación de accionistas y créditos otorgados a entidades asociadas.
- Contratos formalizados con entidades asociadas: prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización.
- Con fecha 22 y 23 de julio de 2024, la Sociedad firmó dos acuerdos vinculantes con un vehículo gestionado por el Banco Santander para el desarrollo y explotación en Valencia y Madrid de un complejo de viviendas compartidas (“Flexliving”) a través de dos Joint Ventures conjuntas en las cuales la Sociedad es titular de una participación minoritaria, a través de las entidades: Servicios Inmobiliarios Residencial En Venta JV 2, S.L.U. y Flexliving Valdemarín, S.L., ambas participadas en un 10% por Aedas Homes, S.A. El importe correspondiente a la venta de estas participaciones es 8.284.682 euros y 2.700 euros, respectivamente.

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de septiembre de 2025:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Miles de Euros				
	Ingresos			Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos por ventas de suelo	Ingresos financieros	Comercialización	Gastos Financieros
Aedas Homes Active I, S.L.	559	4.986	-	-	-
Espacio Promoción IV, S.L.	516	-	-	-	-
Espacio Promoción VII, S.L.	96	-	-	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	153	-	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	280	-	-	-	(60)
Java Investments Holdings, S.À.R.L.	-	-	699	-	-
Aedas KS Levante, S.L.U.	697	-	-	-	-
Aedas KS Iberia, S.L.U.	1.418	-	-	-	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.U.	790	-	23	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.U.	946	-	-	-	-
Fiji Investment Holdings, S.À.R.L.	-	-	208	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	166	-	-	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	176	-	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	180	-	-	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	177	-	-	-	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	56	-	-	-	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	106	-	-	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	115	-	-	-	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	190	-	-	-	-
Espacio Son Puig, S.L.	11	-	-	-	-
	6.631	4.986	930	-	(60)

30 de septiembre de 2025	Miles de Euros				
	Cuentas a cobrar	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Terrenos y solares	Proveedores
Aedas Homes Active I, S.L.	2.076	-	-	-	-
Aedas Homes ASC, S.L.U.	222	-	-	-	-
AHLC Promoção Imobiliária, Lda.	-	-	1.254	-	-
Espacio Promoción IV, S.L.	552	-	-	-	-
Espacio Promoción VII, S.L.	117	-	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	-	-	-	(368)
Java Investments Holdings, S.À.R.L.	-	2.883	29.097	-	-
Aedas KS Levante, S.L.	4.042	2	-	-	(70)
Aedas KS Iberia, S.L.	1.486	-	-	-	(17)
Aedas KS Fonsalía, S.L.	-	860	-	-	(2.265)
Aedas KS Santa Clara, S.L.	1.034	-	-	-	(1)
Fiji Investments Holdings, S.À.R.L.	-	423	21.528	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	44	-	-	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	19	-	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	49	-	-	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	38	-	-	-	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	21	-	-	-	(25)
Aedas KS Silgar, S.L.U.	2.385	-	-	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	27	-	-	-	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	230	4.035	-	-	-
Espacio Son Puig, S.L.	12	800	-	-	-
Partida de la Rápita S.L.	-	-	194	-	-
	12.354	9.004	52.073	-	(2.746)

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2025:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Miles de Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos financieros	Comercialización	Gastos Financieros
Winslaro ITG, S.L.	138	147	-	-
Aedas KS Levante, S.L.	-	-	302	68
Aedas KS Iberia, S.L.	-	-	281	84
Aedas KS Fonsalía, S.L.	-	-	745	123
Aedas KS Santa Clara, S.L.	-	-	454	71
Espacio Promoción IV S.L.	263	-	-	-
Espacio Son Puig, S.L.	260	-	-	-
Espacio Promoción VII, S.L.	198	-	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	335	-	-	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	21	-	-	-
	1.214	147	1.782	346

31 de marzo de 2025	Miles de Euros				
	Clientes, cuentas a cobrar	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Terrenos y solares	Proveedores
Espacio Promoción IV, S.L.	112	-	-	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	135	-	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	215	-	-	-	-
Java Investments Holding, S.À.R.L.	-	2.111	31.422	-	-
Aedas KS Levante, S.L.	2.753	2	-	-	-
Aedas KS Iberia, S.L.	1.387	-	-	-	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.	(274)	692	-	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.	244	217	-	-	-
Altacus Investment, S.A.	187	-	-	-	-
Cirilla Investment, S.A.	60	-	-	-	-
Lysistrata Investment, S.A.	81	-	-	-	-
Global Disosto, S.L.U.	46	-	-	-	-
Fiji Investments Holding, S.À.R.L.	-	-	20.785	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	213	-	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	239	-	-	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	113	-	-	-	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	23.558	-	-	-	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	3.042	-	-	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	84	-	-	-	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	230	4.035	-	-	-
Torres y Santa Marta, S.L.	-	92	-	-	-
Partida de la Rápita, S.L.	-	-	194	-	-
Otros	97	132	-	-	-
	32.522	7.281	52.401	-	-

Por último, señalar que, al 30 de septiembre de 2025, al igual que al 30 de septiembre de 2024, el Grupo no ha realizado transacciones ni mantiene saldos significativos, en su caso, con los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni con los miembros de la Alta Dirección del Grupo, más allá de los salarios devengados de los que tienen condición de empleados.

8. Ingresos por ventas

La composición de los ingresos por ventas, por categoría de actividades, al cierre de los períodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024
Venta de promociones inmobiliarias	325.974	297.195
Ingresos por prestación de servicios inmobiliarios	8.153	5.852
Ingresos por ventas de suelo	13.613	3.535
	347.740	306.582

Las “ventas de promociones inmobiliarias” en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 por importe de 325.974 miles de euros corresponden a la entrega de viviendas de 77 promociones, (297.195 miles de euros y 78 promociones, respectivamente, en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024).

Los “ingresos por prestación de servicios inmobiliarios” corresponden a la prestación de servicios de gestión y comercialización, servicios de gestión del Plan Vive, así como servicios de gestión y monitorización de suelos en fase de urbanización.

Los ingresos por alquileres reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 corresponden a 15 viviendas (32 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2024) de promociones desarrolladas por sociedades del Grupo que han sido alquiladas bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra. Dichos contratos de arrendamiento con opción de compra permiten el ejercicio de dicha opción en un periodo de 1 a 4 años descontándose del precio de venta las rentas pagadas en un porcentaje diferente según la fecha de ejercicio.

La práctica totalidad de “ingresos por ventas y prestación de servicios” han sido realizados en España en los períodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2025 así como en el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2024.

9. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los períodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024 relativos a los servicios prestados por el auditor del Grupo, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Miles de Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024
Servicios de auditoría y relacionados		
Otros servicios de verificación	27	26
	27	26

10. Gestión de riesgos

El Grupo, del cual Aedas Homes, S.A. es la Sociedad Dominante (véase Nota 1), gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio de la deuda y patrimonio neto.

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos que considera adecuados para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como, en menor medida, al riesgo de variaciones en los tipos de interés.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia de acuerdo con la política de colocaciones de excedentes de tesorería del Grupo, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

No existen importes vencidos de relevancia en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 30 de septiembre de 2025.

Riesgo de liquidez

El Grupo determina las necesidades de tesorería utilizando un presupuesto de tesorería. Con esta herramienta se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 5.

Aparte del acceso a los mercados crediticios generales, el Grupo cuenta con dos mecanismos específicos para la financiación de las construcciones, los préstamos promotores y los anticipos de clientes. Una vez comprado el suelo, estos mecanismos cubren prácticamente la totalidad de las necesidades de financiación en este periodo, pudiendo abordar el vencimiento del del “Bono verde” empleando para ello la tesorería disponible (véase adicionalmente “Nota 5- Efecto en la deuda financiera del proceso de OPA” y Nota 13).

Préstamos Promotor

El Grupo tiene formalizados contratos de préstamo promotor en vigor por un importe de 939 millones de euros, estando dispuestos en un importe de 219 millones de euros nominales (lo que representa un 23,86%), a los que se añaden 133 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 582 millones de euros.

Dicha cantidad puede ser dispuesta a medida en que se vayan cumpliendo dos tipos de condiciones: (i) Alcanzar un volumen de contratos de venta determinado en cada promoción (porcentaje que varía según el caso, pero requiriendo al menos el 30%), (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto.

A fecha de 30 de septiembre de 2025 se daban las condiciones para disponer de 27,8 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores ya pagadas; y, por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Anticipos de clientes

A fecha 30 de septiembre de 2025 figura en el Balance de Situación Consolidado un importe de 274 millones de euros correspondiente a “anticipos de clientes” de reservas y contratos privados de venta de viviendas y/o otros activos inmobiliarios. Estos anticipos se aproximan al 20% del precio de venta de las viviendas asociadas. En caso de resolución unilateral por parte del cliente, esta conllevaría una penalización del 50% del importe anticipado.

Habiendo utilizado una parte significativa de ellos para financiar la construcción de las viviendas, queda un remanente de 49.138 miles de euros en “cuentas especiales de clientes” para uso exclusivo en la ejecución de las promociones correspondientes.

Existe un cierto riesgo de liquidez por la eventual cancelación de los contratos de compra, con la consiguiente devolución del 50% de las aportaciones realizadas. Al 30 de septiembre de 2025 las

resoluciones han supuesto la obligación de devolver 164 miles de euros, 810 miles de euros al 31 de marzo de 2025.

Adicionalmente a dichos mecanismos específicos de financiación de construcciones, tal y como se informa en la Nota 5, el Grupo cuenta con una línea de crédito *revolving* por importe máximo disponible de 55 millones de euros y una línea de crédito por importe máximo disponible de 2 millones de euros, ascendiendo en total a 57 millones de euros. A fecha de 30 de septiembre de 2025, la línea de crédito (“*revolving*”) permanecía totalmente disponible y la línea de crédito estaba dispuesta por un importe nominal de 1.917 miles de euros.

Por último, señalar que el Grupo prevé la generación de un excedente de caja como consecuencia de sus operaciones de desarrollo y venta de viviendas (teniendo en cuenta el uso de los mecanismos específicos de financiación), lo cual ha de contribuir a que pueda atender sus compromisos con entidades financieras, proveedores y accionistas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante confían en que estas circunstancias son suficientes para hacer frente a las necesidades de caja tanto de la misma como de sus Sociedades Dependientes en el futuro. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las Sociedades Dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias, la cual está previsto que se financie tal y como se ha detallado.

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés

Tanto la tesorería como determinada deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Sin embargo, se debe destacar que el bono verde devenga tipos de interés fijos, no estando por tanto expuestos al riesgo de cambio de tipo de interés. Así, el porcentaje de deuda financiera dispuesta del Grupo sometida a tipos de interés fijos al 30 de septiembre de 2025 y, por tanto, no expuesta al riesgo de mercado asociado al tipo de interés, asciende a un 45% del total su deuda financiera dispuesta a la fecha, quedando muy limitada la exposición a la variación de tipos de interés de referencia.

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 1.418 miles de euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (1.500 miles de euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024).

11. Información por segmentos

La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante y del Grupo no ha definido segmentos ni de actividad ni por zona geográfica, ya que la práctica mayoría del negocio del Grupo es “promoción inmobiliaria” radicada en España.

12. Otra información

No existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

No existen importes significativos de costes incurridos de manera no uniforme a lo largo del periodo contable que sean susceptibles de anticipación o diferimiento en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, beneficio neto atribuible o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en estas Notas que forman parte de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. No se ha producido ningún hecho o transacción que sea significativo, tanto cuantitativa como cualitativa, para la comprensión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con carácter adicional a los desglosados.

A tal efecto:

- No existen pérdidas significativas por deterioro del valor del inmovilizado material o de otros activos, así como reversión de dicha pérdida por deterioro, que por su importe o naturaleza merezca una explicación detallada.
- No se ha producido ninguna adquisición o enajenación de elementos de inmovilizado material de carácter significativo.
- No existen compromisos de compra significativos de elementos de inmovilizado material, intangible o de otros activos.
- No se han producido cambios significativos en los activos y pasivos de carácter contingente desde la fecha de las últimas cuentas anuales consolidadas. No existen errores de ejercicios anteriores susceptibles de haber sido corregidos.
- No se ha producido ningún préstamo fallido ni ningún incumplimiento de un contrato de préstamo.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

13. Información relativa a la Oferta pública de adquisición ("OPA") formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A.

a) Descripción y referencias

Con fecha 16 de junio de 2025, Neinor DMP BidCo, S.A.U. (sociedad española íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., a su vez participada por Neinor Homes, S.A., en lo sucesivo, "Neinor" o el "Grupo Neinor") comunicó el anuncio previo de formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Aedas Homes, S.A. (la "OPA"). La solicitud de autorización y el folleto explicativo han sido presentados con fecha 11 de julio de 2025 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV"), constando la información de la evolución de la OPA en los Registros de la CNMV relativos a Aedas y Neinor así como en las webs corporativas de ambas entidades.

La OPA se encuentra en fase de análisis y pendiente de autorización por la CNMV, a la fecha de elaboración de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

b) Hechos ocurridos al respecto durante el semestre (revelados por fecha)

- 15-jun-25: suscripción de un acuerdo entre Neinor y Hipoteca 43 Lux, S.à.r.l. (accionista mayoritario de Aedas a dicha fecha, así como a la fecha de preparación de estos estados financieros resumidos e intermedios) por el que Neinor se comprometió a formular la OPA y el "accionista mayoritario" se comprometió a aceptar de manera irrevocable la Oferta en los términos anunciados el día 16 de junio de 2025.
- 16-jun-25: anuncio previo de la OPA contraprestación ofertada: 24,485 euros por acción, pagadera íntegramente en efectivo. Este precio fue comunicado sujeto a ajustes por el importe del dividendo a aprobar por la Junta General de Accionistas de Aedas Homes, Para hacer efectivo el pago del precio Neinor identifica financiación externa por valor de 750 millones de euros, caja disponible por importe de 185 millones de euros y el compromiso irrevocable de los tres accionistas principales de acudir a una posible ampliación de capital por valor de hasta 260 millones de euros.

- 25/30-jun-25: Neinor ejecutó un aumento de capital mediante colocación acelerada por importe aproximado de 228,7 millones de euros.
- 03-jul-25: la Junta General de Accionistas de Aedas Homes aprobó un dividendo total por importe de 3,15 euros brutos por acción, desglosado en (i) 2,58 euros brutos por acción con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025; y, (ii) 0,57 euros brutos por acción con cargo a prima de emisión.
- 09-jul-25: Neinor comunicó el ajuste al precio de la OPA tras considerar el reparto de dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas de Aedas Homes, situándolo en 21,335 euros por acción, con un importe máximo de la OPA comunicado de aproximadamente 932 millones de euros (según la fórmula comunicada).
- 11-jul-25: pago efectivo del dividendo aprobado por la Junta General de Accionistas de Aedas Homes. Con un capital social formado por 43.700.000 acciones y una autocartera de 317.293 acciones, el importe bruto distribuido ascendió a aproximadamente 136,7 millones de euros. Este mismo día, Neinor presentó en CNMV la solicitud de autorización de la OPA.
- 21-jul-25: la CNMV admitió a trámite la solicitud de autorización de la OPA.
- 23-sep-25: la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones emitió resolución concluyendo que la operación no está sujeta a autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras.
- 24-sept-2025: el Consejo de Administración de Neinor acordó (i) proponer a la junta general la aprobación de la adquisición de hasta el 100% del capital social de Aedas Homes, mediante una OPA; y (ii) convocar junta general extraordinaria para el 20 de octubre de 2025.
- 25-sep-25: la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”) autorizó en primera fase y sin condiciones la operación (comunicado público de la autorización administrativa en materia de competencia), permitiendo avanzar en el proceso regulatorio.
- 26 sep-2025: Neinor convocó Junta General de Accionistas extraordinaria para el día 20 de octubre de 2025 para (i) examinar y aprobar la adquisición del 100% de capital social de Aedas Homes; (ii) delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de Neinor en los términos y condiciones del artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital durante un plazo máximo de cinco años con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social; y (iii) examinar y aprobar la política de remuneración de los consejeros del Consejo de Administración de Neinor.

c) Naturaleza contable

Los hechos descritos anteriormente han ocurrido dentro del periodo objeto de estos estados financieros resumidos intermedios y, por tanto, no pueden considerarse hechos posteriores al cierre. El pago del dividendo descrito en la Nota 4.h se ha registrado en los estados financieros resumidos intermedios del período, afectando a los epígrafes de “tesorería”, “reservas” y “prima de emisión” de la Sociedad Dominante y, por tanto, del Grupo Aedas en su conjunto.

A fecha de elaboración de estos estados financieros resumidos intermedios, no se ha producido un cambio de control efectivo sobre Aedas Homes por parte de Neinor; en consecuencia, la formulación de la OPA se revela como un hecho relevante del periodo y no ha exigido ajuste de los saldos contables consolidados al 30 de septiembre de 2025. No obstante, las autorizaciones administrativas referidas (CNMV: admisión a trámite; CNMC: autorización en primera fase; resolución sobre inversiones extranjeras) constituyen hitos regulatorios relevantes que deben comunicarse, sin que por sí solos impliquen reconocimiento contable distinto al descrito.

d) Efecto cuantificable y limitaciones de estimación

- **Efecto cuantificable:** importe total distribuido por el dividendo pagado en el semestre: 136,7 millones de euros (cálculo: (43.700.000 acciones – 317.293 acciones de autocartera) × 3,15 euros brutos por acción). Este importe queda incorporado en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y en el estado de flujos de efectivo consolidado del período.
- **Efectos no cuantificables con fiabilidad a la fecha de preparación:** otros impactos potenciales derivados de la consumación total de la OPA —por ejemplo, mediciones a “valor razonable” en el contexto de una combinación de negocios, reconocimiento de diferencia por combinación de negocios (fondo de comercio o diferencia negativa de consolidación, lo que aplique), reestructuración contractual, costes de integración o cancelaciones— dependen de la materialización efectiva y de los términos definitivos de la operación, así como de las autorizaciones regulatorias finales. En consecuencia, no es posible estimar con fiabilidad dichas magnitudes a la fecha de preparación de estos estados financieros resumidos intermedios.
- Por último, se han reconocido pasivos por los costes asociados a obligaciones derivadas de servicios prestados, por asesores externos, directamente vinculados a la ejecución de la operación.

e) Hechos posteriores al 30 de septiembre de 2025 relativos a la OPA

A modo de transparencia y por su relevancia informativa, se señalan los hitos publicados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, sin que éstos hayan influido en los saldos al cierre:

- Con fecha 20 de octubre de 2025, Neinor comunicó la celebración de una Junta General Extraordinaria de accionistas en la que se aprobó la operación y medidas complementarias (información remitida a la CNMV por Neinor). Asimismo, en esa misma fecha se informó de una emisión adicional de 100 millones de euros de sus bonos senior garantizados con vencimiento el 15 de febrero de 2030 para fines corporativos de carácter general, incluida la financiación de la OPA.
- Con fecha 23 de octubre de 2025 Neinor anunció el lanzamiento de una ampliación de capital de 140 millones de euros que fue íntegramente suscrito tal y como se anunció al mercado el día siguiente 24 de octubre de 2025.
- Con fecha 21 de noviembre de 2025, Neinor comunicó que su Consejo de Administración decidió mantener el precio de la OPA en 21,335 euros/acción, procedió a eliminar las condiciones distintas de la condición de aceptación mínima y acordó que, en el supuesto de que las declaraciones de aceptación comprendieran menos del 50% de los derechos de voto de AEDAS (excluyendo las acciones en poder de Castlelake [a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios accionista mayoritario del Grupo]), el Ofertante formularía una OPA obligatoria en efectivo a un precio de 24 euros/acción, conforme a lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, precisando que dicho precio quedaría sujeto a la autorización de la CNMV.

f) Documentación y seguimiento

El Grupo Aedas mantendrá informados a los inversores y otros grupos de interés (“stakeholders”) sobre cualquier novedad relevante conforme a la Normativa aplicable para este tipo de operaciones societarias. La documentación pública de referencia (anuncio y solicitud de autorización, comunicaciones de Neinor y admisión a trámite por la CNMV) está publicada en los registros de Aedas y Neinor en la CNMV así como en las páginas corporativas de las entidades implicadas.

14. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa - a excepción, de los expresamente referidos en las Notas anteriores y, en particular, en la Nota 13 anterior relativa a la OPA - de las que se enumeran a continuación:

- Desde el 1 de octubre de 2025 a fecha de emisión de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos, el Grupo ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 64.585 miles de euros, con el objetivo de financiar 6 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de Euribor más un diferencial que oscila entre 200 y 250 puntos básicos.
- Desde el 1 de octubre de 2025 a fecha de emisión de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos, el Grupo ha formalizado préstamos suelo con garantía hipotecaria por un total de 7.300 miles de euros, con el objetivo de financiar 2 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de Euribor más un diferencial de 225 puntos básicos.
- Con fecha 14 de octubre de 2025, el socio único de LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U. —sociedad inactiva en ejercicios anteriores—, acordó su disolución y apertura del proceso de liquidación.

El proceso de liquidación incluyó la aprobación del balance final y la cancelación de la inscripción registral, quedando la entidad formalmente extinguida.

El efecto contable derivado de esta operación se ha reconocido en los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al mes de octubre de 2025, mediante la baja de los activos y pasivos y el registro del resultado asociado a la liquidación, no siendo relevante su importe.

Anexo I – Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2025

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Método de consolidación
			30.09.2025			
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Servicios inmobiliarios	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U.	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Integración global
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U.	Madrid	Servicios de decoración e interiorismo	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Integración global
DOMUS AVENIDA, S.L.	Madrid	Holding	52%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Integración global
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	Madrid	Promoción	15,60%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de DOMUS AVENIDA, S.L.	Método de la participación
ESPACIO ÁUREA, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Integración global
ALLEGRA NATURE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Método de la participación
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	Bizkaia	Promoción	22,50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Método de la participación
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	Navarra	Promoción	14,81%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Método de la participación

RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	Navarra	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Método de la participación
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	Método de la participación
JAVA INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Luxemburgo	Holding	39,24%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Método de la participación
AEDAS KS FONSALÍA, S.L.U.	Palmas de Gran Canaria	Promoción	39,24%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.À.R.L..	Método de la participación
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U.	Madrid	Promoción	39,24%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.À.R.L..	Método de la participación
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U.	Madrid	Promoción	39,24%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.À.R.L..	Método de la participación
AEDAS KS IBERIA, S.L.U.	Madrid	Promoción	39,24%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.À.R.L..	Método de la participación
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	Madrid	Promoción	24,50%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS RESIDENCIAL EN VENTA JV2, S.L.U.	Madrid	Promoción	10%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Método de la participación
FLEXLIVING VALDEMARIN, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Método de la participación
ALTACUS INVESTMENTS, S.A.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
CIRILLA INVESTMENTS, S.A.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
LYSISTRATA INVESTMENTS, S.A.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Integración global
ESPACIO SON PUIG, S.L.	Madrid	Promoción	30%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Método de la participación
PARTIDA DE LA RÁPITA, S.L.	Alicante	Promoción	33%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Método de la participación
ESPACIO Y PROMOCION IV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Método de la participación

ESPACIO Y PROMOCION VII, S.L.	Madrid	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Integración global
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Método de la participación
ESPACIO PROMOCIÓN VIII, S.L.	Madrid	Promoción	30%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Método de la participación
FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Luxemburgo	Holding	45,00%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Método de la participación
AEDAS KS ATALANTA, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
AEDAS KS EL VERGER, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
AEDAS KS FINLEY, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
AEDAS KS LLUNARE, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
AEDAS KS ROCABELLA, S.L.U.	Palmas de Gran Canaria	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
AEDAS KS SILGAR, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
AEDAS KS VOLANTA, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	Método de la participación
GLOBAL DISOSTO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
GLOBAL ENCONO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
AEDAS HOMES ACTIVE I, S.L.	Madrid	Promoción	19,15%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
AEDAS HOMES ASC, S.L.U.	Andorra	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global
AHLC PROMOÇÃO IMOBILIARA, Ltd.	Lisboa	Promoción	65%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	Integración global

Sociedad	Patrimonio Neto a 30 de septiembre de 2025 (Miles de Euros)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de propietarios	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	44.807	128.921	87.219	-	28.981	-	-	289.928
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3	-	(1.214)	(236)	(218)	4.191	-	2.526
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U.	3	-	(3.485)	(1.015)	(1.285)	2.906	-	(2.876)
SPV SPAIN 2, S.L.	100	-	444	(157)	(8)			379
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U.	3	-	62	-	235	-	-	300
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U.	3	-	1.127	-	578	2.464		4.172
DOMUS AVENIDA, S.L.	101	-	270	(6)	55	-	(75)	345
VARIA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	3	-	89	-	(6)	-	-	86
ESPACIO ÁUREA, S.L.	217	-	565	-	(29)	-	-	753
ALLEGRA NATURE, S.L.	3	-	952	(334)	-	-	-	621
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42	-	17	-	-	-	-	59
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40	-	23	-	(1)	-	-	62
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	3	-	56	(47)	413	-	(334)	91
NATURE ESTE, S.L.	3	-	115	-	(103)	-	-	15
JAVA INVESTMENT HOLDINGS, S.À.R.L.	5.236	58.311	-	-	(221)	-	-	63.326
AEDAS KS FONSALÍA, S.L.U.	3	-	(2)	(1.896)	(1.419)	16.844	-	13.530
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U.	3	-	(65)	-	9.039	25.755	(4.000)	30.732
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U.	3	-	(2)	-	10.509	6.173	(5.925)	10.758
AEDAS KS IBERIA, S.L.U.	3	-	(17)	-	5.955	16.123	(4.767)	17.297
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	12	-		(702)	5.407	6.188	-	10.905
SERVICIOS INMOBILIARIOS RESIDENCIAL EN VENTA JV2, S.L.U.	12	-	-	(702)	5.407	6.188	-	10.905
FLEXLIVING VALDEMARIN S.L.	3	-	-	(91)	(9)	9.793	-	9.696
ALTACUS INVESTMENTS S.A.	2.200			(1)	(56)	4.180	-	6.323
CIRILLA INVESTMENTS, S.A.	2.700			(2)	(68)	2.215	-	4.845
LYSISTRATA INVESTMENTS, S.A.	2.000			(4)	(58)	3.160	-	5.098
ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U.	18	6.885	1.638	(531)	(5)	100	-	8.105
ESPACIO SON PUIG, S.L.	378	3.402	-	(636)	(29)	-	-	3.115
PARTIDA DE LA RÁPITA, S.L.	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

ESPACIO Y PROMOCION IV, S.L.	516	4.647	-	(677)	2.421	-	-	6.907
ESPACIO Y PROMOCION VII, S.L.	3	-	-	(157)	(75)	2.150	-	1.921
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	4	127.496	1	(88.609)	(2.129)	-	-	36.763
ESPACIO PROMOCIÓN VIII, S.L.	2.000	22.707	-	(350)	(31)	9.625	-	33.951
FIJI INVESTMENT HOLDING, S.A.R.L.	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
AEDAS KS ATALANTA, S.L.U	4	-	(4)	-	(370)	2.914	-	2.544
AEDAS KS EL VERGER, S.L.U.	4	-	(4)	-	(322)	3.899	-	3.577
AEDAS KS FINLEY, S.L.U.	4	-	(4)	-	(372)	4.109	-	3.737
AEDAS KS LLUNARE, S.L.U.	4	-	(4)	-	(250)	2.856	-	2.606
AEDAS KS ROCABELLA, S.L.U.	4	-	(4)	-	(569)	7.793	-	7.224
AEDAS KS SILGAR, S.L.U.	4	-	(4)	-	(696)	8.311	-	7.615
AEDAS KS VOLANTA, S.L.U.	4	-	(4)	-	(269)	1.839	-	1.570
GLOBAL DISOSTO, S.L.U.	4	-	(3.287)	(372)	(899)	65.840	-	61.286
AEDAS HOMES ASC, S.L.U.	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
AHLC PROMOÇÃO IMOBILIARA, L.td.	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
AEDAS HOMES ACTIVE I SL.	4	-	-	-	(3)	-	-	1

N/D: No disponible pero no significativo

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

El Consejo de Administración de AEDAS Homes, S.A. (“Sociedad Dominante”) y Sociedades Dependientes (el “Grupo”, o el “Grupo Aedas”, o el “Grupo Aedas Homes”) ha elaborado este Informe de Gestión Intermedio, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007, que desarrolla la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, en materia de transparencia e información de los emisores.

Este Informe de Gestión Intermedio acompaña a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al semestre cerrado al 30 de septiembre de 2025 emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”); y, en particular, en conformidad con la *NIC 34 Información financiera intermedia*, y debe leerse junto a dichos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

1. Hechos relevantes acaecidos durante el periodo

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, se destacan los siguientes hechos significativos:

- El 16 de junio de 2025, Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes (el “Grupo Neinor”), a través del vehículo “Neinor DMP BidCo, S.A.U.”, comunicó un anuncio previo de formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A. A la fecha de formulación de este Informe de Gestión Intermedio, el proceso no se ha completado. La información disponible sobre este proceso se ha incluido en la Nota 13 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados al cual acompaña este Informe de Gestión Intermedio.
- No renovación del programa de emisión de pagarés “AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program” en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), llegada su fecha de vencimiento el 9 de julio de 2025. Asimismo, a partir del 16 de junio, con motivo de las condiciones establecidas en el anuncio previo de OPA comunicado por el Grupo Neinor, la emisión de nuevos pagarés quedó suspendida.
- No renovación del programa de emisión de pagarés “Programa de Pagarés AIAF Aedas Homes 2024” en el Mercado Alternativo de Renta FIJA (AIAF), llegada su fecha de vencimiento de 3 de septiembre de 2025. Asimismo, a partir del 16 de junio, con motivo de las condiciones establecidas en el anuncio previo de OPA comunicado por el Grupo Neinor, la emisión de nuevos pagarés quedó suspendida.
- Constitución de la sociedad AHLC – Promoção Imobiliária, Lda. en Portugal, para el desarrollo del proyecto Ribamar (Portimão), en alianza con LandCompany 2020, S.L.U. (“LandCo”, sociedad perteneciente al Grupo Santander). En dicha coinversión, el Grupo ostenta una participación del 65% del capital social.

- Creación de la *Joint Venture* AEDAS Active 1, S.L. con inversores españoles para el desarrollo de proyectos residenciales destinados a la venta, con un capital total comprometido de 41,7 millones de euros, y en la que el Grupo participa con un 19,15% además de encargarse de la prestación de los servicios de gestión.
- Continuación del programa de entrega de viviendas del Plan Vive I de la Comunidad de Madrid, con un total de 1.052 unidades entregadas durante el semestre.
- Las agencias de calificación Fitch Ratings y S&P publicaron informes en que se comunicaba que la calificación de riesgo de crédito a largo plazo de Aedas Homes, S.A. así como de los bonos garantizados de su filial Aedas Homes Opco, S.L.U. se mantenía respecto de la última publicación.
- Comunicación de la nueva Política de Remuneración al Accionista aprobada por el Consejo de Administración del Grupo el 28 de mayo de 2025, según la cual el dividendo complementario a repartir respecto del mínimo del 50% del beneficio neto atribuible puede ser un importe tal en la medida que el *net loan-to-value* (el “Net LTV”) del Grupo no supere el 25% (en comparación con el límite anterior del 20% del Net LTV).
- Distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio fiscal 2024/25 así como con cargo a la prima de emisión por un importe total de 3,15 euros por acción diluida (es decir, 136.655 miles de euros distribuidos) tras haber sido aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas del Grupo del 3 de julio de 2025.
- Distribución de 179.986 acciones entre empleados del Grupo en cumplimiento del Programa de Incentivos a Largo Plazo del Grupo (“LTIP”).
- No renovación del Programa de Recompra de Acciones cuyo vencimiento tuvo lugar el 27 de septiembre de 2025.

2. Evolución del negocio y resultados

Durante el primer semestre del ejercicio 2025/26, el Grupo ha registrado una cifra de negocios por un importe de 348 millones de euros (de los que 326 millones de euros corresponden a ingresos relacionados con las unidades de promociones entregadas durante el período), un margen bruto de 80 millones de euros, del que se desprende un margen bruto en términos relativos de un 23,0%, y un “EBITDA” de 41 millones de euros (es decir, un 11,8% del importe de la cifra de negocios). A nivel patrimonial, el total del activo alcanza 2.092 millones de euros, el patrimonio neto 865 millones de euros y el pasivo a corto y largo plazo 1.227 millones de euros.

Actividad operativa

Durante el primer semestre del ejercicio 2025/26, el Grupo **entregó 848 viviendas** frente a las 922 viviendas del mismo período del ejercicio 2024/25 (de las que 184 correspondieron a la entrega de un edificio BTR), generando unos **ingresos por entrega de viviendas de 325.974 miles de euros (+10% respecto del mismo período del ejercicio 2024/25)**. De este total, el 100% correspondió a viviendas entregadas a **clientes particulares** (BTS) a un *Precio Medio de Venta* (PMV) de 384 mil euros, un 7% superior al registrado en el mismo período del ejercicio 2024/25 para las entregas de viviendas BTS.

Asimismo, durante el semestre, el Grupo continuó con su programa de entrega de viviendas asociadas al Plan Vive I, entregando un total de 1.052 viviendas, al tiempo que entregó 369 viviendas de los vehículos de coinversión elevando así el **volumen total de entregas a 2.269 viviendas**.

Por otro lado, en lo que respecta a la actividad comercial, entre abril de 2025 y septiembre de 2025, el Grupo generó **unas ventas netas totales por importe de 640¹ millones de euros** (en línea con el mismo período del ejercicio anterior). El desglose de dichas ventas ha sido el siguiente:

- **Línea de negocio “Promoción Residencial”:** **456 millones de euros** (Vs. 523 millones de euros a 30 de septiembre de 2024), correspondientes a la venta de **1.144 viviendas BTS** de las que 40 correspondieron a un proyecto BTS asequible (vs. 1.344 viviendas a cierre del primer semestre de 2024) a un PMV de **399 mil euros** (+2% o +4% si se excluye el BTS asequible); y,
- **Línea de negocio “Servicios Inmobiliarios”** bajo el formato sólo de coinversión: **184 millones de euros** (Vs. 117 millones de euros a 30 de septiembre de 2024), correspondientes a la venta de **331 viviendas** (Vs. 148 viviendas a cierre del primer semestre de 2024) a un PMV de **555 mil euros**, inferior al del mismo período del ejercicio 2024/25 (es decir, 793 mil euros) debido a la tipología de la composición de producto.

Dicha actividad de ventas y entregas ha resultado, a cierre de 30 de septiembre de 2025, en una **cartera de ventas total valorada en 1.802 millones de euros** (Vs. 1.661 millones de euros a 31 de marzo de 2025) compuesta por 3.998 unidades, cuyo desglose por línea de negocio es:

- **Línea de negocio “Promoción Residencial”**²: 1.258 millones de euros (Vs. 1.127 millones de euros a 31 de marzo de 2025), compuesta por 3.104 unidades BTS a un PMV de 405 mil euros; y,
- **Línea de negocio “Servicios Inmobiliarios”** bajo el formato sólo de coinversión: 543 millones de euros (Vs. 534 millones de euros a 31 de marzo de 2025) compuesta por 894 unidades BTS a un PMV de 608 mil euros.

En lo que respecta a la **actividad operativa de la línea de negocio “Promoción Residencial”**, a cierre de 30 de septiembre de 2025, el Grupo contaba con un total de **8.741 viviendas activas**, de las que 515 estaban ya finalizadas con un nivel de ventas de un 63%, **4.795 viviendas estaban en fase de construcción**, y las restantes 3.431 estaban en fase de marketing o diseño. A esta actividad operativa, habría que sumar las **3.931 viviendas activas de la línea de negocio de “Servicios Inmobiliarios”**, de las que **2.624 viviendas** correspondían a coinversiones (139 ya finalizadas, 1.477 en construcción y las restantes 1.008 estaban en fase de marketing o diseño).

¹ Incluye 51 unidades vendidas en el ejercicio 2024/25 por importe de 20 millones de euros de una promoción que en dicho ejercicio se consideraba un proyecto en fase de cierre de adquisición y/o cierre formal; y, se excluyen las ventas de dos proyectos en fase de cierre de adquisición y/o cierre formal a 30 de septiembre de 2025 así como unidades de proyectos de “sólo gestión”.

² Excluye el valor de la venta de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible registrada en el ejercicio 2024/25

Con todo ello, el Grupo cuenta con buena visibilidad para los próximos ejercicios tal y como se indica en los siguientes gráficos que muestran las coberturas de la línea de negocio de “Promoción Residencial”.

Ratios de cobertura para los próximos tres ejercicios



Calculado sobre número previsto de viviendas a entregar de BTS y BTR para cada uno de los ejercicios fiscales

Actividad de inversión

Durante el primer semestre del ejercicio 2025/26, la actividad de inversión y desinversión del Grupo ha estado marcada fundamentalmente por las restricciones definidas en el anuncio previo de OPA publicado con fecha 16 de junio de 2025, mencionada en la Nota 2 de este Informe de Gestión Intermedio.

El volumen de **nueva inversión total gestionada en suelo** ejecutada y/o comprometida ascendió a **37 millones de euros** (en términos de coste “ready-to-build”) para el desarrollo potencial de 363 unidades, de los que 17 millones de euros correspondieron a inversiones en vehículos de coinversión de producto BTS.

Por el lado de las **desinversiones**, el Grupo formalizó la venta de varios activos por un importe agregado de 7 millones de euros (de los que 5 millones de euros correspondieron a operaciones de desinversión comprometidas en el ejercicio 2024/25), además de comprometer la venta de un suelo rústico y transferir tres activos a Aedas Active 1, S.L. por un importe total de 6 millones de euros. En consecuencia, el importe global por enajenación de activos ascendió a un total de **13.613 miles de euros**.

Como resultado de la actividad de entregas, inversión y desinversión, el **banco de suelo gestionado** del Grupo, a cierre de septiembre de 2025, alcanzó las **18.836 viviendas**, de las que 4.155 unidades correspondían a vehículos de coinversión u otras modalidades de gestión para terceros.

Desglose del Banco de Suelo Gestionado



Resultado del semestre terminado el 30 de septiembre de 2025

Durante el primer semestre del ejercicio 2025/26, el Grupo registró **una cifra de negocio total por importe de 347.740 miles de euros** (+13% respecto del mismo período del ejercicio anterior) de los que 325.974 miles de euros correspondieron a la división de “Promoción Residencial” (+10% respecto del mismo período del ejercicio anterior, impulsado principalmente por un mayor PMV de las viviendas entregadas durante el período), un “**margen bruto promotor** de **76.620 miles de euros**, equivalente a un margen del **23,5%** (Vs. 22,4% en el primer semestre del ejercicio 2024/25 gracias a un mayor PMV y una estabilización de los costes que contribuye a la mejora en márgenes), un **EBITDA de 41.008 miles de euros** resultando en un margen del 11,8% (+271 pbs respecto del mismo período del ejercicio anterior, gracias principalmente a una reducción en un 18% de la partida de “Gastos Generales” con motivo, fundamentalmente, a una mayor imputación de costes a la línea de “Servicios Inmobiliarios”, registrando así la partida de “Gastos Generales” un importe de 16.813 miles de euros), y un **beneficio neto consolidado del Grupo de 20.353 miles de euros** (de los que 20.334 miles de euros correspondieron al beneficio atribuible a la Sociedad Dominante) tras (i) la dotación a la amortización del inmovilizado por importe de 3.648 miles de euros, (ii) unos resultados no recurrentes por importe de 5.155 miles de euros en concepto de costes relacionados con la OPA, (iii) 2.949 miles de euros de resultado positivo por puesta en equivalencia (en comparación con un resultado negativo de 4.067 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior); y, (iv) un resultado financiero negativo de 8.947 miles de euros (excluyendo para su cálculo la partida de “Resultados no recurrentes y Otros resultados (M&A)”) que está en línea con el resultado del mismo período del ejercicio 2024/25.

Situación financiera y de liquidez

En lo que respecta a la situación financiera, la **deuda financiera bruta a coste amortizado** del Grupo ascendió a 553,6 millones de euros con un coste nominal medio del 4,2%, comparado con los 558,0 millones de euros (esto es, una reducción de 4,4 millones de euros) con un coste nominal medio de 4,9% a 30 de septiembre de 2024. El desglose de esta deuda fue el siguiente:

- Préstamo promotor con entidades de crédito (incluyendo financiación suelo): 254,6 millones de euros, todo ello considerado pasivo corriente si bien 230,5 millones de euros era pasivo corriente con vencimiento a largo plazo.
- Préstamo hipotecario relacionado con “inversiones inmobiliarias”: 9,2 millones de euros, todo ello considerado pasivo no corriente.

- Obligaciones y otros valores negociables: 287,8 millones de euros, de los que 4,6 millones de euros estaba clasificado como pasivo no corriente mientras que el resto era pasivo corriente con vencimiento a corto plazo.
- Deuda corporativa: 1,9 millones de euros clasificada como pasivo corriente con vencimiento a corto plazo.

Teniendo en cuenta, la caja disponible de 176,3 millones de euros, la **deuda financiera neta del Grupo cerró en 377,3 millones de euros** arrojando un **net LTV de 20,9%** a 30 de septiembre de 2025 (Vs. 538,6 millones de euros y 26,8%, respectivamente a 30 de septiembre de 2024) y unas ratios de los *covenants* del “Bono Verde” emitido en mayo de 2021 y con vencimiento en agosto de 2026 que fueron las siguientes:

Green Bond Covenants	Sept-2025	Sept-2024
Net Total LTV	21,9%	28,6%
Net Secured Total LTV	18,1%	23,2%
Fixed Charge Coverage Ratio	7,3x	8,1x
Pari Passu Senior Secured LTV	4,3%	8,3%

Por último, indicar que la “*Revolving Facility*” por importe de 55,0 millones de euros estaba sin disponer a 30 de septiembre de 2025 y que el Grupo contaba con préstamos promotores formalizados (incluyendo aquellos préstamos de coinversiones en las que el Grupo mantiene “Control” pero, excluyendo a modo aclaratorio, los importes de los préstamos promotor de los vehículos de coinversión en los que el Grupo mantiene una participación minoritaria) por un importe total de 858,5 millones de euros, de los que 386,0 millones de euros estaban ya aprobados.

3. Principales riesgos e incertidumbres

Tal y como se describe en la Nota 10 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025, los principales riesgos estimados a los que podría enfrentarse el Grupo se relacionan con el entorno macroeconómico, la evolución de los tipos de interés, la estabilidad regulatoria en materia de vivienda, y la eventual materialización de la OPA lanzada por el Grupo Neinor. Asimismo, el Grupo mantiene un control riguroso sobre los riesgos financieros, operacionales y reputacionales, conforme al mapa de riesgos corporativo aprobado por el Consejo de Administración del Grupo.

4. Operaciones con partes vinculadas

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no se han producido operaciones significativas con partes vinculadas distintas de las descritas en la Nota 7 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a los que acompaña este Informe de Gestión Intermedio. Las operaciones realizadas han sido efectuadas en condiciones normales y/o corrientes de mercado.

Las operaciones habituales con sociedades vinculadas son las siguientes:

- Aportación de accionistas y créditos otorgados a entidades asociadas y/o relacionadas.
 - Contratos formalizados con entidades asociadas y/o relacionadas: prestación de servicios de gestión, *monitoring* y comercialización.

5. Cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG & GRC)

El Grupo continúa integrando criterios de sostenibilidad en todas sus actividades, promoviendo prácticas constructivas sostenibles e impulsando su línea de negocio de industrialización. Asimismo, el Grupo mantiene su compromiso con la eficiencia energética, la innovación y la gestión responsable de los recursos naturales, conforme a su Plan Estratégico 2024-2026 de ESG.

El número de personas empleadas a 30 de septiembre de 2025 y 2024 ha sido de 314 y 327 personas, respectivamente, siendo su distribución la siguiente:

	sep-25	sep-24		sep-25	sep-24
MADRID, CASTILLA Y LEÓN Y GALICIA	184	194	Superiores	199	215
CATALUÑA Y ARAGÓN	24	26	Titulados	81	76
LEVANTE Y BALEARES	38	37	Resto	34	36
COSTA DEL SOL	22	30	Total	314	327
ANDALUCÍA Y CANARIAS	34	29			
NORTE	12	11			
Total	314	327			
				sep-25	sep-24
			MUJERES	157	158
			DIRECTIVAS	12	11
			CONSEJERAS	2	2

6. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio del Grupo, no existen actividades relevantes de Investigación, Desarrollo e Innovación.

7. Acciones propias

A 30 de septiembre de 2025, el capital social de la Sociedad dominante estaba compuesto por un total de 43.700.000 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas otorgando los mismos derechos políticos y económicos.

Durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 30 de septiembre de 2025, las acciones propias han registrado una variación neta negativa de 179.986 acciones tras la entrega de esa misma cantidad de acciones a empleados del Grupo en el mes de julio de 2025 en cumplimiento del Plan de Incentivos a Largo Plazo (“LTIP”) del Grupo.

En este sentido, a 30 de septiembre de 2025, figuraban 317.293 acciones propias en el balance de situación de la Sociedad Dominante por un importe total de 5.411 miles de euros, resultando en un precio medio de adquisición unitario de 17,05 euros.

8. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores y/o en el presente Informe de Gestión Intermedio, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa - a excepción, de los expresamente referidos en las Notas anteriores y, en particular, en la Nota 13 de los referidos los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados relativa a la OPA - de las que se enumeran a continuación:

- Desde el 1 de octubre de 2025 a fecha de emisión de este Informe de Gestión Intermedio, el Grupo ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 64.585 miles de euros, con el objetivo de financiar 6 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de Euribor más un diferencial que oscila entre 200 y 250 puntos básicos.
- Desde el 1 de octubre de 2025 a fecha de emisión de Informe de Gestión Intermedio, el Grupo ha formalizado préstamos suelo con garantía hipotecaria por un total de 7.300 miles de euros, con el objetivo de financiar 2 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de Euribor más un diferencial de 225 puntos básicos.
- Con fecha 14 de octubre de 2025, el socio único de LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U. — sociedad inactiva en ejercicios anteriores—, acordó su disolución y apertura del proceso de liquidación.

El proceso de liquidación incluyó la aprobación del balance final y la cancelación de la inscripción registral, quedando la entidad formalmente extinguida.

El efecto contable derivado de esta operación se ha reconocido en los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al mes de octubre de 2025, mediante la baja de los activos y pasivos y el registro del resultado asociado a la liquidación, no siendo relevante su importe.

El presente Informe de Gestión Intermedio, que acompaña a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, ha sido formulado por el Consejo de Administración del Grupo el 25 de noviembre de 2025 y debe leerse junto a dichos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

DILIGENCIA DE FIRMAS

Diligencia que levanta el Secretario no Consejero del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, S.A., han procedido a suscribir los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de AEDAS HOMES, S.A., y sus sociedades dependientes, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2025, constitutivas del Balance de Situación consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado (estado de ingresos y gastos reconocidos y estado total de cambios en el Patrimonio Neto), el Estado de Flujos de Efectivo consolidado, la Memoria consolidada y el Informe de Gestión consolidado (incluyendo la información no financiera).

RECORD OF SIGNATURES

Record prepared by the non-Director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the said Board of Directors of the company AEDAS HOMES, S.A., have proceeded to sign the Consolidated Condensed Interim Financial Statements of AEDAS HOMES, S.A., and its subsidiaries, corresponding to the six month period ended in 30 September, 2025, comprising the consolidated Balance Sheet, the consolidated Income Statement, the consolidated Statement of Changes in Equity (statement of recognised income and expense and the full statement of changes in Equity), the consolidated Statement of Cash Flows, the Consolidated Notes to the Financial Statements and the consolidated Management Report (including non-financial information).

25 de noviembre de 2025

25 November, 2025

El Secretario no Consejero

D. Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

D. Eduardo D'Alessandro Cishek

Dña. Milagros Méndez Ureña

D. Javier Lapastora Turpín

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras Barceló