Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas emitido
por un Auditor Independiente

AEDAS HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de
Gestión Consolidado correspondientes
al ejercicio anual terminado
el 31 de marzo de 2026

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

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 AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de AEDAS HOMES, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2026, 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 la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias

Descripción

El Grupo cuenta al 31 de marzo de 2026 con existencias por valor de 1.457.963 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y solares, así como distintas promociones en curso y edificios terminados mantenidos para su explotación mediante la promoción inmobiliaria de viviendas. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran recogidos en la nota 11 de la memoria consolidada adjunta. Tal y como se describe en la nota 4.4, las existencias del Grupo se valoran a su precio de adquisición incrementado, fundamentalmente, por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra, los costes de construcción y los gastos financieros capitalizables, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor.

En cada cierre, los administradores de la Sociedad dominante evalúan si existen indicios de que dichas existencias pudieran estar deterioradas. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los administradores de la Sociedad dominante utilizan, fundamentalmente, las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS".

El riesgo de que se produzca un incorrecto registro del valor de adquisición de estos activos o una incorrecta activación de costes y de que estos activos presenten deterioro, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de existencias como la cuestión clave de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección de la Sociedad dominante para la evaluación de la valoración de las existencias, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- Revisión de escrituras de compraventa de activos inmobiliarios, así como el análisis, mediante muestreo, de costes activados dentro del epígrafe de existencias.
- Revisión, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, del modelo de valoración utilizado por el experto independiente en una muestra de las valoraciones realizadas por éste, cubriendo el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados y la revisión de las tasas de descuento.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada adjunta de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2026 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a. Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2026 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2026 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de AEDAS HOMES, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2026 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 27 de mayo de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de julio de 2025 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2027.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/15596 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

27.05.2026

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

27 de mayo de 2026

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 31 DE MARZO DE 2025

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31.03.2026	31.03.2025 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.03.2026	31.03.2025 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				**PATRIMONIO NETO:**			
Inmovilizado intangible	**7**	**2.708**	**7.298**	**Capital**		**43.700**	**43.700**
Inmovilizado material	**8**	**5.528**	**6.192**	**Prima de emisión**		**309.981**	**334.709**
Activos por derecho de uso	**8**	**2.897**	**4.677**	**Reservas**		**43.576**	**(287.084)**
Inversiones inmobiliarias	**9**	**10.804**	**14.889**	**Acciones de la Sociedad Dominante**		**-**	**(8.480)**
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	**10**	**94.800**	**127.689**	**Otras aportaciones de accionistas (propietarios)**		**431.603**	**740.071**
Participaciones en empresas asociadas		48.409	75.288	**Resultado atribuido a la Sociedad Dominante - beneficio**		**60.862**	**149.715**
Créditos a empresas asociadas	20	46.391	52.401	**Otros instrumentos de patrimonio neto - "LTIP"**		**-**	**12.465**
Inversiones financieras a largo plazo	**10**	**10.534**	**9.820**	**Intereses minoritarios**		**2.303**	**1.837**
Activos por impuesto diferido	**17**	**44.398**	**51.642**	**Total patrimonio neto**	**14**	**892.025**	**986.933**
Total activo no corriente		**171.669**	**222.207**				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deuda financiera a largo plazo	**10 y 15**	**202.840**	**328.406**
				Obligaciones y otros valores negociables		192.463	271.234
				Deudas con entidades de crédito		6.829	9.403
				Otros pasivos financieros		3.548	47.769
				Pasivos por impuesto diferido	**17**	**1.106**	**1.624**
				Total pasivo no corriente		**203.946**	**330.030**
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias inmobiliarias	**11**	**1.457.963**	**1.478.823**				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**12**	**53.647**	**140.557**	**PASIVO CORRIENTE:**			
Clientes por ventas y prestación de servicios		10.047	61.334	**Provisiones a corto plazo**	**18**	**39.291**	**37.073**
Clientes, empresas asociadas	20	7.666	32.522	**Deuda financiera proyectos con vencimiento a largo plazo**	**15**	**217.569**	**184.916**
Deudores varios		17.878	2.149	**Deuda financiera a corto plazo**	**15**	**228.260**	**105.079**
Personal		29	1	Obligaciones y otros valores negociables		86.889	49.827
Activos por impuesto corriente	17	1.011	4.130	Deudas con entidades de crédito		103.306	52.507
Administraciones Públicas deudoras	17	17.016	40.421	Otros pasivos financieros		38.065	2.745
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	**10 y 20**	**12.782**	**7.938**	**Deuda con empresas asociadas**	**20**	**11.811**	**158**
Créditos a empresas asociadas		10.454	7.281	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**16**	**495.185**	**584.237**
Otros activos financieros		2.328	657	Proveedores y otras cuentas a pagar		176.855	220.362
Inversiones financieras a corto plazo		**10.208**	**16.035**	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	20	16.819	-
Otros activos financieros a corto plazo		10.208	16.035	Acreedores por prestación de servicios		18.025	48.087
Periodificaciones a corto plazo		**2.561**	**18.892**	Remuneraciones pendientes de pago		15.753	5.408
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**13**	**379.257**	**343.974**	Pasivos por impuesto corriente	17	203	14.648
Tesorería		379.257	342.166	Administraciones Públicas acreedoras	17	37.716	55.663
Otros activos líquidos equivalentes		-	1.808	Anticipos de clientes	11	229.814	240.069
Total activo corriente		**1.916.418**	**2.006.219**	**Total pasivo corriente**		**992.116**	**911.463**
TOTAL ACTIVO		**2.088.087**	**2.228.426**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**2.088.087**	**2.228.426**

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de marzo de 2026.

AEDAS HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026 Y AL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	868.837	1.155.947
Coste de ventas	11 y 19.2	(635.485)	(894.747)
Gastos de personal	19.3	(41.472)	(36.127)
Dotación a la amortización	7 y 8	(8.814)	(5.160)
Servicios exteriores	19.3	(74.725)	(65.282)
Variación de las provisiones de tráfico		(8.425)	(792)
Otros ingresos de explotación		5.148	3.091
Variación de valor razonable y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	9	1.540	-
Diferencia negativa de consolidación	2.6	-	52.084
Otros resultados		(6.924)	(2.355)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**99.680**	**206.659**
Ingresos financieros		4.400	6.084
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	19.4	(24.069)	(30.066)
Diferencias de cambio		7	(1)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		355	1.270
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	10	5.467	985
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**85.840**	**184.931**
Impuesto sobre las ganancias	17	(24.975)	(35.252)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**60.865**	**149.679**
Atribuible a la Sociedad Dominante		**60.862**	**149.715**
Atribuible a intereses minoritarios		**3**	**(36)**
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a la Sociedad Dominante (euros):			
Básica	5.1	1,39	3,43
Diluida	5.2	1,39	3,47

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidad adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de marzo de 2026

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026 Y AL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**3**	**60.865**	**149.679**
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)		**60.865**	**149.679**
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		60.862	149.715
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a Intereses Minoritarios		3	(36)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del stado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026 Y AL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 14.1)	Prima de emisión (Nota 14.2)	Reservas (Nota 14.4)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 14.6)	Aportaciones accionistas ("propietarios") (Nota 14.7)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta (Nota 14.8)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 14.9)	Intereses Minoritarios (Nota 14.10)	TOTAL
SALDO AL 31 DE MARZO 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	-	-	-	-	-	**149.715**	-	-	**(36)**	**149.679**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	**1.008**	-	-	**(108.880)**	**97.045**	-	-	**(10.827)**
Operaciones con accionistas	**-**	**(86.860)**	**601**	**1.408**	-	-	**-**	**(302)**	-	**(85.153)**
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	601	1.408	-	-	-	(302)	-	1.707
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	(86.860)	-	-	-	-	-	-	-	(86.860)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	**842**	-	-	-	-	**-**	**1.305**	**2.147**
SALDO AL 31 DE MARZO 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	-	-	-	-	-	60.862	-	-	**3**	**60.865**
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	**149.715**	-	**-**	**(149.715)**	**-**	-	-	**-**
Operaciones con accionistas	**-**	**(24.728)**	**200.115**	**8.480**	**(308.468)**	**-**	**-**	**(7.668)**	**-**	**(132.269)**
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	3.574	8.480	-	-	-	(7.668)	-	**4.386**
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	(24.728)	(111.927)	-	-		-	-	-	**(136.655)**
Otras operaciones	-	-	308.468	-	(308.468)	-	-	-	-	**-**
Variaciones del perímetro y otros movimientos (Nota 10)	-	-	**(19.171)**	-	-	-	-	**(4.797)**	**463**	**(23.505)**
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2026 (*)	**43.700**	**309.981**	**43.576**	**-**	**431.603**	**60.862**	**-**	**-**	**2.303**	**892.025**

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026 Y AL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		**85.840**	**184.931**
Ajustes al resultado		**30.190**	**(15.374)**
Deterioro y amortización del inmovilizado	7 y 8	8.814	5.160
Ingresos financieros		(4.400)	(6.084)
Gastos financieros	19	24.069	30.066
Otros ingresos y gastos		6.193	2.357
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		(355)	(1.270)
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	10	(5.467)	(985)
Correcciones valorativas de existencias	11	658	2.396
Variación de valor razonable y resultado por enajenaciones de inversiones inmobilarias	9	(1.540)	-
Diferencia negativa de consolidación	2.6	-	(52.084)
Variación de provisiones	18	2.218	5.070
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(57.941)**	**(65.267)**
Cobros de intereses		2.701	7.307
Pagos de intereses		(35.784)	(35.671)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	17	(24.858)	(36.903)
Cambios en el capital corriente		**22.626**	**87.026**
(Aumento)/Disminución de existencias	11	40.579	5.844
(Aumento)/Disminución de cuentas por cobrar		73.095	(139.740)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		(72.946)	9.066
(Aumento)/Disminución neta de otros activos corrientes menos pasivos corrientes y no corrientes		(18.102)	211.856
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		**80.715**	**191.316**
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/Desinversiones		**29.099**	**(57.911)**
Inversión en empresas del grupo y asociadas		(11.720)	(85.027)
Flujo de caja neto pagado por combinaciones de negocios	2.6	-	(16.030)
Inversión en activos intangibles	7	(1.091)	(2.270)
Inversión en activos materiales e inversiones inmobiliarias	8 y 9	4.093	(14.599)
Inversión en otros activos financieros		5.919	(10.828)
Desinversión en empresas del grupo y asociadas		31.898	70.843
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		**29.099**	**(57.911)**
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**33.728**	**3.466**
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	14	4.386	(202)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17	29.342	3.668
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**15**	**28.396**	**12.577**
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		22.671	174.592
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		600.656	601.035
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(63.000)	(226.601)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(531.931)	(536.449)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(136.655)**	**(95.261)**
Dividendos y devoluciones de aportaciones	14	(136.655)	(95.261)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		**(74.531)**	**(79.218)**
4. EFECTIO DE LAS VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO EN EL EFECTIVO O EQUIVALENTES (4)		**-**	**-**
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		**35.283**	**54.187**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	**343.974**	**289.787**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	**379.257**	**343.974**

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte íntegramente del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026

1. Actividad del Grupo Aedas Homes

El Grupo está constituido por la Sociedad Dominante Aedas Homes, S.A. y sus Sociedades Dependientes (véase Anexo I).

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

Aedas Homes, S.A. (en adelante "Aedas Homes, S.A." o "Sociedad Dominante"), 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.

Estas actividades podrán ser 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 consolidada se informa de las actividades que realizan las participadas por Aedas Homes, S.A.

El Grupo opera únicamente en España, si bien desde el 24 de septiembre de 2024 presta servicios de gestión de proyectos inmobiliarios a la entidad VEL VINT-I-U, S.L. situada en Andorra y se ha constituido una sociedad en Portugal (véase Nota 6).

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. compró el 100% de las 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.

Con fecha 30 de marzo de 2020, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, a propuesta del Consejo de Administración, aprobó el cambio del ejercicio económico de la Sociedad al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, salvo el primer ejercicio económico, que comprendió desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.

Oferta Pública de Adquisición por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U.

A lo largo de 2025, Aedas Homes, S.A. ha experimentado un cambio significativo en su estructura accionarial, culminando con la adquisición de una participación de control por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U., cuya sociedad dominante es Neinor Homes, S.A. Esta operación estratégica ha buscado consolidar a ambas compañías, creando un líder en el sector de la promoción residencial en España con una mayor escala y capacidad de respuesta a la demanda del mercado.

Oferta Pública de Adquisición Voluntaria (OPA inicial)

El 16 de junio de 2025, el Grupo Neinor, a través de su sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U., anunció una Oferta Pública de Adquisición (OPA) voluntaria sobre el 100% del capital social de Aedas Homes, S.A. La oferta inicial se había fijado en 24,485 euros por acción, equivalente a 1.070 millones de euros. Tras el reparto de dividendos aprobado por la Junta General de Accionistas de Aedas Homes, S.A. el 9 de julio de 2025 (véase Nota 14.8), el precio de la oferta se ajustó a 21,335 euros por acción, lo que implicaba un desembolso máximo aproximado de 932 millones de euros por parte del Grupo Neinor.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) admitió a trámite la solicitud de la OPA el 21 de julio de 2025. El 26 de noviembre de 2025, la CNMV autorizó la OPA inicial, estableciendo un periodo de aceptación del 27 de noviembre al 11 de diciembre de 2025. La oferta voluntaria inicial fue aceptada por el 79,20% del capital, incluyendo la participación de Castlelake, hasta entonces accionista mayoritario del Grupo Aedas Homes.

El 22 de diciembre de 2025, Neinor DMP Bidco, S.A.U. ha liquidado la Oferta Pública voluntaria, adquiriendo 34.610.761 acciones de Aedas Homes, S.A., lo que representa el 79,20% del capital social. A partir de esa fecha, Neinor DMP Bidco, S.A.U. pasa a ostentar una participación de control efectiva sobre Aedas Homes, S.A.

Oferta Pública de Adquisición obligatoria posterior

Dado que la OPA inicial no alcanzó un 50% de aceptación entre los accionistas minoritarios y el precio no había sido considerado "equitativo" según la normativa aplicable, la adquirente, Neinor DMP Bidco, S.A.U., estaba obligada a formular una oferta pública de adquisición posterior y obligatoria dirigida al resto de los accionistas. Esta OPA obligatoria se lanzó a un precio de 24 euros por acción, abarcando un máximo de 9.089.239 acciones.

La CNMV admitió a trámite esta solicitud el 23 de diciembre de 2025 y la aprobó el 28 de enero de 2026. El plazo de aceptación para los accionistas minoritarios fue del 30 de enero al 27 de febrero de 2026. El 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. emitió una opinión favorable sobre esta Oferta Pública de Adquisición obligatoria.

El 5 de marzo de 2026, la CNMV ha comunicado el resultado de la segunda oferta pública de adquisición obligatoria formulada por Neinor DMP Bidco, S.A.U. sobre Aedas Homes, S.A. Esta operación ha culminado con la adquisición de una participación adicional en el capital de la Sociedad Dominante, permitiendo a Neinor DMP Bidco, S.A.U. elevar su participación total hasta el 96,83% del capital social de Aedas Homes, S.A., tras la aceptación del 17,63% de las acciones a las que se dirigía esta segunda oferta.

Modificación del ejercicio social y del Órgano de Administración

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2026 ha aprobado el nombramiento de nuevos consejeros, dando lugar a una modificación en la composición del Consejo de Administración, cuya configuración a 31 de marzo de 2026 se detalla en la Nota 21. En la misma sesión, la Junta ha aprobado la modificación del ejercicio social con el objetivo de hacerlo coincidir con el año

natural y alinearlo con el del Grupo Neinor Homes. En virtud de dicho acuerdo, se establece que, en adelante, el ejercicio social comenzará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año. Asimismo, se ha aprobado una disposición transitoria conforme a la cual el ejercicio iniciado el 1 de abril de 2026 tendrá carácter irregular, finalizando el 31 de diciembre de 2026.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Bases de presentación

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de algunos de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y en vigor a la fecha de formulación de los mismas, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Aedas Homes al 31 de marzo de 2026 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Aedas Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 27 de mayo de 2026, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptados por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Por otro lado, los estados financieros del ejercicio anual 2026 adjuntos han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Accionistas y Socios. No obstante, el Consejo de Administración de

la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Adopción de las Normas Internaciones de Información Financiera

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2025

Durante el año 2025 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, sin que hayan tenido un impacto significativo:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Modificaciones		
Modificación a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad	Modifica el enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

La citada norma no aplica al Grupo.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comience el 1 de enero de 2026

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB, pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha del inicio del ejercicio, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Modificaciones y/o interpretaciones-		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desgloses adicionales.	1 de enero de 2026
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza-	Modificación para aclaración del tratamiento contable de los contratos de electricidad, diferenciando los que deben tratarse como compraventa de los que deben ser considerados instrumentos financieros.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de esta mejora es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para corregir o modificar temas menores.	1 de enero de 2026

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		**Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:**
Normas-		
NIIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.	Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
Modificaciones y/o interpretaciones-		
Modificaciones de la NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Simplifica las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIC 21 – Efectos en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Aclara como una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es	1 de enero de 2027

El Grupo está actualmente trabajando para identificar los impactos que estos nuevos criterios tendrán en las cuentas anuales consolidadas incluidas sus notas. Nuestro análisis preliminar sugiere que la adopción de la NIIF 18 podría afectar, en su caso, fundamentalmente a la presentación de ciertas partidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, sin provocar cambios en su reconocimiento o valoración.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo. En particular, las cifras de estas Cuentas Anuales Consolidadas de muestran en miles de euros salvo en algunos datos en particular de la memoria, que por razones prácticas de simplificación y/o aclaración se muestran “millones de euros” o bien en “unidades de euro”. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior se formularon y presentaron en unidades de euro.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual el 31 de marzo de 2026 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 ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Notas 9 y 11). Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas (véase Nota 11).

- La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (véase Notas 10 y 12).

- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véase Notas 7 y 8).

- La determinación de la probabilidad y cuantificación del importe de los activos contingentes, provisiones y contingencias en general, asociada a asuntos legales litigiosos y/o fiscales a favor y/o en contra del Grupo (véase Nota 18).

- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 17).

- La valoración de las obligaciones por planes de incentivo con el personal (véase Nota 14).

- El cumplimiento del clausulado y en particular de los covenants asociados a determinada financiación recibida (véase Nota 15).

- El gasto por Impuesto sobre Sociedades, considerando asimismo que a partir del 1 de enero de 2026 y tras la Oferta Pública de Adquisición por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U. descrita en la Nota 1, se ha producido la ruptura del grupo de consolidación fiscal de Aedas Homes, S.A., incorporándose al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, encabezado por Neinor Península, S.L.U., las sociedades Neinor DMP Bidco, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes 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. Global Disosto, S.L.U., Espacio Aurea, S.L., Espacio Proyectos SPV II, S.L, Global Socoro, S.L.U. y Global Prizda, S.L.U., estas dos últimas adquiridas por Aedas Homes, S.A. en 2025, además de otras sociedades del Grupo Neinor Homes que forman parte del citado grupo fiscal (véase Nota 17).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2026 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, 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 de los ejercicios afectados. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios y los activos por impuesto diferido del Grupo a 31 de marzo de 2026.

2.5 Principios de consolidación

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de los periodos terminados el 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 se detalla en el Anexo I adjunto.

Integración global

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.

Al producirse una combinación de negocios, en la fecha de una adquisición o toma de control, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos se ajustan para reflejarse a su valor razonable según la NIIF 3. En el caso de existencia de intereses minoritarios, se refleja en el balance consolidado al valor razonable de los activos netos que le corresponden proporcionalmente a su porcentaje de participación. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición y forma parte del epígrafe "Diferencia negativa de consolidación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del balance consolidado, dentro del capítulo de "Patrimonio Neto" del Grupo.

2. 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 las cuentas anuales consolidadas 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.

Los saldos y transacciones significativos efectuados entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo en el propio ejercicio o ejercicios anteriores, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos

Las sociedades asociadas y los negocios conjuntos se registran por el método de la participación. Las sociedades asociadas son aquellas en las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%. No obstante, existen sociedades en las que se ejerce influencia significativa aunque el Grupo ostente una participación inferior al 20%, para las cuales se analiza la existencia de factores cualitativos que así lo evidencian. Dicha influencia significativa se fundamenta en diversos elementos comunes a todas las inversiones, entre ellos, la presencia de la Sociedad Dominante en los órganos de administración, la existencia de pactos de socios que regulan aspectos relevantes de gobernanza y la suscripción de contratos de gestión y desarrollo inmobiliario entre las participadas y la Sociedad Dominante, en virtud de los cuales esta última actúa como gestor operativo del negocio.

En cuanto a los negocios conjuntos se entiende que son aquellos en los que se ejerce un control conjunto con otra parte en una sociedad.

El método de la participación consiste en la incorporación en la línea del balance consolidado "Inversiones en empresas asociadas a largo plazo" del valor de los activos netos y fondo de comercio si los hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en las cuentas de resultados consolidadas como "Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación". En la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. La parte proporcional del inversor de los activos adquiridos y los pasivos asumidos debe ajustarse para revalorizaciones o depreciaciones al valor razonable de la misma manera que en la contabilidad de combinación de negocios según la NIIF 3. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición y forma parte del epígrafe "Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En estos casos, previamente se reevalúa si la participación proporcional del accionista en todos los activos adquiridos y los pasivos asumidos se ha identificado correctamente y si los valores razonables de los activos y pasivos de la participada se han determinado adecuadamente.

En la determinación de los resultados aportados por la sociedad asociada, se tienen en consideración los valores asignados a los activos y pasivos en el momento de su adquisición y en consonancia se realizarán los ajustes apropiados, en los estados financieros obtenidos de las cuentas anuales de la participada, para considerar los efectos posteriores de los ajustes realizados en el contexto del proceso de asignación de valores a los activos y pasivos adquiridos.

Las operaciones realizadas entre el Grupo y sus sociedades asociadas que implican la transmisión de activos o la capitalización de costes por parte de la asociada (operaciones descendentes) se reconocen eliminando el resultado generado en la proporción de la participación mantenida en estas si este fuera significativo. Dicha eliminación se efectúa ajustando el valor en libros de la inversión registrada por el método de la participación o, cuando dicho valor resulte nulo o negativo, contra el importe del crédito asociado a la transacción.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

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 Fiji Investments Holding, S.À.R.L, Aedas KS Atalanta, 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, Aedas KS Volanta, S.L.U, Espacio Son Puig, S.L, Partida De La Rápita, S.L, Espacio Promoción IV, S.L, Espacio Promoción VII, S.L, Nueva Marina Real Estate, S.L, Espacio Promoción VIII, S.L., Java Investments Holding, S.À.R.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., cuyo cierre anual coincide con el año natural ("año calendario"), no suponiendo este hecho un efecto significativo en estas cuentas anuales

consolidadas.

En este sentido, la inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente al cierre de la Sociedad Dominante (i.e. 31 de marzo de cada año), se efectúa mediante ajustes de homogeneización temporal incorporando transacciones referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas, 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.

2.6 Diferencias de primera consolidación y combinaciones de negocio

A la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como "fondo de comercio". Cualquier diferencia negativa del coste de adquisición con respecto al total de los valores razonables de los "activos netos identificables" adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición, como un ingreso en la cuenta "Diferencias negativas de consolidación".

Combinación de negocio del Grupo Priesa

En agosto de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. ("Priesa"), cabecera de un grupo empresarial ("Grupo Priesa") cuya actividad principal es el desarrollo y promoción de activos inmobiliarios residenciales en España. La adquisición supuso la obtención del control, en los términos definidos por la NIIF 10, tanto sobre Priesa como sobre sus sociedades Dependientes y asociadas, que se han incorporado al perímetro de consolidación desde la fecha de adquisición, aplicando el "método de integración global" o el "método de la participación", según corresponda.

Especificaciones del perímetro adquirido

Consolidación por integración global

Se incorporaron las siguientes sociedades: Espacio Abstract, S.L.U., Espacio Alicante, S.L.U., Espacio Mallaeta, S.L.U., Espacio Cosmo, S.L.U., Espacio Project Management, S.L.U., Espacio Valdebebas 175, S.L., Espacio Singulart Almería, S.L.U., Heco Homes Gredos, S.L.U., Espacio Promoción X, S.L.U., Espacio Proyectos SPV II, S.L.U., Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U., Espacio Ciresa, S.L.U., Espacio Insigne, S.L.U., Espacio Promoción XI, S.L.

Consolidación por el método de la participación

Se incorporaron: Espacio Son Puig, S.L. (30%), Partida de la Rápita, S.L. (33%), Torres y Santa Marta, S.L. (50%), Espacio Promoción IV, S.L. (10%), Espacio Promoción VII, S.L. (50%), Espacio Áurea, S.L. (50%), Marina de Fuengirola Siglo XXI, S.L. (33%) (esta entidad fue vendida a terceros con fecha 4 de octubre de 2024), Nueva Marina Real Estate, S.L. (20%) y Espacio Promoción VIII, S.L. (30%).

Con fecha 21 de noviembre de 2024, y efectos contables desde el 1 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante, que ha sido la entidad que adquirió legalmente el Grupo Priesa, acordó realizar una "combinación de negocios gemelar bajo control no conjunto" entre las participadas Aedas Homes Opco, S.L.U. ("sociedad absorbente") y las sociedades del Grupo Priesa, en las cuales el Grupo participaba al 100% desde la adquisición del "Grupo Priesa": Espacio Abstract, S.L.U, Espacio Alicante, S.L.U., Espacio Mallaeta, S.L.U., Espacio Cosmo, S.L.U., Espacio Proyect Management. S.L.U., Espacio Valdebebas 175, S.L., Espacio Singulart Almería, S.L.U., Heco Homes Gredos, S.L.U.,

Espacio Promoción X, S.L.U., Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U., Espacio Ciresa, S.L.U., Espacio Insigne, S.L.U. y Espacio Promoción XI, S.L. (100%).

Asignación del precio de adquisición

El coste total de la adquisición bruto, es decir, antes de ajustes, ascendió a 35.572 miles de euros, distribuido en:

- Pago en efectivo: 20.759 miles de euros.
- Precio diferido (largo plazo): 14.813 miles de euros.

De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante, y considerando las cláusulas de "ajuste de precio" previstas en el contrato de compraventa, se detectaron ajustes negativos al precio por un importe conjunto de 525 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025. El pasivo correspondiente al precio diferido se mantiene registrado en el epígrafe "Deuda financiera a largo plazo" del pasivo no corriente del balance consolidado, ascendiendo a 1.427 miles de euros a 31 de marzo de 2026, y no se liberará hasta el cumplimiento de determinadas circunstancias previstas contractualmente y, en todo caso, dentro del plazo establecido en dicho contrato.

La "diferencia negativa de consolidación" se reconoció en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, por importe de 52.084 miles de euros, de conformidad con la NIIF 3. Esta ganancia refleja una adquisición a precio inferior al "valor razonable" neto de los "activos identificados" y se explica por el contexto financiero del anterior accionista Único, Grupo Villar Mir, S.A., cuya limitada capacidad de inversión y financiación afectaba la viabilidad operativa del perímetro adquirido.

Es preciso señalar que, en el cálculo de combinación de negocios anterior, se consideró el eventual efecto fiscal que se derivó de la adquisición del Grupo Priesa en cuanto a los "activos por impuesto diferidos" que se han puesto de manifiesto, consecuencia, fundamentalmente, de las bases imponibles negativas y otros créditos fiscales, pendientes de compensación a la fecha de cierre de la operación (véase Notas 4.10 y 17), considerando tanto del resultado del presente ejercicio como de los resultados esperados para los próximos ejercicios del grupo fiscal, podrá ser compensado con alta probabilidad.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 se presenta, a efectos comparativos, con la correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 para el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 será aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la misma fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio – Ganancia/(Pérdida)	**(2.600)**	**113.181**
Distribución/(Aplicación):		
A Reservas voluntarias (Nota 14)	-	1.718
A Dividendos (Nota 14)	-	111.463
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.600)	-
	(2.600)	**113.181**

4. Normas de registro y valoración ("principales políticas contables")

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1. Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los "activos intangibles" se reconocen inicialmente por su "coste de adquisición" y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador ("software"), incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento y licenciamientos, normalmente anuales, de las "aplicaciones informáticas" se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren y/o tienen validez. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

4.2. Inmovilizado material y derechos de uso

Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el "inmovilizado material" se valoran inicialmente por su "precio de adquisición" o "coste de producción" y, posteriormente, se minora por la correspondiente

amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En los "inmovilizados materiales" que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o construcción del mismo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la productividad, capacidad o eficiencia, o a alargar la vida útil de dichos bienes, se registran como mayor coste de los mismos.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del "inmovilizado material" se consideran, con carácter general, como mayor coste del "inmovilizado en curso".

Los trabajos que el Grupo realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de construcción ("costes de estructura") calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La amortización se calcula aplicando el "método lineal" sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje de amortización anual
Sistema de amortización lineal:	
Otras instalaciones	20%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%
Otro inmovilizado material	20%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos o comerciales, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos, es decir, en condiciones de funcionamiento.

Los activos, distintos de las inversiones inmobiliarias, mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando los contratos de arrendamiento sean cortos, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Deterioro de valor de inmovilizados intangibles y materiales

En la fecha de cierre del ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus inmovilizados materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la "unidad generadora de efectivo" ("UGE") a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el "valor razonable" menos el coste de venta y el "valor en uso". Al evaluar el "valor en uso", los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el "importe recuperable" de un activo (o una "unidad generadora de efectivo") es inferior a su "valor en libros", el importe en libros del activo (o "unidad generadora de efectivo") se reduce a su "valor recuperable". Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el "valor en libros" del activo (o "unidad generadora de efectivo") se incrementa a la estimación revisada de su "valor recuperable", pero de tal modo que el "valor en libros" incrementado no supere el "valor en libros" que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o "unidad generadora de efectivo") en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una "pérdida por deterioro de valor" como ingreso del ejercicio.

Para los activos inmobiliarios alquilados, según lo indicado en el apartado 4.3 siguiente, al estar los mismos ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el "yield" empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. La valoración se realiza por expertos independientes.

Activos por derechos de uso

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor, considerándose como tales aquellos cuyo valor actual del activo subyacente, evaluado de forma individual en la fecha de inicio del contrato, es inferior a 5 miles de euros, aproximadamente.

Los activos por derecho de uso se reconocen inicialmente por su coste calculado como los pagos por arrendamientos a realizar más los costes directos iniciales y costes de desmantelamiento / rehabilitación que deban ser objeto de consideración. Posteriormente, el derecho de uso se valora a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realizan con

contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando el método lineal a lo largo del menor entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado contra el epígrafe de "Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

4.3. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición o producción, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación por ser adquiridos a terceros. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable.

Un cambio en la intención de uso de un activo clasificado como existencias no proporciona evidencia suficiente para su clasificación como inversión inmobiliaria. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo o la existencia de un plan de comercialización aprobado tras su aparcamiento en una EDAV, en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias. Si se produce el comienzo de un nuevo desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, por su parte se realizaría la transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias. En el caso de transferencia de un elemento desde inventarios a inversiones inmobiliarias para contabilizarlo a su valor razonable, cualquier diferencia entre el mismo y su importe en libros anterior se reconocerá en resultado del periodo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación, salvo que pueda considerarse que cumple los requisitos de NIIF 5 para su reclasificación al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado. En cualquiera de los casos, cuando se produce el registro contable de dicho resultado, de acuerdo a lo descrito en la Nota 4.14, se clasifica en el epígrafe "Variación de valor razonable y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, neto de los costes de transacción y comerciales asociados, en su caso. Por otro lado, si se decidiera sobre el activo clasificado en inversiones inmobiliarias un nuevo desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.). En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación

publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2025 (RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, se ha aplicado la técnica DCF anteriormente descrita considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Cuando el Grupo lleva a cabo la venta de una propiedad, el valor de la inversión inmobiliaria antes de la transacción se ajusta al precio de la transacción, neto de costes comerciales y/o costes de la transacción, y el ajuste resultante es registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.4. Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio ("business as usual").
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción y/o construcción o en la prestación de servicios.

Los Administradores del Grupo consideran que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como "inversiones inmobiliarias". Consecuentemente, se consideran "existencias inmobiliarias" los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los "terrenos y solares" se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos

imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan.

Las entidades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Asimismo, se consideran "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste/aportación.

El valor razonable de las existencias se estima en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.). En todo caso, en dichas valoraciones se calcula el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho "valor razonable", como se ha señalado anteriormente, se utiliza el método residual dinámico para todas las existencias de terrenos y producto en curso. Este método consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma, o en rentabilidad a través de las rentas contratadas, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos (construcción, de arquitectura, urbanísticos y de adquisición, además de una partida para contingencias y gastos de comercialización) que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas o las rentas generadas por el activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una tasa de descuento apropiada para el tipo de inmueble y la situación de mercado a fecha de valoración, que es indicativa del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener del proyecto. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Para el producto terminado, Savills ha utilizado la metodología de Comparación, estimando el precio de venta del producto final objeto de venta. La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc. Los comparables se basan principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, Savills aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

La existencia de revisiones de planes urbanísticos podría provocar retrasos en el desarrollo de determinados terrenos para los cuales el Grupo ha considerado un horizonte temporal conservador en sus valoraciones.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.5 se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

En este sentido, las valoraciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios de construcción de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estado de desarrollo del activo (de mayor a menor tasa en la medida que se trata de suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (mismos rangos que para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025).

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.

- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.

- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.

- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses, aunque el plazo puede llegar a ser de más de 100 meses en el caso de suelos urbanizables con gestión y urbanización pendiente.

En cuanto a los activos construidos por el Grupo que finalmente se clasifican como inversiones inmobiliarias, estos se valoran siguiendo los criterios descritos en la Nota 4.3.

4.5. Deudores comerciales

Las cuentas de "deudores comerciales" no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por los deterioros de valor correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

4.6. Anticipos de clientes

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance consolidado.

4.7. Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; b) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; c) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; d) préstamos participativos con intereses de car

cter contingente; e) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente el Grupo en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

El Grupo valora en general sus activos a coste amortizado, ya que el objetivo del modelo de negocio es mantenerlos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales. El Grupo aplicando la NIIF 9 ha escogido la opción de aplicar el modelo de pérdida esperada simplificado en las cuentas a cobrar comerciales y arrendamientos, así como los activos por contratos comerciales por lo que para estos activos se calcula la pérdida esperada durante toda la vida del activo.

Con este fin, el Grupo ha establecido un procedimiento por el que las cuentas a cobrar no sólo se deterioran cuando ya no son recuperables (pérdidas incurridas) sino que considera las posibles pérdidas esperadas en base a la evolución del riesgo crediticio específico del cliente, su sector y país. Este modelo aplica a todos los activos financieros incluidos los comerciales y activos de contratos bajo NIIF 15 y no comerciales.

Para su cálculo el Grupo ha desarrollado una metodología por la que se aplica a los saldos de los activos financieros, unos porcentajes que reflejen las pérdidas crediticias esperadas en función del perfil crediticio de la contrapartida (el cliente, para el caso de los clientes y otras cuentas a cobrar, la entidad financiera en el caso de activos financieros etc.). Dichos porcentajes reflejan la probabilidad de que ocurra un incumplimiento de las obligaciones de pago y el porcentaje de pérdida, que, una vez producido el impago, resulta finalmente incobrable. La asignación del rating y la evolución de dichos porcentajes es supervisada por el Grupo, que anualmente, para cada cierre del ejercicio actualiza en función de los riesgos crediticios. El importe del deterioro acumulado por la pérdida esperada aplicada a los activos financieros asciende a 1.286 miles de euros a 31 de marzo de 2026.

Los Administradores del Grupo consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Los activos financieros son dados de baja del balance consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamos o crédito recibidos por el Grupo.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a coste amortizado.

Instrumentos de capital

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Préstamos bancarios y otra financiación no bancaria

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los "gastos financieros", incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el "principio del devengo" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el "método del interés efectivo" y se añaden al "valor en libros" del instrumento en la medida en que no se liquidan en el ejercicio en que se producen.

Los gastos de emisión directamente atribuibles y que son incrementales a la misma son incluidos en la medición inicial del instrumento financiero y deducidos del nominal del mismo considerado en la determinación del coste amortizado.

4.8. Acciones de la Sociedad Dominante

Las "acciones propias" que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las operaciones de aumento y reducción de capital social se registran en el ejercicio en el que se acuerda la misma, siempre que la escritura pública en la que se refleje se inscriba en el Registro Mercantil antes de que se formulen las cuentas anuales de dicho ejercicio. Los gastos asociados se registran contra reservas de la sociedad en la que se produce la reducción.

4.9. Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

a. *Provisiones*: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b. *Pasivos contingentes:* obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Entidad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los "pasivos contingentes" no se reconocen en el balance consolidado, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las "provisiones" (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Provisiones para terminación de obras y post-venta

Las "provisiones para terminación de obra" se registran contablemente a la terminación de la obra por el importe de las facturas pendientes de recibir de la promoción correspondiente y los costes de postventa, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

Provisiones por procedimientos jurídicos

Para la determinación de la mejor estimación del importe a provisionar, el Grupo basa su juicio en un análisis detallado de las circunstancias específicas de cada procedimiento, apoyándose, cuando resulta necesario, en informes elaborados por expertos independientes, incluidos peritos y asesores legales, que aportan una valoración técnica de cara a determinar la probabilidad de ocurrencia y el alcance económico de los distintos desenlaces posibles. Adicionalmente, el Grupo complementa dicho análisis con su experiencia histórica en procedimientos de naturaleza similar, contribuyendo así a la identificación del importe más probable del eventual desembolso.

4.10. Impuesto sobre las ganancias

El "gasto por el impuesto sobre las ganancias" del ejercicio consolidado se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el "patrimonio neto consolidado", en cuyo supuesto el "impuesto sobre beneficios" también se registra en el "patrimonio neto consolidado".

El "gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios" comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el "impuesto corriente" y la parte correspondiente al gasto o ingreso por "impuesto diferido".

Las sociedades del Grupo que tributan en régimen de declaración consolidada aplican en dicho proceso las siguientes normas: las diferencias temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada por operaciones realizadas entre sociedades que forman el Grupo fiscal, en tanto no estén realizadas frente a terceros, se registran por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado; las diferencias permanentes (por ejemplo, por la eliminación de dividendos repartidos entre ellas) o temporarias que surgen en la determinación de la base imponible consolidada, se tratan como una diferencia permanente o temporal por la sociedad que tuviera contabilizado dicho resultado, según corresponda; por la parte del resultado fiscal negativo y las bonificaciones y deducciones compensadas por el conjunto de las sociedades que forman el Grupo fiscal, se registra un crédito o débito entre la sociedad que los genera y las sociedades que lo compensan y/o aplican.

Los "activos y pasivos por impuestos diferidos" son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el "método del pasivo" en el balance consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un "activo o pasivo por impuestos diferidos" para las "diferencias temporales" derivadas de inversiones en Sociedades Dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante, lo anterior:

1. Los "activos por impuesto diferido" solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

2. En ningún caso se registran "impuestos diferidos" con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los "impuestos diferidos" registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación.

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.

Con fecha 1 de enero de 2026 y tras la Oferta Pública de Adquisición por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U. descrita en la Nota 1, se ha producido la ruptura del grupo de consolidación fiscal de Aedas Homes, S.A., incorporándose al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, encabezado por Neinor Península, S.L.U., las sociedades Neinor DMP Bidco, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes 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. Global Disosto, S.L.U., Espacio Aurea, S.L., Espacio Proyectos SPV II, S.L, Global Socoro, S.L.U. y Global Prizda, S.L.U., estas dos últimas adquiridas por Aedas Homes, S.A. en 2025, además de otras sociedades del Grupo Neinor Homes que forman parte del citado grupo fiscal (véase Nota 17).

4.11. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Promociones inmobiliarias

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad y el control de éstos han sido transferidos. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública y cobro final del precio.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo y activos singulares cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa, siempre que la operación se considere que tiene sustancia comercial, el precio y las obligaciones se encuentran definidas en un acuerdo con el cliente y no se tienen dudas de la cobrabilidad de los importes pendientes o en su caso existen garantías diferentes al propio activo. Se entiende que la operación tiene sustancia comercial cuando se haya cobrado una parte sustancial del precio, o existen avales por los importes pendientes o bien cláusulas de penalidad de modo que la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha, entre otros aspectos. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

Los criterios empleados para el registro de las transmisiones de activos en inversiones inmobiliarias coinciden asimismo con los detallados en el párrafo anterior.

Asimismo, el Grupo puede realizar compras de suelo sujetas a condiciones resolutorias o suspensivas. En caso de la existencia de condiciones suspensivas, el perfeccionamiento del contrato se produce en el momento de la condición establecida, momento a partir del cual empieza a ser

efectivo el contrato. Las cantidades satisfechas en el contexto de contratos bajo condición suspensiva se registran como "Anticipos a proveedores" y como tales están sujetos a la norma de valoración de los créditos comerciales. En el caso de existencia de condiciones resolutorias, el cumplimiento de la condición marca la extinción de los efectos del contrato, de modo que el Grupo realiza una evaluación de la probabilidad asociada a la condición y de quién depende su consecución, a efectos de registrar los derechos y las obligaciones asociadas al contrato en el tiempo y asimismo se atiende al control de facto sobre el activo.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción (criterio isomargen). En el caso de ventas de suelo con carácter parcial, la segregación del coste del suelo vendido respecto al resto que permanece se realiza asimismo de acuerdo con un criterio de isomargen calculado en función de la edificabilidad y precios de los distintos usos atribuidos.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, sean unidades residenciales de promociones inmobiliarias o activos singulares, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance consolidado.

Por otro lado, las garantías relacionadas con las ventas de unidades de promoción inmobiliaria no se pueden adquirir por separado y son obligatorias por ley. En consecuencia, el Grupo continúa en su caso contabilizando las garantías y seguros de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. No se otorgan garantías complementarias a las legales que de acuerdo a la NIIF 15 tengan la consideración de una garantía de servicios y por tanto deban contabilizarse como una obligación separada de desempeño de la que el Grupo deba asignar parte del precio de venta del activo que tienen un carácter residual.

Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos.

Ingresos del segmento de gestión de activos o Asset management

Los ingresos derivados de los contratos de gestión de activos y de promoción delegada formalizados con sociedades asociadas se reconocen y facturan en la sociedad del Grupo que presta los servicios de gestión (la Sociedad Dominante), originándose los hechos económicos subyacentes que originan dichos servicios en las sociedades asociadas. El reconocimiento del ingreso se realiza a medida que se produce el devengo de los servicios prestados, de conformidad con lo establecido en los contratos, que regulan el método de determinación del ingreso para cada tipo de servicio, reconociéndose de forma progresiva en el caso de los servicios de gestión de la construcción, en función de las certificaciones de obra aprobadas en la sociedad asociada como medida fiable del grado de avance, y en un momento determinado en el caso de los servicios financieros o de comercialización, vinculado al cumplimiento de los hitos contractuales correspondientes.

Ingresos financieros

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibidos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios o accionistas a recibir el pago han sido establecidos. Por su parte los gastos de reducción de capital se registran contra reservas de la Sociedad Dominante.

4.12. Costes por intereses

Los "costes por intereses" directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos o bien se produzca una interrupción en el proceso de desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En la medida en que los fondos proceden de préstamos genéricos, el importe de los costes por intereses susceptible de ser capitalizado se determina, en términos generales, aplicando una tasa de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. Esta tasa de capitalización es la media ponderada de los costes por intereses aplicables a los préstamos recibidos por las sociedades, que han estado vigentes en el ejercicio, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los "costes por intereses", capitalizados durante el ejercicio, no excede del total de "costes por intereses" en que se ha incurrido durante ese mismo ejercicio.

4.13. Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

4.14. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando el Grupo ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b) cuando la entidad reconozca los costes de una reestructuración en el ámbito de la NIC 37 y ello suponga el pago de indemnizaciones por cese.

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026, el Grupo ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 5.981 miles de euros, siendo el importe de la provisión registrada asociada a dicho gasto de 415 miles de euros a dicha fecha (a 31 de marzo de 2025 el Grupo registró un gasto por importe de 2.795 miles de euros por ese concepto,

siendo el importe de la provisión registrada de 885 miles de euros) (Nota 19.3).

4.15. Remuneración de Administradores y al Personal Directivo

La remuneración al personal directivo ("Alta Dirección") de la Sociedad Dominante (véase Nota 21) se imputa en función de su devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

En el caso de transacciones que se liquiden con "instrumentos de patrimonio (LTIP)", tanto los servicios prestados como el incremento en el "patrimonio neto consolidado" se valoran por el "valor razonable" de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al "valor razonable" de este último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

4.16. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el "patrimonio neto", la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales consolidadas.

4.17. Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo, asociadas y otras partes relacionadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia se encuentran cumplimentadas, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos respecto a este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el "valor razonable" de una transacción realizada entre partes vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre las sociedades del Grupo y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de "reservas". En caso de corresponderse con operaciones mantenidas con otros accionistas de la vinculada, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que los otros accionistas ostenten en la fecha de la operación. No obstante, durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 no se han producido operaciones de estas características.

4.18. Partidas corrientes y no corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Así, los activos se clasifican como activos corrientes si se espera que sean realizados en un periodo inferior a 12 meses después de la fecha del balance consolidado. Los

saldos de clientes y obra ejecutada pendiente de certificar u otros activos financieros vinculados al ciclo de explotación, pero para los que su cobro podría superar los 12 meses, se clasifican como corrientes independientemente de que su periodo de realización sea superior a un año, en la medida en que se considera que forman parte del ciclo normal de explotación del Grupo, con independencia de su vencimiento. En caso contrario, se clasifican como activos no corrientes.

Del mismo modo, se clasifican como "Pasivo corriente" aquellos pasivos financieros y/o comerciales, tanto con terceros como con partes vinculadas, que están directa o indirectamente asociadas a dichas existencias, aun cuando su vencimiento supere el año. De esta forma, se mantiene el equilibrio entre activos y pasivos vinculados al mismo ciclo corriente de explotación, aportando una representación fiel del "fondo de maniobra" o "capital circulante" asociado a la operativa real del negocio inmobiliario.

Para la deuda financiera o asimilada en la que existen clausulado de aceleración o vencimiento anticipado en caso de incumplimiento de determinadas condiciones o de producirse un cambio de control o de calificación crediticia, a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, el a Grupo evalúa su cumplimiento a efecto de su clasificación al cierre del ejercicio así como desglosa su evaluación de cumplimiento en los próximos 12 meses.

4.19. Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el "método de adquisición" para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su "valor razonable" referido a dicha fecha.

El "fondo de comercio" o la "diferencia negativa de la combinación de negocios" ("diferencia negativa de consolidación") se determina por diferencia entre los "valores razonables" de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el "coste de la combinación", todo ello referido a la fecha de adquisición.

El "coste de la combinación" se determina por la agregación de:

- Los "valores razonables" en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El "valor razonable" de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

Los cambios en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes, que tengan lugar dentro del periodo de valoración (que no excederá de 1 año desde la fecha de adquisición), pueden ser el resultado de información adicional que se obtenga después de la fecha de adquisición sobre hechos y circunstancias que existían en dicha fecha, por lo que se ajustará retrospectivamente por medio de una disminución / incremento en el fondo de comercio o de la diferencia negativa de consolidación, en su caso.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición. En el supuesto de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del Fondo de Comercio de consolidación.

El fondo de comercio no se amortiza, pero, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro. Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el "método de adquisición" descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el "valor razonable" de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados del período corriente, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su "valor razonable" no se reconocen.

El periodo de valoración es el periodo posterior a la fecha de adquisición durante el que la adquirente puede ajustar los valores provisionales reconocidos en una combinación de negocios. El periodo de valoración comienza en la fecha de adquisición y finaliza cuando la adquirente obtiene la información que estaba buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición o cuando constata que no va a poder obtener más información. Sin embargo, el periodo de valoración no puede ser superior a un año desde la fecha de adquisición. Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al final del periodo financiero en que la combinación ocurre, la adquirente reconoce en sus estados financieros y desgloses importes provisionales de las partidas para los que la contabilización está incompleta. Los cambios que resulten de la obtención por parte de la adquirente de información adicional sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición, y que se produzcan dentro del periodo de valoración (que puede ser, como máximo, de un año desde la fecha de adquisición), se reconocen como ajustes en la contabilización original de la adquisición, con carácter retroactivo. Una vez finalizado el periodo de valoración, la contabilización de una combinación de negocios sólo puede modificarse para corregir un error. La adquirente está obligada a considerar todos los factores pertinentes para determinar si la información obtenida tras la fecha de adquisición debería traducirse en un ajuste de los importes provisionales reconocidos o si dicha información se deriva de hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de adquisición. Se consideran factores pertinentes la fecha en que se obtiene la información adicional y el hecho de que la adquirente pueda aducir una razón para modificar los importes provisionales.

4.20. Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto consolidado, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de este último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

4.21. Información por segmentos

Criterios de segmentación

El Grupo ha reforzado el desglose de la información segmentada presentada, con el objetivo de reflejar de forma más adecuada la evolución y creciente relevancia de determinadas actividades, en particular las vinculadas al negocio de asset management, así como su seguimiento interno por parte de la Dirección.

La información por segmentos se estructura atendiendo a las distintas líneas de negocio del Grupo, cuya actividad se desarrolla prácticamente en su totalidad en España. No obstante, el Grupo cuenta con sociedades de nueva creación en Portugal y Andorra, así como con sociedades asociadas integradas por el método de la participación que operan en Luxemburgo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del 31 de marzo de 2026 y, teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

Promoción inmobiliaria (development)

La principal actividad del Grupo consiste en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1), incluidas dentro del capítulo “Development”. Habitualmente, estos proyectos se realizan sobre suelo finalista, es decir, terrenos que ya disponen de los permisos urbanísticos necesarios para su edificación. No obstante, en algunos casos el Grupo puede adquirir suelos que aún no son finalistas, cuyos pagos pueden quedar condicionados a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas u otros hitos. Las posibles ventas anticipadas de estos suelos no finalistas también se registran dentro del capítulo “Development”.

Asset management (AM) y otros servicios

La línea de negocio de Asset management (AM) despliega el exceso de capacidad operativa y mejorar el retorno sobre el capital para el accionista mediante la potenciación de ingresos en base a los acuerdos de colaboración alcanzados con socios financieros para proporcionar un uso más efectivo del capital, administrando el banco de suelo del vehículo y cobrar una tarifa de administración a cambio de la gestión o promoción delegada. Los acuerdos de servicios tienen una estructura de tarifas fijas e incentivos. Además, el Grupo se beneficia de la realización de ganancias y distribución de dividendos por parte del vehículo correspondiente.

Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo, siendo revisados por el Comité de Dirección Financiera para llevar a cabo la toma de decisiones en cuanto a la asignación de recursos y evaluar su rendimiento.

Los ingresos de cada segmento incluyen exclusivamente aquellos derivados de su actividad ordinaria y que pueden atribuirse directamente al mismo. En cuanto a los gastos, cada segmento comprende, por un lado, los costes directamente relacionados con su actividad (como el coste de ventas, los servicios exteriores o la variación de provisiones de tráfico) y, por otro, la parte que le corresponda de los gastos comunes del Grupo. Estos gastos comunes se distribuyen conforme a criterios objetivos y razonables de asignación, que pueden basarse, entre otros, en indicadores como las unidades gestionadas, el volumen de ventas o los ingresos generados por cada segmento.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios, en su caso.

El "EBITDA ajustado" es una medida financiera empleada por el Grupo que refleja su EBITDA al ajustar, principalmente, los gastos de crecimiento y los incentivos al personal, así como otros conceptos asociados al resultado de explotación que están vinculados a hechos o transacciones específicas no recurrentes por su propia naturaleza. En particular, los gastos de crecimiento se derivan de decisiones estratégicas puntuales, como la adquisición, exploración o desarrollo de nuevas líneas de negocio, mercados o proyectos que aún no generan flujos recurrentes; mientras que los incentivos al personal están asociados al cumplimiento de hitos excepcionales, tales como adquisiciones, desinversiones o desarrollos estratégicos concretos. Dado que ambos conceptos no forman parte del ciclo operativo ordinario del Grupo, se eliminan a efectos de reflejar de forma más adecuada su desempeño recurrente.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados.

La información por segmentos se desglosa en la Nota 19.

4.22. Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación. El descuento de papel comercial, o el anticipo por cualquier otro tipo de acuerdo, se tratará a los efectos del estado de flujos de efectivo como un cobro a clientes que se ha adelantado en el tiempo.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación, siempre y cuando las mismas tengan un impacto directo en los flujos de efectivo.

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente por ser significativas.

5. Beneficio/(Pérdida) por acción

5.1. Beneficio/(Pérdida) básica por acción

El beneficio o la pérdida básica por participación se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

	31.03.2026	31.03.2025
Beneficio/(Pérdida) atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	60.862	149.715
Número de acciones en circulación (Nota 14)	43.700.000	43.700.000
Beneficio/(Pérdida) básica por acción (euros)	**1,39**	**3,43**

5.2. Beneficio diluido por acción

El "beneficio diluido por acción" se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante no posee acciones propias (497.279 acciones propias a cierre del ejercicio anterior) (véase Nota 14), no existiendo otros instrumentos de capital con efecto dilutivo, lo que genera un beneficio diluido por acción de 1,39 euros (3,47 euros por acción en el ejercicio anterior).

6. Cambios en la composición del Grupo

A 31 de marzo de 2026 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 31 de marzo de 2026, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus cuentas anuales individuales; y, en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las entidades del Grupo y su situación patrimonial figura en sus registros contables a dicha fecha.

La descripción de los principales cambios, durante los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y el 31 de marzo de 2026, y las participaciones de sociedades del Grupo y asociadas, son los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

Adquisición de 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 31 de marzo de 2026 este vehículo se encuentra en fase de constitución/puesta en marcha y no había generado transacciones ni operaciones significativas que afecten de forma significativas a las cuentas anuales consolidadas.

Adquisición de AHLC – Promoção Imobiliária, LDA. — promotora local (Ribamar, Portimão, Portugal)

El Grupo ha constituido la sociedad AHLC – Promoção Imobiliária, Lda. (sociedade 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.

Pérdida de control sobre Global Quitina, S.L.U. (ahora Aedas Active 1, S.L.) Proyecto MAUI

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% (véase Nota 11). 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. El resultado por desinversión no ha sido significativo.

Pérdida de control sobre 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. El efecto contable derivado de esta operación se ha reconocido en los estados financieros consolidados, no siendo significativo su importe.

Liquidación de Live Virtual Tours, S.L.

En octubre de 2025, el Consejo de Administración de Live Virtual Tours, S.L. ha acordado e inscrito en el Registro Mercantil la liquidación de la sociedad, la cual se encontraba participada íntegramente por Aedas Homes, S.A.

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

Adquisición de sociedades para desarrollo del Plan Vive – Comunidad de Madrid

Con fecha 12 de junio de 2024, Aedas Homes, S.A. adquirió la totalidad del capital social de las sociedades Altacus Investments, S.A.U., Cirilla Investments, S.A.U. y Lysistrata Investments, S.A.U., con el objetivo de ejecutar contratos de cesión de dominio público de la Comunidad de Madrid en el marco del programa Plan Vive. Posteriormente, con fecha 22 de octubre de 2024, la Sociedad Dominante enajenó el 25% de su participación a Constructora San José, S.A.

Constitución de Joint Ventures para proyecto "Flexliving" con Banco Santander

Los días 22 y 23 de julio de 2024, Aedas Homes, S.A. firmó sendos acuerdos vinculantes con un vehículo de inversión gestionado por Banco Santander para el desarrollo y explotación de complejos de viviendas compartidas (Flexliving) en Madrid y Valencia, a través de la constitución de dos Joint Ventures, en las que Aedas Homes, S.A. ostenta una participación minoritaria. Las sociedades constituidas en el marco de esta alianza son:

- Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.

- Flexliving Valdemarín, S.L.

Adquisición de Promoción y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. ("Priesa")

En el mes de agosto de 2024, Aedas Homes, S.A. adquirió el 100% del capital social de la sociedad Promoción y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y del Grupo de sus Sociedades Dependientes a Grupo Villar Mir, S.A. (véase Nota 2.6).

Adquisición de participaciones en Co-inversión con King Street ("Proyecto FIJI")

Con fecha 13 de marzo de 2025, Aedas Homes, S.A. adquirió el 45% del capital social de la entidad luxemburguesa Fiji Investments Holdings, S.à.r.l. por un importe de 13.867 miles de euros. En esa misma fecha, Fiji Investments Holdings, S.à.r.l. adquirió el 100% del capital social de las sociedades, previamente adquiridas por el Grupo Aedas Homes las cuales no habían desarrollado actividad alguna a dicha fecha, actualmente denominadas: Aedas KS Atalanta, 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., Aedas KS Volanta, S.L.U. Como consecuencia, Aedas Homes, S.A. ha pasado a tener una participación indirecta minoritaria en dichas sociedades.

7. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros				
	Aplicaciones informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Marcas	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste:					
Saldos al 1 de abril de 2025	**11.322**	**701**	**2.577**	**1.193**	**15.793**
Adiciones	1.087	-	-	888	1.975
Bajas	(183)	(701)	-	-	(884)
Saldos al 31 de marzo de 2026	**12.226**	**-**	**2.577**	**2.081**	**16.884**
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de abril de 2025	**(7.302)**	**-**	**-**	**(1.193)**	**(8.495)**
Dotaciones / Aplicaciones	(2.216)	-	(2.577)	(888)	(5.681)
Saldos al 31 de marzo de 2026	**(9.518)**	**-**	**(2.577)**	**(2.081)**	**(14.176)**
Valor neto contable a 31 de marzo de 2026	**2.708**	**-**	**-**	**-**	**2.708**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros				
	Aplicaciones informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Marcas	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste:					
Saldos al 1 de abril de 2024	**9.048**	**701**	**2.487**	**1.163**	**13.399**
Adiciones	2.297	235	90	-	2.622
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.6)	-	-	-	30	30
Bajas	(23)	(235)	-	-	(258)
Saldos al 31 de marzo de 2025	**11.322**	**701**	**2.577**	**1.193**	**15.793**
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de abril de 2024	**(5.164)**	**-**	**-**	**(1.163)**	**(6.327)**
Dotaciones / Aplicaciones	(2.138)	-	-	-	(2.138)
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.6)	-	-	-	(30)	(30)
Saldos al 31 de marzo de 2025	**(7.302)**	**-**	**-**	**(1.193)**	**(8.495)**
Valor neto contable a 31 de marzo de 2025	**4.020**	**701**	**2.577**	**-**	**7.298**

Las principales adiciones de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 se corresponden con el desarrollo externo de ciertas “aplicaciones informáticas” (“software”) para agilizar e incrementar la eficacia y mejora de procesos administrativos y de negocio.

Como consecuencia del análisis realizado por el Grupo sobre la recuperabilidad de la marca registrada surgida en combinaciones de negocios de ejercicios anteriores, se ha procedido a registrar un deterioro de valor por importe de 2.577 miles de euros, al no considerarse recuperable su valor contable,

principalmente por estar asociada a promociones ya entregadas y no preverse la comercialización de futuros desarrollos bajo dicha marca.

A 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 no existían elementos de "inmovilizado intangible" entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de marzo de 2026 existen elementos de "inmovilizado intangible" totalmente amortizados y en uso por importe de 6.647 miles de euros (5.674 miles euros al 31 de marzo de 2025).

8. Inmovilizado material y activos por derecho de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros							
	Construcciones	Instalaciones técnicas	Otras instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	Total
Coste:								
Saldos al 1 de abril de 2025	**5.984**	**16**	**263**	**954**	**965**	**96**	**1.911**	**10.189**
Adiciones	60	-	-	8	258	-	757	1.083
Bajas	-	-	-	-	-	-	(744)	(744)
Traspasos	1.505	-	-	-	-	-	(1.505)	-
	7.549	**16**	**263**	**962**	**1.223**	**96**	**419**	**10.528**
Amortización acumulada:								
Saldos al 1 de abril de 2025	**(2.617)**	**(16)**	**88**	**(386)**	**(797)**	**93**	**-**	**(3.635)**
Dotaciones	(1.116)	-	(32)	(99)	(111)	(7)	-	(1.365)
Bajas/Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
	(3.733)	**(16)**	**56**	**(485)**	**(908)**	**86**	**-**	**(5.000)**
Valor en libros a 31 de marzo de 2026	**3.816**	**-**	**319**	**477**	**315**	**182**	**419**	**5.528**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros							
	Construcciones	Instalaciones técnicas	Otras instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	Total
Coste:								
Saldos al 1 de abril de 2024	**5.419**	**16**	**73**	**913**	**907**	**95**	**351**	**7.774**
Adiciones	565	-	185	41	58	1	1.927	2.777
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.5)	-	-	5	-	-	-	-	5
Bajas/Traspasos	-	-	-	-	-	-	(367)	(367)
	5.984	**16**	**263**	**954**	**965**	**96**	**1.911**	**10.189**
Amortización acumulada:								
Saldos al 1 de abril de 2024	**(1.721)**	**(15)**	**(60)**	**(291)**	**(723)**	**(88)**	**-**	**(2.898)**
Dotaciones	(896)	(1)	(23)	(95)	(74)	(5)	-	(1.094)
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.6)	-	-	(5)	-	-	-	-	(5)
Bajas/Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-
	(2.617)	**(16)**	**(88)**	**(386)**	**(797)**	**(93)**	**-**	**(3.997)**
Valor en libros a 31 de marzo de 2025	**3.367**	**-**	**175**	**568**	**168**	**3**	**1.911**	**6.192**

Las altas producidas en los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 corresponden principalmente a la adquisición de elementos informáticos e inversiones realizadas en nuevas oficinas.

A 31 de marzo de 2026 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso por importe de 3.153 miles de euros (2.143 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del "inmovilizado material".

Al 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 no existían elementos de "inmovilizados materiales" entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material. Con fecha 31 de marzo de 2026 y a 31 de marzo de 2025 el total de "inmovilizado material" se encontraba en territorio de España.

Activos por derechos de uso

El movimiento de los "Activos por derechos de uso" durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 1 de abril de 2025	**7.847**	**(3.170)**	**-**	**4.677**
Adiciones / Dotaciones	-	(1.768)	**-**	(1.768)
Bajas	(12)	-	-	(12)
Saldos al 31 de marzo de 2026	**7.835**	**(4.938)**	**-**	**2.897**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 1 de abril de 2024	**4.129**	**(1.581)**	**-**	**2.548**
Adiciones / Dotaciones	3.718	(1.589)	-	2.129
Bajas	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2025	**7.847**	**(3.170)**	**-**	**4.677**

Las adiciones del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 se correspondían, fundamentalmente, a contratos de arrendamiento de oficinas, plazas de parking y vehículos.

En el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 el Grupo ha reconocido gastos por arrendamientos de activos de escaso valor y arrendamientos a corto plazo por importe total de 211 miles de euros (906 miles de euros en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025).

El desglose, al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, de los vencimientos de los pasivos por arrendamientos reconocidos es el siguiente (véase Nota 15):

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
31.03.26	-	1.816
31.03.27	1.248	1.079
31.03.28	890	780
31.03.29	605	531
31.03.30	314	331
31.03.32	1	332
	3.058	**4.869**

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros
Saldos al 31 de marzo de 2025	**14.889**
Adiciones	-
Retiros	(5.343)
Variaciones en el valor razonable	1.258
Saldos al 31 de marzo de 2026	**10.804**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros
Saldos al 31 de marzo de 2024	**7.071**
Adiciones	1.401
Retiros y otros	(339)
Variaciones en el valor razonable	-
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.6)	11.557
Traspasos	(4.801)
Saldos al 31 de marzo de 2025	**14.889**

A 31 de marzo de 2026, el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado está compuesto por activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en su mayor parte. En este contexto, se incluyen las promociones inmobiliarias situadas en Málaga y Madrid, procedentes de la adquisición de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (Grupo Priesa) en la combinación de negocios realizada durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 (véase Nota 2.6).

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, el Grupo ha formalizado la venta de un total de viviendas correspondientes a la promoción "Císter", ubicada en Málaga. Estas operaciones han generado un beneficio por importe de 282 miles de euros y se han registrado en el epígrafe "Variación de valor razonable y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026.

Los traspasos de "existencias" a "inversiones inmobiliarias" en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 se correspondieron a viviendas promovidas por entidades del Grupo que habían sido alquiladas bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra.

Valoración de inversiones inmobiliarias

A 31 de marzo de 2026, las inversiones inmobiliarias del Grupo presentan un valor de mercado de 11 millones de euros, aproximadamente. Dicho valor se ha determinado tomando como base la valoración realizada por expertos independientes —Savills Aguirre Newman Valoración y Tasaciones, S.A.U.— a 31 de diciembre de 2025, que ha sido posteriormente actualizada internamente mediante un procedimiento de *rollforward*, incorporando la información de la situación de los activos a 31 de marzo de 2026.

10. Inversiones en asociadas integradas por el método de la participación

La composición de las inversiones en sociedades asociadas integradas por el método de la participación a 31 de marzo de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Inversiones en sociedades asociadas integradas por el método de la participación-		
Participaciones en sociedades asociadas	48.409	75.288
Créditos a empresas asociadas (Nota 20)	56.845	59.682
Otros activos financieros (Nota 20)	2.328	657
Total	**107.582**	**135.627**

Inversiones en el patrimonio de sociedades asociadas

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros						
	31.03.25	Aportaciones dinerarias	Retiros	Participación en Resultados: beneficio/ (pérdida)	Eliminación operaciones descendentes (Nota 2.5)	Otros movimientos	31.03.26
Allegra Nature, S.L.	1	-	-	-	-	-	1
Residencial Henao, S.L.	9	-	-	-	-	-	9
Áurea Etxabakoitz, S.L.	6	-	-	-	-	-	6
Residencial Ciudadela Uno, S.L.	72	-	(28)	-	-	(5)	39
Java Investments Holdings, S.À.R.L. (*)	27.408	-	(1.482)	4.261	(3.581)	(15.461)	11.145
FIJI Investments Holdings S.À.R.L. (**)	13.857	1.168	(5.001)	(973)	(1.663)	(1.201)	6.187
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	4.594	-	(4.652)	1.451	(8)	(1.234)	151
Aedas Homes Active I, S.L.	-	3.843	-	(131)	(104)	38	3.646
Servicios Inmob. Residencial en venta JV2, S.L.U.	818	168	-	(2)	-	(17)	967
Flexliving Valdemarín, S.L.U.	1.310	105	-	(1)	-	13	1.427
Espacio Son Puig, S.L.	946	-	-	(4)	-	(9)	933
Espacio Promoción IV, S.L.	432	-	(450)		-	194	176
Espacio Promoción VII, S.L.	995	-	-	658	-	(711)	942
Espacio Promoción VIII, S.L.	9.810	805	-	(8)	-	104	10.711
Nueva Marina Real Estate, S.L.	15.030	-	-	216	-	(3.177)	12.069
	75.288	**6.089**	**(11.613)**	**5.467**	**(5.356)**	**(21.466)**	**48.409**

(*) El valor de la puesta en equivalencia correspondiente a Java Investments Holdings, S.à r.l. se ha determinado aplicando el porcentaje de participación de la sociedad dominante sobre los estados financieros consolidados de dicha sociedad y sus entidades dependientes, Aedas KS Fonsalía, S.L.U., Aedas KS Santa Clara, S.L.U., Aedas KS Levante, S.L.U. y Aedas KS Iberia, S.L.U.

(**) El valor de la inversión puesta en equivalencia correspondiente a FIJI Investments Holdings, S.à r.l. se ha determinado aplicando el porcentaje de participación de la sociedad dominante sobre los estados financieros consolidados de dicha sociedad y sus entidades dependientes, Aedas KS Atalanta, 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. y Aedas KS Volanta, S.L.U.

En agosto de 2025, el Grupo ha recuperado parcialmente las aportaciones dinerarias realizadas por importe de 1.482 miles de euros de la sociedad participada Java Investment Holdings, S.A.R.L. Como resultado de estas operaciones, el porcentaje de participación del Grupo en la sociedad se sitúa a 31 de marzo de 2026 en 31,97%. Asimismo, durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado aportaciones a FIJI Investment Holding, S.A.R.L. por importe de 1.168 miles de euros. En el ejercicio 2026, se ha producido la recuperación parcial de aportaciones por importe de 5.001 miles de euros. Como resultado de estos movimientos, la participación del Grupo en la referida sociedad asociada se sitúa en el 28% a 31 de marzo de 2026.

La columna "Otros movimientos" recoge fundamentalmente el efecto de las devoluciones de aportaciones de socios realizadas por estas sociedades participadas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, en las que se han efectuado distribuciones a favor de otros socios por importes superiores a los correspondientes al Grupo, de forma no proporcional a los porcentajes de participación, en aplicación de los acuerdos contractuales y condiciones específicas de inversión vigentes entre los socios. Estas operaciones, al no corresponder a distribuciones de resultados generados por la participada, han reducido el valor contable de la inversión por el método de la participación, sin impacto en la cuenta de resultados consolidada, al tratarse de movimientos patrimoniales de la participada.

Durante el ejercicio 2025 se han producido devoluciones de aportaciones de socios por un importe total de 4.652 miles de euros, correspondientes a la inversión en BTS servicios inmobiliarios JV1, S.L. Estas operaciones reflejan la recuperación parcial de los fondos previamente aportados.

Durante el ejercicio 2025, Aedas Homes, S.A. ha efectuado aportaciones de fondos a Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.U. y a Flexliving Valdemarín, S.L.U. por importes de 168 miles de euros y 105 miles de euros, respectivamente, en el marco de la financiación y desarrollo de la actividad de dichas sociedades participadas. Ambas sociedades están participadas conjuntamente con entidades del Grupo Santander, que ha realizado aportaciones en cada caso en proporción a su correspondiente participación.

Con fecha 16 de diciembre de 2025, Aedas Homes Opco, S.L. ha recuperado parte de la aportación realizada a Espacio Promoción IV, S.L. por un importe de 450 miles de euros, correspondiendo dicha recuperación al reparto de prima de emisión acordado por la sociedad participada.

Con fecha efectiva 29 de abril de 2025, el Grupo ha perdido 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 tanto por el Grupo como por terceros en el marco de un acuerdo de accionistas formalizado en abril de 2025, en virtud del cual la sociedad ha pasado a denominarse Aedas Homes Active I, S.L. (véase Nota 6); como resultado de dicha operación, la participación del Grupo se ha reducido del 100% al 19,15%, manteniendo influencia significativa sobre la participada, y, adicionalmente, la Sociedad Dominante ha efectuado una aportación patrimonial por importe de 3.843 miles de euros, en proporción a su participación accionarial, destinada a financiar la adquisición de suelos, una opción de compra sobre un tercero y las necesidades de capital previstas en el correspondiente en su plan de negocio.

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 (véase Nota 6). El efecto contable derivado de esta operación no ha sido significativo.

En relación con las operaciones descendentes, el Grupo ha eliminado en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026 los resultados no realizados derivados de las transacciones de venta de suelos a entidades integradas por el método de la participación, en proporción a su porcentaje de participación y en la medida en que dichos resultados no se han materializado frente a terceros a la fecha de cierre, registrando dicha eliminación con impacto en el margen bruto mediante un ajuste en las partidas de ingresos por ventas y coste de ventas, difiriendo así la plusvalía inicialmente reconocida en la transmisión del activo hasta su efectiva realización frente a terceros.

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros							
	31.03.24	Aportaciones dinerarias	Aportaciones no dinerarias	Retiros	Participación en Resultados: beneficio/ (pérdida)	Adiciones al perímetro de consolidación (Nota 2.6)	Otros movimientos	31.03.25
Varía ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	80	-	-	-	-	-	(80)	-
Allegra Nature, S.L.	809	-	-	-	-	-	(808)	1
Residencial Henao, S.L.	263	-	-	-	-	-	(254)	9
Áurea Etxabakoitz, S.L.	181	-	-	-	-	-	(175)	6
Residencial Ciudadela Uno, S.L.	715	-	-	-	-	-	(643)	72
Nature Este, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Winslaro, S.L.U.	1.744	-	-	(1.744)	-	-	-	-
Java Investments Holdings, S.À.R.L.	29.087	-	-	(2.648)	969	-	-	27.408
FIJI Investments Holdings S.À.R.L.	-	-	13.857	-	-	-	-	13.857
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	4.895	-	-	(245)	112	-	(168)	4.594
Servicios Inmob. Residencial en venta JV2, S.L.U.	3	-	9.202	(8.379)	(8)	-	-	818
Flexliving Valdemarín, S.L.U.	-	1.311	-	3	(4)	-	-	1.310
Espacio Aurea, S.l.	899	-	-	-	-	-	(899)	-
Espacio Son Puig, S.L.	-	-	-	-	(2)	1.275	(327)	946
Partida de la rápita, S.L.	-	-	-	-	2	-	(2)	-
Torres y Santa Marta, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	-	-	-	(28)	679	(219)	432
Espacio Promoción VII, S.L.	-	-	-	-	36	959	-	995
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	192	-	-	(92)	9.817	(107)	9.810
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	1.740	-	-	-	13.290	-	15.030
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	-	-	-	(4.007)	-	4.007	-	-
	38.676	**3.243**	**23.059**	**(17.020)**	**985**	**30.027**	**(3.682)**	**75.288**

En julio de 2024, la Sociedad Dominante vendió a "Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U." el 90% del capital social de la sociedad Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.U., por un importe de 8.284 miles de euros. Previamente, la Sociedad Dominante había realizado una aportación no dineraria a dicha entidad mediante la compensación de un crédito que mantenía frente a la misma por un importe de 9.202 miles de euros. Esta aportación incrementó los fondos propios de la participada antes de su venta. Posteriormente, en marzo de 2025, la Sociedad Dominante recuperó 95 miles de euros en efectivo, como devolución parcial del crédito previamente compensado.

Tras la adquisición del Grupo Priesa (véase Nota 2.6), el Grupo Aedas Homes pasó a ostentar el 100% del control de la entidad Espacio Aurea, S.L. Anteriormente, dicha entidad estaba participada al 50% por Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y al 50% por Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.

En marzo de 2025, la Sociedad Dominante aportó como contraprestación a la cuenta "Participaciones en empresas asociadas: FIJI Investments Holdings, S.à.r.l." derechos de cobro que mantenía con las entidades participadas por ésta última (i.e. Aedas KS Atalanta, 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., Aedas KS Volanta, S.L.U.) por un importe conjunto de 13.857 miles de euros.

En marzo de 2025, Aedas Homes Opco, S.L.U. transmitió el 100% de su participación en Winslaro TPG, S.L., como contraprestación por la adquisición de unos terrenos.

Las siguientes tablas muestran un resumen de la información financiera de la inversión del Grupo en las empresas asociadas al 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025. Ninguna de las entidades que se detallan en la tabla cotiza en bolsa.

Los planes de negocio de las sociedades asociadas indican que no existen indicios de deterioro del valor de las participaciones mantenidas en dichas entidades.

Créditos concedidos a sociedades asociadas

El epígrafe "Créditos a empresas asociadas" del balance consolidado recoge los préstamos a empresas asociadas, cuyo detalle al 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros				
	Límite	Importe dispuesto (Nota 20)	Intereses devengados no pagados (Nota 20)	Fecha de vencimiento	Tipo de interés
Partida de la Rápita, S.L.	-	182	-	n.d	n.d
Nueva Marina Real Estate, S.L. (*)	3.427	3.427	910	31/12/2025	3,87%
Java Investments Holdings, S.À.R.L.	56.000	28.757	3.501	29/02/2028	4,50%
Fiji Investments Holdings, S.À.R.L.	29.000	14.762	730	13/03/2030	4,03%
Aedas KS Levante S.L.U.	670	-	-	29/02/2028	Euribor +3,50%
Aedas KS Iberia S.L.U.	2.053	-	-	29/02/2028	Euribor +3,50%
Aedas KS Fonsalía S.L.U.	2.992	692	193	29/02/2028	Euribor +3,50%
Aedas KS Santa Clara S.L.U.	5.034	-	71	29/02/2028	Euribor +3,50%
Espacio Son Puig, S.L.	800	800	63	10/06/2026	10%
Constructora San José, S.A.	2.722	2.690	67	20/10/2027	Euribor +3,50%
	102.698	**51.310**	**5.535**		

(*) A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se encuentra en proceso de renovación de la fecha de vencimiento.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, se han producido devoluciones parciales del crédito concedido a FIJI Investments Holdings, S.à r.l. por importe de 7.509 miles de euros.

Con fecha 18 de junio de 2025, Aedas Homes Opco, S.L.U. formalizó un contrato de préstamo con Espacio Son Puig, S.L. por un importe de 800 miles de euros. El préstamo tiene un plazo de vencimiento de un año y devenga un tipo de interés nominal anual del 10 %.

En octubre de 2025, las sociedades Altacus Investments, S.A., Lysistrata Investments, S.A. y Cirilla Investments, S.A. formalizaron, respectivamente, contratos de préstamo con Constructora San José, S.A. Dichos préstamos devengan un tipo de interés variable equivalente al Euríbor más un diferencial del 3,5 %, y está previsto que sean cancelados íntegramente en octubre de 2027.

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros				
	Límite	Importe dispuesto (Nota 20)	Intereses devengados no pagados (Nota 20)	Fecha de vencimiento	Tipo de interés
Partida de la Rápita, S.L.	-	194	-	n.d	n.d
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	3.287	748	31/12/2025	3,87%
Torres y Santa Marta S.L.	-	92	-	n.d	n.d
Java Investments Holdings, S.À.R.L.	56.000	31.422	2.111	29/02/2028	4,49%
Fiji Investments Holdings, S.À.R.L.	29.000	20.785	-	13/03/2030	4,03%
Aedas KS Levante S.L.U.	670	2	-	29/02/2028	4,73%
Aedas KS Iberia S.L.U.	2.053	-	-	29/02/2028	4,73%
Aedas KS Fonsalía S.L.U.	2.992	692	-	29/02/2028	4,73%
Aedas KS Santa Clara S.L.U.	5.034	-	217	29/02/2028	4,73%
Otros	-	132	-		
	95.749	**56.606**	**3.076**		

11. Existencias inmobiliarias

La composición y variación de las "existencias inmobiliarias" del Grupo a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de euros				
	Saldo al 31.03.2025	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo al 30.03.2026
Coste-					
Terrenos y solares	545.191	19.334	(23.778)	(79.597)	461.150
Promociones en curso	645.688	604.773	-	(471.433)	779.028
Edificios terminados	252.832	-	(621.617)	551.030	182.245
Total coste	**1.443.711**	**624.107**	**(645.395)**	**-**	**1.422.423**
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(4.131)	(341)	-	-	(4.472)
Promociones en curso	-	(310)	-	-	(310)
Edificios terminados	(217)	(7)	-	-	(224)
Total provisión por deterioro	**(4.348)**	**(658)**	**-**	**-**	**(5.006)**
Anticipos a proveedores	**39.460**	**1.086**	**-**	**-**	**40.546**
Total	**1.478.823**	**624.535**	**(645.395)**	**-**	**1.457.963**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de euros				
	Saldo al 31.03.2024	Adiciones/ (Dotaciones) (*)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo al 31.03.2025
Coste-					
Terrenos y solares	477.022	217.219	(27.102)	(121.948)	545.191
Promociones en curso	634.020	530.352	-	(518.684)	645.688
Edificios terminados	332.073	148.401	(868.274)	640.632	252.832
Total coste	**1.443.115**	**895.972**	**(895.376)**	**-**	**1.443.711**
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(1.768)	(2.363)	-	-	(4.131)
Promociones en curso	64	(64)	-	-	-
Edificios terminados	(265)	48	-	-	(217)
Total provisión por deterioro	**(1.969)**	**(2.379)**	**-**	**-**	**(4.348)**
Anticipos a proveedores	**45.861**	**(6.401)**	**-**	**-**	**39.460**
Total	**1.487.007**	**887.192**	**(895.376)**	**-**	**1.478.823**

(*) En la columna "Adiciones/(Dotaciones)" se incluye un importe de 33.157 miles de euros procedentes de la combinación de negocios con el Grupo Priesa (véase Nota 2.6).

Al cierre de 31 de marzo de 2026, el Grupo había entregado anticipos a proveedores de terrenos por compras futuras de terrenos por un importe de 40.546 miles de euros (39.460 miles de euros a 31 de marzo de 2025), de los cuales, el más significativo es el correspondiente a un terreno en Madrid-Castellana Norte por importe de 19.468 miles de euros.

El importe pendiente de pago correspondiente a adquisiciones de suelo registrado en el balance consolidado a 31 de marzo de 2026 asciende a 43.618 miles de euros (112.104 miles de euros a 31 de marzo de 2025), de los que 9.154 miles de euros corresponden a adquisiciones realizadas durante el ejercicio (12.379 miles de euros en el ejercicio anterior). Adicionalmente, existen importes correspondientes a operaciones de permuta por importe de 5.224 miles de euros (véase Nota 16). Del total pendiente de pago al 31 de marzo de 2026, un importe de 11.301 miles de euros tiene vencimiento a corto plazo (19.216 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 el importe activado de "gastos financieros" en "existencias" ha ascendido a 20.497 miles de euros (25.862 miles de euros en el ejercicio anterior) (véase Notas 4.4 y 19.4).

Las adiciones del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con el desarrollo por importe de 572 millones de euros (530 millones de euros en el ejercicio anterior).

Asimismo, durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, se completaron las obras correspondientes a 34 promociones desarrolladas por sociedades dependientes, dando lugar al traspaso de "Promociones en curso" a "Edificios terminados" por un importe de 551.030 miles de euros (44 promociones que dieron lugar a un traspaso de 640.632 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 se han dado de baja existencias por un importe de 645.395 miles de euros, de los que 621.617 miles de euros corresponden a ventas de viviendas terminadas y 23.778 miles de euros a ventas de terrenos (895.376 miles de euros, de los que 868.274 miles de euros corresponden a ventas de viviendas terminadas y 27.102 miles de euros corresponden a ventas de terrenos en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025) (véase Nota 19.1).

Al 31 de marzo de 2026 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias inmobiliarias" con un coste bruto de 905 millones de euros (755 millones de euros a cierre del ejercicio anterior) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 15).

No existen existencias ubicadas en entidades de fuera de España.

Asimismo, el valor neto contable de las existencias inmobiliarias por área geográfica, sin incluir anticipos a proveedores, a 31 de marzo de 2026 y 2025 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Centro	481.836	448.997
Norte	85.206	70.651
Cataluña y Aragón	141.324	189.519
Costa del Sol	231.373	225.445
Resto de Andalucía y Canarias	208.420	205.386
Islas Baleares y Este de España	269.258	302.845
Total	**1.417.417**	**1.442.843**

Programas públicos de vivienda asequible ("Plan Vive")

El Grupo participa de forma significativa en el Plan VIVE de la Comunidad de Madrid, una iniciativa público-privada destinada a promover vivienda energéticamente eficiente para alquiler asequible sobre suelo público. En el marco de este plan, el Grupo, junto con Avalon Properties y San José Constructora, ha desarrollado y concluido diversas promociones en distintos municipios de la región, representando miles de viviendas entregadas o en curso de entrega y contribuyendo de forma relevante a la ejecución de los lotes adjudicados. Asimismo, el Grupo resultó adjudicatario de proyectos adicionales en el "Plan VIVE III", que comprenden 944 viviendas en Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla, actualmente en construcción y cuya entrega está prevista a lo largo de 2026. En relación con esta cartera, Aedas Homes, S.A. ha alcanzado un acuerdo para la venta de dichas 944 unidades a Avalon Properties por un importe superior a cien millones de euros. En el contexto de estos desarrollos, el Grupo ha recibido subvenciones públicas vinculadas al programa, financiadas con fondos Next Generation EU, cuyo importe pendiente de cobro se detalla en la Nota 17.2, registrándose igualmente el pasivo asociado a las obligaciones de ejecución y entrega en los plazos establecidos conforme a las condiciones del plan en el pasivo corriente, al estar vinculadas al ciclo de explotación de las promociones en curso. Estas subvenciones están sujetas al cumplimiento de determinados hitos previstos en sus respectivos pliegos de condiciones y, hasta que dichos hitos sean alcanzados y se confirme la no exigibilidad de su devolución, tienen la consideración de potencialmente reintegrables; no obstante, la Dirección del Grupo considera que la eventual obligación de reintegro es remota.

Compromisos de compra y venta de existencias inmobiliarias

A 31 de marzo de 2026, el Grupo mantiene acuerdos relacionados con la potencial adquisición de suelo por un importe agregado de 153.222 miles de euros, con diferente grado de compromiso y exigibilidad. De dicho importe, 23.027 miles de euros están asociados a opciones de compra (9.634 miles de euros en el ejercicio anterior); 0 miles de euros corresponden a procesos de adquisición en curso mediante procedimientos competitivos, respecto de los cuales no existe compromiso firme de compra a la fecha (14.897 miles de euros en el ejercicio anterior); 128.370 miles de euros se relacionan con acuerdos de adquisición sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, cuya efectividad queda condicionada a la verificación de dichos hitos (142.598 miles de euros en el ejercicio anterior); y,

finalmente, 1.825 miles de euros corresponden a ofertas vinculantes de compra, pendientes de su formalización contractual definitiva (0 miles de euros en el ejercicio anterior).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de marzo de 2026 y 2025 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 229.814 y 240.069 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente de los balances consolidados al 31 de marzo de 2026 y 2025.

A 31 de marzo de 2026, no existen compromisos firmes de venta de suelo (3.117, 330 y 1.380 miles de euros en las localidades de Dos Hermanas, Cullera y Torrejón de Ardoz, respectivamente, a 31 de marzo de 2025).

Valoración de las existencias inmobiliarias

A 31 de marzo de 2026, el valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo asciende a 1.776 millones de euros (1.876 millones de euros a 31 de marzo de 2025). Dicho valor se ha determinado tomando como base las valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2025 —efectuadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.—, que han sido posteriormente actualizadas internamente mediante un procedimiento de *rollforward* hasta el 31 de marzo de 2026, incorporando la evolución de los activos desde dicha fecha de valoración, incluyendo, entre otros, las ventas, los costes capitalizados, el grado de avance de las promociones.

Como resultado de las mencionadas valoraciones, se ha registrado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 un deterioro de 658 miles de euros (2.340 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Adicionalmente, existen plusvalías tácitas no reconocidas por importe estimado de 359 millones de euros (433 millones de euros al cierre del ejercicio anterior).

Al cierre del ejercicio existen pólizas de seguro suficientes que cubren aquellas existencias en las que se ha iniciado el desarrollo de la promoción inmobiliaria.

De acuerdo con la metodología aplicada por los valoradores externos, descrita en la Nota 4.4, las hipótesis clave consideradas en la valoración de los activos en desarrollo son la tasa de descuento y los precios de venta, cuyos rangos por tipo de existencia aplicados por los valoradores independientes se detallan a continuación:

	31/03/2026		31/03/2025	
	Tasa de descuento	Precios de venta	Tasa de descuento	Precios de venta
Suelos urbanos	12% - 16% (*)	1.727 - 9.620	12% - 16% (*)	1.670 – 9.324
Suelos urbanizables	13% - 18%	1.794 - 6.206	13% - 17%	1.788 – 5.700
Promociones en curso	6% - 13%	1.531 - 7.931	6% - 13%	1.422 - 8.014
Edificios terminados	-	1.608 - 8.600	-	1.037 - 8.961

(*) En suelos urbanos no consolidados.

En cuanto a las sensibilidades de las mencionadas hipótesis clave, en el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%. Asumiendo constantes el resto de las variables, las valoraciones de promociones en desarrollo ("development") y el valor neto contable de las mismas a 31 de marzo de 2026 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis (**)	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las valoraciones	(32.534)	41.319	39.470	(28.703)	170.458	(166.414)
Variación de valor neto contable (*)	(9.211)	2.952	1.449	(4.358)	3.458	(35.007)

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos o disminuciones en el valor neto de realización no van necesariamente acompasados de impactos en el valor contable de las existencias.

(**) Las hipótesis de valoración son comunes para todas las tipologías de existencias; no obstante, en el caso de los productos terminados, no se realiza análisis de sensibilidad, al basarse su valoración en precios de mercado observables.

Los modelos de valoración adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores del Grupo consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad o incremento de precios. No obstante, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 166.414 miles de euros y 28.703 miles de euros a 31 de marzo de 2026, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 35.007 y 4.358 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de marzo de 2025 habría supuesto deterioros adicionales de 41.147 miles de euros y 2.778 miles de euros, respectivamente).

Existen determinados activos y pasivos que por naturaleza son registrados en el activo o pasivo corriente pero que tienen vencimiento estimado o contractual máximo (deuda financiera afecta a la financiación de existencias) superior a doce meses. Son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Existencias (ciclo largo) sin deterioro	592.271	532.438
Existencias (ciclo corto) sin deterioro	825.146	918.349
Total activos corrientes	**1.417.417**	**1.450.787**
Deuda financiera afecta a la financiación de existencias (ciclo largo) (Nota 15)	273.511	184.916
Total pasivos corrientes	**273.511**	**184.916**

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	13.056	63.406
Clientes, empresas asociadas (Nota 20)	7.741	32.522
Deudores varios	17.878	2.149
Personal	30	1
Activo por impuesto corriente (Nota 17.2)	1.011	4.130
Administraciones Públicas deudoras (Nota 17.2)	17.016	40.421
Deterioro por pérdidas esperadas (*)	(386)	-
Deterioro por pérdidas incurridas	(2.699)	(2.072)
Total	**53.647**	**140.557**

(*) Este deterioro está relacionado con las partidas "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", "Clientes, empresas asociadas", "Deudores varios" y "Personal".

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su "valor razonable".

La partida "Deudores varios" del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, anticipos entregados por el Grupo a acreedores de servicios no devengados y/o liquidados, entre los que se incluyen anticipos satisfechos a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de contratos privados de compraventa pendientes de escrituración, cuyo saldo asciende a 16.711 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (18.843 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Estos importes, registrados en ejercicios anteriores bajo el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo", se presentan a 31 de marzo de 2026 en "Deudores varios" atendiendo a su naturaleza reembolsable.

Respecto a los efectos comerciales a cobrar de clientes girados y pendientes de cobro, el Grupo presenta de forma neta los saldos registrados en las partidas "Clientes por ventas y prestación de servicios" del activo corriente y "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance consolidado desde el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, por importe de 38.864 miles de euros, al no haber supuesto un desembolso de efectivo.

La partida "Clientes, empresas asociadas" recoge fundamentalmente las cuentas a cobrar derivadas de la facturación correspondiente a los contratos de gestión y desarrollo de activos inmobiliarios asociados a la línea de negocio de Asset Management (véase Nota 20).

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo en cuentas corrientes a la vista y activos equivalentes al efectivo que cumplan los siguientes requisitos:

- Que sea un activo a corto plazo con un vencimiento inferior a 3 meses desde la fecha de adquisición.
- Que sea de gran liquidez y fácilmente convertible en efectivo, es decir, que no tenga restricciones o penalizaciones para su conversión en efectivo.
- Que esté sujeto a un riesgo no significativo de cambios en su valor.
- Que se mantengan para cumplir obligaciones a corto plazo o compromisos de pago a corto plazo, formando parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Compañía.

El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

El detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Tesorería	379.257	342.166
Otros activos líquidos equivalentes	-	1.808
	379.257	**343.974**

Conforme a lo establecido en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos de clientes deben depositarse en cuentas especiales, separadas de cualquier otra clase de fondos del Grupo, y su uso se limita exclusivamente a atender las obligaciones derivadas de la construcción de las promociones correspondientes. El saldo afectado por esta limitación asciende a 37.758 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (52.114 miles de euros a cierre del ejercicio anterior). Adicionalmente, la tesorería del Grupo incluye los siguientes saldos pignorados a 31 de marzo de 2026: 1.499 miles de euros con objeto de garantizar avales entregados a los clientes (1.499 miles de euros a 31 de marzo de 2025), 365 miles de euros para garantizar avales técnicos (589 miles de euros a 31/03/2025) y 6.531 miles de euros para garantizar el repago de la deuda de promociones en entrega (160 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Por tanto, el importe total de "caja indisponible" asciende a 46.153 miles de euros a dicha fecha (54.362 miles de euros a cierre del ejercicio anterior).

Dentro del importe de tesorería, se incluyen cobros de clientes mediante cheque bancario aún no abonados en cuenta, por importe de 15.329 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (24.557 miles de euros a 31 de marzo de 2024). Es preciso señalar que de acuerdo con la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo, los importes cobrados mediante cheques bancarios, aún pendientes de abono efectivo en cuenta, se consideran equivalentes de efectivo siempre que su cobro no esté sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la totalidad de dichos cheques ya ha sido ingresada en cuenta bancaria.

14. Patrimonio Neto

14.1. Capital social

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 43.700.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (43.700.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una al 31 de marzo de 2024). Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de marzo de 2026, las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de Neinor DMP Bidco, S.A.U. se encontraban pignoradas en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones derivadas de acuerdos de financiación asociados a la emisión de la Serie B (véase Nota 15).

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

A 31 de marzo de 2026, Neinor Homes, S.A., a través de su sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U., ostenta una participación del 96,83% del capital social de Aedas Homes, S.A., representativa de un total de 42.314.508 acciones. Esta participación es consecuencia del proceso de oferta pública de adquisición voluntaria y posterior oferta pública obligatoria formuladas durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, que han supuesto la toma de control por parte del Grupo Neinor, sustituyendo al accionista mayoritario existente al cierre del ejercicio anterior (véase Nota 1).

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, el detalle de los Accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV es el siguiente:

		% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros
	% Total	Directo	Indirecto	
Neinor DMP Bidco, S.A.U.	96,83	96,83	-	-
Neinor Homes, S.A.	96,83	-	96,83	-

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, el detalle de los Accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV era el siguiente:

		% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros
	% Total	Directo	Indirecto	
Hipoteca 43 lux, S.A.R.L.	79,02	79,02	-	-
O'Neill, Rory Joseph	79,02	-	79,02	-

14.2. Prima de emisión

Al 31 de marzo de 2026 el importe del epígrafe "prima de emisión" del balance consolidado asciende a 309.381 miles de euros (334.709 miles de euros al 31 de marzo de 2025). La prima de emisión es de libre distribución.

En el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se ha desembolsado un dividendo con cargo a la "Prima de emisión" de la Sociedad Dominante por un importe de 24.728 miles de euros (86.860 miles de euros a 31 de marzo de 2025) (véase Nota 14.8).

14.3 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 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 9.593 miles de euros, por tanto, ésta se encuentra totalmente dotada y/o constituida.

14.4 Reservas voluntarias

El saldo inicial se originó en el ejercicio 2017 como consecuencia de la aportación del negocio de promoción inmobiliaria realizada por el que había sido accionista mayoritario, por la diferencia entre el "valor razonable" de la aportación y el valor en libros del negocio en la contabilidad de la entidad aportante. El saldo de las reservas voluntarias de la Sociedad Dominante asciende a 31 de marzo de 2026 a 21.669 miles de euros.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, el movimiento registrado se corresponde principalmente con:

- Aplicación por importe de 308.468 miles de euros, desde la partida "Aportaciones de accionistas (propietarios)" a la partida "Reservas" que se ha aprobado por el Consejo de Administración y ratificada por la Junta General de Accionistas el 3 de julio de 2025 en el período por un importe de 308.468 miles de euros (véase Nota 14.7).

- Resultado de la venta de "acciones propias" por importe de 2.204 miles de euros (aumento de reservas) (véase Nota 14.6).

- El impacto en reservas derivado de la entrega de acciones a empleados en virtud de los planes de incentivos (véase Nota 14.9), por importe de 1.370 miles de euros (saldo acreedor).

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, el movimiento registrado se correspondía principalmente con:

- Aplicación del resultado del ejercicio anterior.

- El resultado neto de la compraventa de acciones propias (véase Nota 14.6), por importe de 202 miles de euros (saldo deudor).

- El impacto en reservas derivado de la entrega de acciones a empleados en virtud de los planes de incentivos (véase Nota 14.9), por importe de 601 miles de euros (saldo acreedor).

14.5 Reservas de capitalización

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, las entidades podrán reducir en su base imponible el 10% del importe del incremento de sus fondos propios, siempre que dicho incremento se mantenga durante un plazo de tres años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda la reducción, salvo por la existencia de pérdidas contables en la entidad. Asimismo, deberá dotarse una reserva por el importe de la reducción, que deberá figurar en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante el citado plazo de tres años.

A 31 de marzo de 2026, determinadas entidades del Grupo tenían dotadas "reservas de capitalización" por importe de 5.788 miles de euros, de las que 894 miles de euros fuer dotada por la Sociedad Dominante y 4.894 miles de euros por la sociedad dependiente Aedas Homes Opco, S.L.U. (mismos importes en las mismas sociedades a 31 de marzo de 2025).

En este sentido, a 31 de marzo de 2026, no se ha producido un incremento de los "fondos propios" respecto al inicio del ejercicio (ie el 1 de abril de 2025), calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS). No obstante, con la cifra de "fondos propios" determinada a 31 de marzo de 2026, se mantienen los incrementos registrados en los tres ejercicios anteriores, cerrados el 31 de marzo de 2025, 2024 y 2023, cumpliéndose así el requisito establecido en el artículo 25.1 de la citada Ley.

14.6 Acciones propias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó en su reunión del 25 de julio de 2019 iniciar operaciones de autocartera mediante un Programa de Gestión Discrecional. Posteriormente, el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de "acciones propias" por un importe máximo de 50 millones de euros y hasta un máximo de 2.500.000 acciones en autocartera, con una vigencia de 36 meses y JB Capital Markets, S.V., S.A.U. como gestor principal.

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 condiciones.

Posteriormente, el 12 de julio de 2023, la Sociedad renovó el programa de recompra con un nuevo límite de 50 millones de euros, aplicable a las adquisiciones realizadas desde el 27 de septiembre de 2023, fecha en la que finalizó el programa anterior.

Desde el inicio del programa (8 de agosto de 2019) hasta el 31 de marzo de 2025, se han adquirido un total de 4.582.705 acciones propias, representativas del 9,79 % del capital social, por un importe agregado de 89.004 miles de euros, con el siguiente desglose:

- Gestión Discrecional: 148.724 acciones (0,32 % del capital), por 3.020 miles de euros (precio medio: 20,31 euros/acción).
- Programa de Recompra: 2.107.506 acciones (4,50 % del capital), por 41.293 miles de euros (precio medio: 19,59 euros/acción).
- Mercado de bloques: 2.326.475 acciones (4,97 % del capital), por 44.690 miles de euros (precio medio: 19,21 euros/acción).

En septiembre de 2025 ha expirado el mencionado programa de recompra de acciones, sin que haya sido aprobado un nuevo programa.

Entregas 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.

Compra y venta de acciones propias

- Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024: salida de caja/adquisición por importe de 7.077 miles de euros.

- Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025: salida de caja/adquisición por importe de 802 miles de euros.

- Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026: entrada de caja/venta por importe de 7.589 miles de euros de la totalidad de las acciones propias. El diferencial entre el precio de venta y el valor contable de las acciones propias ha ascendido a 2.204 miles de euros que ha sido registrado con abono al epígrafe "Reservas" del balance consolidado a 31 de marzo de 2026 (véase Nota 14.4).

Saldo de acciones propias

- 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.

- A 31 de marzo de 2026: No hay acciones propias.

14.7 Aportaciones de accionistas (propietarios)

Durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 no se han registrado aportaciones adicionales de propietarios ("accionistas").

Con fecha 28 de mayo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la aplicación, por importe de 308.468 miles de euros, desde el epígrafe "Aportaciones de accionistas (propietarios)" al epígrafe "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 (véase Nota 14.4). Dicha aplicación ha sido ratificada por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de julio de 2025.

A 31 de marzo de 2026 el saldo de esta partida asciende a 431.603 miles de euros (740.071 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

14.8 Distribución de dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 21 de julio de 2021, aprobó la política de remuneración al accionista, según la cual:

- El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá anualmente una distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2025/26, inclusive.

- Los dividendos ordinarios podrán ser complementados con dividendos extraordinarios que podrán ser aprobados en función de la caja generada.

- La distribución del dividendo extraordinario queda supeditado a no superar el límite de endeudamiento del 20% del ratio deuda neta entre valor bruto de los activos (Net Loan-to-value (LTV)).

No obstante, y de conformidad con lo previsto en la Oferta Pública de Adquisición obligatoria formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. sobre la totalidad del capital social de la Sociedad Dominante (véase Nota 1), el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado al 9 de febrero de 2026 la supresión de la política de dividendos vigente hasta la fecha. En adelante, las eventuales distribuciones a los accionistas se determinarán en función de las circunstancias y factores considerados en cada momento.

A 31 de marzo de 2026 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 los contratos de emisión de deuda financiera descrito en la Nota 15 de la presente memoria consolidada.

Dividendos repartidos durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

Con fecha 28 de mayo de 2025, el Consejo 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 en julio de 2025. En este sentido:

- El importe total a distribuir a los accionistas ha ascendido a 136.655 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 misma fecha (317.293 acciones); y, habiendo sido el resultado del ejercicio 2024-2025 de la Sociedad Dominante (beneficio) por importe de 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, que supone 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 del mismo (317.293 acciones). El importe resultante entre el dividendo liquidado por dicho concepto y el resultado de la Sociedad Dominante, que equivale a un importe de aproximadamente 1.254 miles de euros, se ha destinado a la cuenta "remanente" de la Sociedad Dominante.

- Adicionalmente, el 28 de mayo de 2025 se ha propuesto distribuir un dividendo mediante una distribución de 0,57 euros por acción con cargo a la partida "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 ha tenido lugar el 11 de julio de 2025.

14.9 Otros instrumentos de patrimonio ("LTIP")

El Grupo ha contado con distintos planes de incentivos a largo plazo ("LTIP") dirigidos al Consejero Delegado, personal directivo y empleados clave, instrumentados mediante la entrega de acciones y vinculados al cumplimiento de determinadas métricas financieras y de creación de valor para el accionista.

En particular, el primer plan, aprobado el 26 de septiembre de 2017 por parte del que fue accionista mayoritario (Hipoteca 43 lux, S.A.R.L.) hasta la operación descrita en la Nota 1, se estructuraba en tres ciclos trienales solapados, de los cuales el último abarcaba el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de marzo de 2023, habiendo sido liquidado en junio de 2021 y 2022 los dos primeros ciclos. Las métricas del tercer ciclo incluían EBITDA, margen promotor neto y rentabilidad del accionista, ponderadas a partes iguales, con establecimiento de umbrales mínimos de cumplimiento y posibilidad de sobrecumplimiento. El coste total máximo del plan ascendió a 6.107 miles de euros, inferior al inicialmente previsto. Asimismo, se aprobaron incentivos extraordinarios en 2020 y 2022, igualmente liquidables en acciones, alineados con las métricas de los ciclos del plan original y sujetos a cláusulas de reintegro.

El 23 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración aprobó el Segundo Plan de Incentivos a Largo Plazo ("LTIP"), dirigido al Consejero Delegado, personal directivo y empleados clave, y liquidable íntegramente en acciones. El plan se estructura en tres ciclos trienales solapados entre abril de 2021 y marzo de 2026, estando el primero de ellos vinculado al cumplimiento de métricas como EBITDA (30%), margen promotor neto (30%), rentabilidad absoluta del accionista (20%), rentabilidad relativa (10%) e indicadores de sostenibilidad (10%). El número de acciones a entregar depende del grado de consecución de los objetivos y del precio medio de cotización previo al inicio de cada ciclo. Las acciones asignadas estaban sujetas a periodos de indisponibilidad de dos años —en su totalidad para el Consejero Delegado y la alta dirección, y parcialmente para el resto de beneficiarios— e incluían cláusulas de reintegro. El plan contaba con un importe máximo agregado de 30 millones de euros y, en ejecución del primer ciclo, en julio de 2024 se entregaron 106.273 acciones propias por un importe de 2.450 miles de euros.

En relación con el Segundo Plan de Incentivos a Largo Plazo descrito anteriormente, y de conformidad con lo previsto en su reglamento, la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U. sobre el Grupo Aedas Homes, S.A. (véase Nota 1), ha supuesto un cambio de control en el Grupo Aedas y, por tanto, la liquidación anticipada del último ciclo vigente del plan. Como consecuencia de ello, los incentivos devengados se harán efectivos en metálico durante el ejercicio 2026, por el importe que resulte exigible en función de las condiciones establecidas en el propio plan. A 31 de marzo de 2026, el Grupo ha registrado una estimación del importe a liquidar que asciende a 7.164 miles de euros, clasificada en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance consolidado (véase Nota 16).

14.10 Intereses minoritarios

En este epígrafe se recoge la parte proporcional del "Patrimonio Neto Consolidado" de las entidades del Grupo por consolidadas por "integración global" y en las que participan otros accionistas/socios distintos al mismo.

El movimiento del epígrafe de "Intereses Minoritarios" por entidad dependiente para los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, son los siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Miles de Euros			
		31.03.2025	Resultado atribuible a "Intereses Minoritarios"	Otras Variaciones	31.03.2026
SPV Spain 2, S.L.	87,5%	43	(69)	40	14
Altacus Investments S.A. (*)	75%	529	6	138	673
Lysistrata Investments, S.A. (*)	75%	473	16	129	618
Cirilla Investments, S.A. (*)	75%	648	29	163	840
Domus Avenida, S.L.	52%	144	21	(7)	158
		1.837	**3**	**463**	**2.303**

(*) Estas sociedades están desarrollando junto a Constructora San José, accionista minoritario, la parte asignada a éstas del "Plan Vive" promovido por la Comunidad Autónoma de Madrid (véase Notas 11 y 15). Los movimientos registrados en "otras variaciones" corresponden a la recuperación de importes previamente aportados por los socios en concepto de otras aportaciones a fondos propios de dichas sociedades.

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Miles de Euros			
		31.03.2024	Resultado atribuible a "Intereses Minoritarios"	Otras Variaciones	31.03.2025
SPV Spain 2, S.L.	87,5%	159	(5)	(111)	41
Altacus Investments S.A. (*)	75%	-	(11)	539	529
Lysistrata Investments, S.A. (*)	75%	-	(13)	487	473
Cirilla Investments, S.A. (*)	75%	-	(13)	662	648
Domus Avenida, S.L.	52%	409	6	(272)	144
		568	**(36)**	**1.305**	**1.837**

(*) Estas sociedades están desarrollando junto a Constructora San José, accionista minoritario, la parte asignada a éstas del "Plan Vive" promovido por la Comunidad Autónoma de Madrid (véase Notas 11 y 15). Los movimientos registrados en "otras variaciones" corresponden a la recuperación de importes previamente aportados por los socios en concepto de otras aportaciones a fondos propios de dichas sociedades.

15. Deuda financiera

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 la composición del epígrafe "Deuda financiera" del balance consolidado, los vencimientos y flujos de efectivo asociados, son los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros				
	31 de marzo de 2026				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Préstamos promotores (*)	743.938	188.489	57.077	6.829	252.395
Préstamos suelo	77.300	29.080	44.619	-	73.699
Préstamos promotores con entidades de crédito	**821.238**	**217.569**	**101.696**	**6.829**	**326.094**
Emisión bonos garantizados	262.000	-	63.594	192.463	256.057
Emisión de pagarés	20.700	-	20.475	-	20.475
Intereses de obligaciones y otros valores	-	-	2.820	-	2.820
Obligaciones y otros valores negociables	**282.700**	**-**	**86.889**	**192.463**	**279.352**
Póliza de crédito corporativa	2.000	-	477	-	477
Intereses de otras deudas con entidades de crédito	-	-	1.133	-	1.133
Otras deudas con entidades de crédito	**2.000**	-	**1.610**	-	**1.610**
Pasivos por arrendamiento financiero (Nota 8)	-	-	1.248	1.810	3.058
Otras deudas - Subvenciones Plan Vive (Nota 11)	-	-	36.677	-	36.677
Otras deudas financieras	-	-	140	1.738	1.878
Otros pasivos financieros (**)	**-**	**-**	**38.065**	**3.548**	**41.613**
Total	**1.105.938**	**217.569**	**228.260**	**202.840**	**648.669**

(*) El importe registrado en el pasivo no corriente corresponde a préstamos hipotecarios relacionados con "inversiones inmobiliarias" (véase Nota 9).

(**) La deuda financiera del subtotal "Otros pasivos financieros" dado su naturaleza, no computa a efecto del cálculo de "covenants" financieros.

Se incluye a continuación para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	31/03/2025	Flujos de caja netos	Sin impacto en flujos		31/03/2026
			Sub-rogaciones	Otros	
Deudas con entidades de crédito	246.827	182.775	(108.275)	6.377	327.704
Obligaciones, otros valores negociables y otros pasivos financieros	371.575	(46.103)	-	(4.507)	320.965
Total deuda financiera	**618.402**	**136.672**	**(108.275)**	**1.870**	**648.669**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	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 (*)	795.616	160.942	35	9.403	170.380
Préstamos 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	250.000	-	45.974	19.539	65.513
Intereses de obligaciones y otros valores	-	-	3.853	-	3.853
Obligaciones y otros valores negociables	**505.000**	**-**	**49.827**	**271.234**	**321.061**
Financiación proyectos BtR (**)	16.499	-	8.234	-	8.234
Línea de crédito "revolving"	55.000	-	-	-	-
Póliza de crédito 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	-	-	2.097	-	2.097
Otras deudas con entidades de crédito	**98.499**	**-**	**31.701**	**-**	**31.701**
Pasivos por arrendamiento financiero (Nota 8)	-	-	1.816	3.053	4.869
Otras deudas - Subvenciones Plan Vive (Nota 11)	-	-	-	36.677	36.677
Otras deudas financieras	-	-	929	8.039	8.968
Otros pasivos financieros (***)	**-**	**-**	**2.745**	**47.769**	**50.514**
Total	**1.447.015**	**184.916**	**105.080**	**328.406**	**618.401**

(*) El importe registrado en el pasivo no corriente corresponde a préstamos hipotecarios relacionados con "inversiones inmobiliarias" (véase Nota 9).

(**) Corresponde a deuda con promesa de hipoteca sobre bienes inmuebles.

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

Se incluye a continuación para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	31/03/2024	Flujos de caja netos	Sin impacto en flujos		31/03/2025
			Sub-rogaciones	Otros	
Deudas con entidades de crédito	184.554	253.839	(189.253)	(2.313)	246.827
Obligaciones, otros valores negociables y otros pasivos financieros	374.049	(117.142)	-	114.667	371.574
Total deuda financiera	**558.603**	**136.697**	**(189.253)**	**112.354**	**618.401**

Préstamos promotores

A fecha 31 marzo de 2026, el Grupo tiene en vigor préstamos promotores con garantía hipotecaria con un límite total de 743.938 miles de euros (795.616 miles de euros a 31 de marzo de 2025), con el objetivo de financiar 69 promociones (93 promociones a 31 de marzo de 2025). En relación a estos préstamos, el

importe registrado por el criterio de valoración del coste amortizado a 31 de marzo de 2026, netos de los gastos de formalización, es de 252.395 miles de euros (170.380 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2026 el Grupo ha contratado 29 nuevos préstamos promotores y novaciones de los ya existentes (33 promotores en el ejercicio anterior) de los que se ha dispuesto un importe de 254.365 miles de euros (179.936 miles de euros en el ejercicio anterior). El tipo de interés relativo a los mismos es de Euribor más un diferencial que oscila entre 110 y 275 puntos básicos.

El importe concedido de los préstamos puede ser dispuesto 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 31 de marzo de 2026 se cumplían las condiciones para disponer de 17,5 millones de euros adicionales, correspondientes a facturas de proveedores aprobadas y no dispuestas.

Del total de préstamos promotores, sólo uno de ellos, formalizado para financiar 3 promociones por un importe de 98.000 miles de euros, contiene un "*covenant* financiero" ligado al cumplimiento del citado contrato de financiación, y que supone que el *Loan to Value ratio* no deberá superar el 35% a 31 de marzo de cada ejercicio.

Desde el 1 de abril de 2026 a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 42.583 miles de euros, con el objetivo de financiar 3 promociones en curso. Asimismo, el 7 de mayo se ha novado un préstamo suelo cuyo límite asciende a 17.500 miles de euros ampliando la fecha de vencimiento hasta el 19 de abril de 2028.

Préstamos suelo

A 31 de marzo de 2026, el Grupo integra en su balance consolidado 9 préstamos con garantía hipotecaria sobre el suelo con un límite total de 77.300 miles de euros y un importe dispuesto registrado por el criterio de valoración del coste amortizado de 73.699 miles de euros (4 préstamos con un límite total de 47.900 y un coste amortizado de 44.745 miles de euros en el ejercicio anterior). Estos préstamos devengan un tipo de interés anual del Euribor 3 y 12 meses más un diferencial de entre 200 y 300 puntos básicos.

Deuda Corporativa

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo integra en su balance consolidado una póliza de crédito con un límite total de 2.000 miles de euros, que devengan un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 150 puntos básicos. Estas financiaciones no cuentan con garantía hipotecaria. Al 31 de marzo de 2026 una de las líneas de crédito estaba dispuesta por un importe de 477 miles de euros.

Préstamos de proyectos clasificados como pasivos corrientes

El detalle del vencimiento contractual 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", así como el importe clasificado de acuerdo con los términos contractuales formalizados, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
31/03/2026	-	52.507
31/03/2027	103.306	64.280
31/03/2028	56.376	14.822
31/03/2029	25.789	8.874
31/03/2030 y siguientes	135.404	96.940
	320.875	**237.423**

De acuerdo con la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, y tal como se expone en la Nota 4.18, la Sociedad clasifica como "pasivos corrientes" aquellos préstamos y deudas, aun cuando su vencimiento contractual sea superior a doce meses, cuando están directa o indirectamente vinculados a activos incluidos en el ciclo normal de explotación de su actividad inmobiliaria. En este sector, donde el ciclo de explotación suele superar los 24-36 meses, se mantienen como "activos corrientes" las "existencias inmobiliarias" cuya finalización, construcción y entrega se prevé en un plazo superior a doce meses, de manera que, para reflejar adecuadamente el "capital corriente" y/o "fondo de maniobra" y garantizar una representación fiel del negocio conforme a su operativa habitual, también se clasifican como pasivos corrientes las financiaciones asociadas a dichos activos.

Bono verde

Con fecha 21 de mayo de 2021, 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 y un cupón fijo del 4% pagadero semestralmente. Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono tenía 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

Los bonos constituyen obligaciones senior del emisor y están garantizados por: i) una garantía personal otorgada por Aedas Homes, S.A., ii) una prenda de primer rango sobre el capital social del emisor y iii) una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo. Durante el ejercicio 2024, el emisor llevó a cabo diversas operaciones de recompra del bono, tanto en mercado abierto como mediante una oferta pública de recompra parcial, por un importe nominal total de 70 millones de euros. La totalidad de los bonos recomprados fue cancelada el 3 de abril de 2024, quedando en circulación bonos por un importe nominal de 255 millones de euros.

El 14 de enero de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la amortización anticipada del citado bono, cuyo vencimiento inicial estaba previsto para el 15 de agosto de 2026, si bien contemplaba una cláusula de recompra por cambio de control (véase Nota 1), así como la cancelación de la línea de crédito *revolving* asociada.

Bono garantizado (Apollo Capital Solutions, B.V.)

El 16 de julio de 2025, Neinor DMP BidCo, S.A.U., sociedad dependiente de Neinor Homes, S.A., y Apollo Capital Solutions, B.V., entidad colocadora e intermediaria con el resto de los agentes, suscribieron un contrato de compromiso de emisión y compra de bonos. Dicho compromiso ha sido novado el 11 de noviembre de 2025 y el 17 de diciembre de 2025, respectivamente. El importe nominal máximo de la emisión asciende a 765 millones de euros, con un tipo de interés variable equivalente al Euribor a tres meses, con un floor del 2%, más un margen del 5,25%, dividido en dos tramos, serie A y B. El mencionado Contrato de Emisión comprende dos series de emisiones de bonos:

- "Serie A", por importe nominal máximo de 503 millones de euros, cuya emisión ha sido realizada parcialmente por Neinor DMP BidCo, S.A.U. el 19 de diciembre de 2025 y que se ha destinado a financiar el pago de la contraprestación de la oferta pública de adquisición sobre Aedas Homes, S.A. y los gastos relacionados con esta, y

- "Serie B", por importe nominal máximo de 262 millones de euros, emitida el 3 de febrero de 2026 por Aedas Homes, S.A. tras su adhesión al Contrato de Emisión, con posterioridad a la liquidación de la oferta pública de adquisición (véase Nota 1), y que se ha destinado al repago del bono verde.

Con fecha 3 de febrero de 2026, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo la emisión de bonos correspondientes a la Serie B del contrato suscrito con Apollo Capital Solutions, B.V., por un importe

nominal de 262 millones de euros. En el marco de esta operación, el banco agente ha coordinado de forma simultánea la emisión del nuevo bono y la amortización íntegra del Bono Verde previamente suscrito por la sociedad participada Aedas Opco, S.A., incluyendo principal e intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 257.238 miles de euros, así como la cancelación de la línea de crédito revolving asociada. La operación ha permitido extender el vencimiento de la deuda financiera corporativa sin incurrir en costes de cancelación y ha generado un flujo de efectivo neto positivo de efectivo de 4.762 miles de euros en el Grupo, como resultado de que el importe de la emisión, una vez deducidas las comisiones asociadas, excede al de la deuda cancelada.

Las comisiones asociadas a la emisión de la Serie B ascienden a 6.444 miles de euros, aproximadamente, que son las habituales para este tipo de operaciones, incluyendo, entre otras, comisiones por disponibilidad y estructuración, así como honorarios de los agentes intervinientes, las cuales se han contabilizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

La amortización del principal, tanto de la Serie A como se la Serie B, se ha establecido de forma escalonada, mediante pagos del 25% del nominal en cada uno de los ejercicios comprendidos entre 2026 y 2029, con vencimiento en las fechas de 31 de diciembre de cada año.

Las garantías vinculadas a esta emisión se encuentran limitadas exclusivamente al perímetro formado por Neinor DMP Bidco, S.A.U. y sus sociedades dependientes, que incluyen asimismo al Grupo Aedas Homes, S.A., y no otorgan recurso alguno frente a Neinor Homes, S.A. ni frente a ninguna otra sociedad del Grupo distinta de las comprendidas en dicho perímetro. Dichas garantías vinculadas a la emisión incluyen: (i) una prenda de derecho luxemburgués sobre la cuenta de valores en la que se depositen las acciones de Neinor DMP BidCo, S.A.U.; (ii) prendas de derecho luxemburgués y español sobre los derechos de crédito titularidad de Neinor DMP HoldCo, S.A.U. y de Aedas Homes, S.A.; (iii) una prenda de derecho español sobre las cuentas bancarias de Neinor DMP BidCo, S.A.U. y de Aedas Homes, S.A.; (iv) una prenda de derecho español sobre los derechos de crédito de los que sea titular cualquiera de las citadas sociedades; y (v) prenda de derecho español sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A.U., con previsión expresa de extensión a cualesquiera otras acciones de Aedas Homes, S.A. que pasen a ser titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A:U. como consecuencia de la liquidación de la oferta pública obligatoria de adquisición formulada en fecha 14 de enero de 2026. Asimismo, tras la liquidación de la referida oferta pública de adquisición (véase Nota 1), Aedas Homes, S.A. y determinadas sociedades de su grupo constituyeron, con fecha 3 de febrero de 2026, diversas prendas sobre cuentas y contratos, así como una prenda sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. titularidad de Neinor DMP Bidco, S.A.U., formalizada el 15 de enero de 2026 y posteriormente extendida con fecha 9 de marzo de 2026. Dichas garantías han sido otorgadas exclusivamente con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de la emisión de la Serie B.

Adicionalmente, existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado (“covenants”) asociadas a esta financiación. Los supuestos de incumplimiento son aplicables tanto a Neinor DMP BidCo, S.A.U. como a Aedas Homes, S.A. y a sus filiales, e incluye, entre otros: (i) el impago de cualquier importe debido en virtud de los documentos de la emisión; (ii) el incumplimiento de covenant financieros; (iii) incorreciones, inexactitudes o información engañosa en cualquier manifestación o garantía realizada en virtud de los documentos de la emisión, etc, cuyo incumplimiento podría derivar en una amortización anticipada. En cuanto a los covenants financieros, su cumplimiento debe verificarse de forma simultánea y en base consolidada, incluyendo a Neinor DMP BidCo, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus filiales, y excluyendo al resto de sociedades del Grupo Neinor Homes. El cálculo de dichos ratios se efectuará dos veces al año, con fechas de referencia el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada ejercicio, desde el 30 de junio de 2026:

- Liquidez mínima: mantener, en cada fecha de cálculo (30 de junio y 31 de diciembre), unos saldos mínimos de 50 millones de euros en los ejercicios 2026 y 2027, 40 millones de euros en 2028, y 30 millones de euros en 2029, respectivamente.

- NLTV (Net Loan-to-Value): no podrá superar el 60% en los ejercicios 2026, el 55% en 2027, y el 40% en 2028 y 2030, respectivamente, debiendo cumplirse en cada fecha de cálculo (30 de junio y 31 de diciembre).

Asimismo, se han establecido diversos supuestos de cambio de control que, en caso de producirse, podrían dar lugar a la amortización anticipada de los importes pendientes y a la cancelación de los no dispuestos, una vez aplicados los periodos de gracia y subsanación. Estos supuestos incluyen la pérdida del control del Grupo Aedas Homes, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A, la adquisición de una participación significativa por terceros, la pérdida por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. de la titularidad total de Neinor DMP BidCo, S.A.U, y la reducción de la participación de Neinor DMP BidCo, S.A.U en Aedas Homes, S.A. por debajo del umbral mínimo establecido.

Pagarés MARF

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, que sustituye 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 anual terminado el 31 de marzo de 2026, 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 58.400 miles de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 20.700 miles de euros que vencen en varios tramos, hasta enero de 2027. El coste nominal anual efectivo es de 3,789%. A 31 de marzo de 2026, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según el criterio de valoración de coste amortizado es de 20.475 miles de euros (65.514 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Línea de Crédito "overdraft"

Con fecha 1 de agosto de 2024, la sociedad participada Aedas Homes Opco, S.L.U. formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con Société Générale, Sucursal en España por importe nominal de 10 millones de euros que ha vencido el 1 de agosto de 2025.

A 31 de marzo de 2026 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha cumplido con la totalidad de sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo, no concurriendo circunstancias que pudieran dar lugar a una situación de vencimiento anticipado de los compromisos financieros anteriormente descritos. Asimismo, en relación con las cláusulas financieras y de cambio de control asociadas a los distintos instrumentos de deuda financiera emitidos, los Administradores del Grupo consideran que su existencia no modifica la clasificación entre corto y largo plazo reflejada en el balance consolidado a dicha fecha.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Proveedores y otras cuentas a pagar	176.855	220.362
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	16.819	-
Acreedores por prestación de servicios	18.025	48.087
Remuneraciones pendientes de pago	15.753	5.408
Pasivos por impuesto corriente (Nota 17.1)	203	14.648
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	37.716	55.663
Anticipos de clientes (Nota 11)	229.814	240.069
Total	**495.185**	**584.237**

Las cuentas "Proveedores y otras cuentas a pagar" incluye los pagos aplazados de compras de suelo y la cuenta "Anticipos de clientes" las obligaciones derivadas de operaciones de permuta, tal y como se describe en la Nota 11. Asimismo, en la cuenta "Proveedores y otras cuentas a pagar" se encuentran registradas las retenciones practicadas a contratistas como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales por importe de 42.131 miles de euros (46.781 euros al 31 de marzo de 2025).

La cuenta de "Anticipos de clientes" recoge el importe de las cantidades cobradas de los clientes antes de la formalización de la escritura pública, que representa en torno a un 20%-30% del precio de venta de las viviendas (véase Nota 11).

Los Administradores del Grupo consideran que el valor en libros de los "acreedores comerciales" se aproxima a su "valor razonable".

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31.03.2026	31.03.2025
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	**38**	**37**
Ratio de operaciones pagadas	37	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	56	33
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	182.685	365.430
Total pagos pendientes	11.430	7.052

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las

partidas “Proveedores” y “Acreedores” del pasivo corriente del balance consolidado, no incluyéndose en estos cálculos los pagos aplazados en compras de suelos descritos en la Nota 11 de esta memoria consolidada.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido, de acuerdo con al artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas:

	31.03.2026	31.03.2025
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo (miles de euros)	148.394	267.801
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	81%	*73%*
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo	38.619	36.844
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	77%	*77%*

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

De acuerdo con lo anterior el Grupo está tomando las medidas razonables, graduales y ponderadas para reducir, en la medida de lo posible y razonablemente, el “período medio de pago” a sus proveedores y acreedores.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

17.1 Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Aedas Homes, S.A. era hasta el cierre del 31 de marzo de 2025 la sociedad representante del grupo fiscal que estaba formado por 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., Global Disosto, S.L.U., Espacio Aurea, S.L. y Espacio Proyectos SPV II, S.L.

Con fecha 1 de enero de 2026 y tras la Oferta Pública de Adquisición por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U. descrita en la Nota 1, se ha producido la ruptura del grupo de consolidación fiscal de Aedas Homes, S.A., incorporándose al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20 del impuesto sobre sociedades, encabezado por Neinor Península, S.L.U., las sociedades Neinor DMP Bidco, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes 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. Global Disosto, S.L.U., Espacio Aurea, S.L., Espacio Proyectos SPV II, S.L, Global Socoro, S.L.U. y Global Prizda, S.L.U., estas dos últimas adquiridas por Aedas Homes, S.A. en 2025, además de otras sociedades del Grupo Neinor Homes que forman parte del citado grupo fiscal (véase Nota 4.10).

En lo que respecta a la normativa de territorio común, en diciembre del ejercicio 2024 se aprobó la Ley 7/2024, que supone la reintroducción de medidas anuladas RD Ley 3/2016, para periodos impositivos iniciados a partir de 1/1/2024 no concluidos a la entrada en vigor. Entre las principales medidas introducidas están las siguientes:

i. Límite de aplicación de bases imponibles negativas del 50% y 25% para importe neto de cifra de negocios de al menos 20M y 60M, respectivamente;

ii. Limitación en la aplicación de deducción por doble imposición al 50% si el importe neto de cifra de negocios es al menos 20M;

iii. Reversión obligatoria de los deterioros deducidos de participaciones en tres periodos impositivos por partes iguales: para quien hubiera impugnado). Reversión obligatoria de los deterioros de participaciones deducibles en periodos impositivos iniciados antes de 1/1/2013, en tres periodos impositivos por partes iguales.

iv. No aplicarán los límites especiales en la compensación de bases imponibles negativas de grandes empresas generadas en períodos iniciados antes de 1/1/2021, en el importe de la renta correspondiente a esta reversión mínima obligatoria. Si se revirtiera un importe superior conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de la DT 16ª de la LIS, el saldo que reste se integrará, como mínimo, por partes iguales en los restantes períodos impositivos.

v. Extensión de la desconsolidación del 50% de las bases negativas, para los ejercicios que se inicien en 2024 y 2025 (no concluidos a la entrada en vigor); con integración en décimas partes en los 10 ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero de 2025 y 2026, respectivamente.

vi. Quedan excluidas de la limitación las bases imponibles de las fundaciones que estén sometidas al régimen general y tributen en consolidación.

vii. Modificación de la reserva de capitalización, con efectos para ejercicios iniciados a partir de 1/1/2025 en determinados aspectos.

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 desde su presentación. Al 31 de marzo de 2026, la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación con relación a ejercicios no prescritos.

Los Administradores del Grupo no esperan que se devenguen pasivos materiales adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de la revisión que se pudiera producir por parte de la Administración Tributaria de los ejercicios abiertos a inspección.

17.2 Saldos mantenidos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores/(acreedores) con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de Euros			
	31.03.2026		31.03.2025	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Hacienda Pública acreedora por IVA (e IGIC)	(26.958)	-	(47.165)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(912)	-	(682)	-
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	(9.551)	-	(7.298)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(295)	-	(518)	-
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 16)	**(37.716)**	-	**(55.663)**	**-**
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	**(203)**	-	**(14.648)**	**-**
HP deudora por devolución de impuestos – IVA (e IGIC)	8.526	-	7.412	-
HP deudora por devolución de impuestos-retenciones y pagos a cuenta	1.155	-	-	-
Subvenciones por cobrar – Plan Vive – Comunidad de Madrid	7.335	-	33.009	-
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)	**17.016**	-	**40.421**	**-**
Activos por impuesto corriente (Nota 12)	**1.011**	**-**	**4.130**	**-**
Activos por impuesto diferido (Nota 17.4)	-	44.398	-	51.642
Pasivos por impuesto diferido (Nota 17.4)	-	(1.106)	-	(1.624)
Total neto	**(19.892)**	**43.292**	**(25.760)**	**50.018**

La cuenta "Subvenciones por cobrar – Plan Vive – Comunidad de Madrid" refleja el importe pendiente de cobro al 31 de marzo de 2026 y 2025, correspondiente a la subvención concedida por la Comunidad de Madrid el 18 de julio de 2024 a las entidades Lysistrata, Cirilla y Altacus Investment. Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se han cobrado 29.342 miles de euros. Dicha subvención está destinada a la construcción de viviendas energéticamente eficientes para alquiler asequible, financiadas con fondos Next Generation EU (véase Nota 11).

17.3 Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Resultado antes de impuestos	85.840	184.931
Diferencias permanentes	14.373	(49.456)
Diferencias temporarias	(13.973)	(41.967)
Base imponible fiscal previa	**86.240**	**93.508**
Compensación de bases imponibles negativas activadas	(18.605)	(13.893)
Limitación BINs (Ley 38/2022) Recuperación	(777)	(64)
Limitación BINs (Ley 7/2024, extensión Ley 38/2022)	6.120	988
Base imponible fiscal	**72.978**	**80.539**
Tipo impositivo	**25%**	**25%**
Impuesto devengado (gasto corriente)	(18.245)	(20.135)
Activación/(Aplicación) "BINs" de ejercicios anteriores activadas	-	(57)
Activación/(Aplicación) "BINs" de ejercicios anteriores activadas Limitación 50%	(194)	(16)
Activación/(Aplicación) "BINs" del ejercicio (Limitación)	1.530	247
Activación/(Aplicación) "BINs" Grupo Priesa (Nota 2.6)	(4.651)	(3.416)
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	(790)	(153)
Activación/(Aplicación) Gastos Financieros	-	(10.223)
Activación/(Aplicación) por venta de existencias	(2.703)	(118)
Ajuste impuesto sociedades ejercicios anteriores	(1.451)	-
Otros ajustes (ajustes de consolidación, gasto por impuesto por entidades fuera del Grupo fiscal)	1.529	(1.134)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	**(18.245)**	**(21.327)**
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	**(6.730)**	**(13.925)**

Las diferencias permanentes se corresponden, fundamentalmente, a gastos por indemnizaciones por cese de relaciones laborales fiscalmente no deducibles (véase Nota 4.14), así como a los ajustes derivados de dividendos recibidos por la parte no exenta de los mismos, y a otros gastos no deducibles.

Por su parte, las diferencias temporarias negativas se originan, principalmente, por la aplicación de la provisión correspondiente al plan de incentivos del ejercicio anterior (véase Nota 14.9), que ha sido satisfecha durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, así como por los deterioros de existencias procedentes de la fusión con el Grupo Priesa (véase Nota 2.6), que han resultado fiscalmente deducibles al haberse producido la entrega parcial de dichas existencias en el presente ejercicio.

A continuación, se detalla la liquidación del Impuesto sobre Sociedades tanto a 31 de diciembre de 2025, fecha en la que se produce la ruptura del grupo fiscal de Aedas Homes, S.A., y al cierre del 31 de marzo de 2026, en la que ya forma parte desde el 1 de enero de 2026 del grupo de consolidación fiscal número 5/20, encabezado por Neinor Península, S.L.U. y con el resto de sociedades que se indican en la Nota 17.1.

Liquidación del impuesto sobre sociedades hasta el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros
	31.12.2025
Resultado antes de impuestos	36.958
Diferencias permanentes	6.736
Diferencias temporarias	(14.817)
Base imponible fiscal previa	**28.877**
Compensación de bases imponibles negativas activadas	(7.186)
Limitación BINs (Ley 38/2022) Recuperación	(165)
Limitación BINs Ley 7/2024 (extensión limitación Ley 38/2022)	6.120
Base imponible fiscal	**27.646**
Tipo impositivo	25%
Cuota Líquida	**6.912**
Retenciones	(236)
Pagos a cuenta	(7.687)
Líquido a ingresar/(devolver) el 31 de diciembre de 2025	**(1.011)**

Liquidación del impuesto sobre sociedades hasta el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Resultado antes de impuestos	85.840	184.932
Diferencias permanentes	14.373	(49.457)
Diferencias temporarias	(13.973)	(41.967)
Base imponible fiscal previa	**86.240**	**93.508**
Compensación de bases imponibles negativas activadas	(18.605)	(13.893)
Limitación BINs (Ley 38/2022) Recuperación	(777)	(64)
Limitación BINs Ley 7/2024 (extensión limitación Ley 38/2022)	6.120	988
Base imponible fiscal	**72.978**	**80.539**
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota Íntegra	**18.245**	**20.135**
Retenciones	(570)	(277)
Pagos a cuenta	(7.687)	(6.053)
Líquido a ingresar/(devolver) al 31 de marzo	**9.988**	**13.805**
Pagos a cuenta abril ("hecho posterior a cierre")	**-**	**(17.161)**
Líquido a ingresar/(devolver)	**9.988**	**(3.356)**
Cuenta a pagar/(cobrar) con Hacienda Pública (Nota 12)	(1.011)	(3.356)
Cuenta a pagar/(cobrar) con Neinor Península, S.L.U. (Nota 17.1)	10.999	-

El importe de "líquido a ingresar/(devolver)" del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 asciende a 9.988 miles de euros y refleja el efecto conjunto de dos periodos fiscales diferenciados como consecuencia del cambio de grupo de consolidación fiscal ocurrido el 1 de enero de 2026 (véase Nota 17.1). Hasta el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad formaba parte del grupo fiscal anterior, por lo que la posición frente a la Hacienda Pública se registra directamente con ésta, resultando un saldo a devolver de 1.011 miles de euros. A partir del 1 de enero de 2026, tras la incorporación al grupo de consolidación fiscal encabezado por Neinor Península, S.L.U., las relaciones derivadas del Impuesto sobre Sociedades pasan a articularse a través de la sociedad dominante del grupo fiscal, registrándose

los correspondientes saldos intragrupo. Como consecuencia, se reconoce una cuenta a cobrar con Neinor Península, S.L.U. por importe de 531 miles de euros y, simultáneamente, una cuenta a pagar por importe de 11.530 miles de euros, que recogen la posición neta del Grupo frente al grupo fiscal por el impuesto corriente generado desde el 1 de enero hasta el 31 de marzo de 2026 (véase Nota 20).

En concepto de impuesto sobre beneficios, el Grupo ha desembolsado durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 un importe total de 24.858 miles de euros. De dicho importe, 17.171 miles de euros corresponden al primer pago fraccionado, el cual ha sido compensado con la cuenta a pagar por impuesto sobre sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, mientras que 7.687 miles de euros se encuentran asociados a la liquidación del impuesto correspondiente al ejercicio 2026. Adicionalmente, se han aplicado retenciones por importe de 236 miles de euros correspondientes al resto de sociedades integrantes del grupo fiscal.

17.4 Impuestos diferidos

El detalle de los "activos por impuesto diferido" registrados de las distintas sociedades del Grupo al cierre de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Aedas Homes, S.A.	3.779	3.561
Aedas Homes Opco, S.L.U.	37.516	47.213
Resto de entidades del Grupo	686	867
Ajustes de consolidación contable (*)	2.417	-
TOTAL	**44.398**	**51.642**

(*) Se corresponden con el efecto fiscal (activos por impuesto diferido) asociado a las diferencias temporarias entre la base contable y fiscal, entre las que destacan las derivadas del cálculo de la pérdida esperada de los activos financieros conforme a la NIIF 9, por importe de 393 miles de euros (véase Nota 12), así como las originadas por las eliminaciones de resultados en operaciones descendentes relativas a ventas de activos inmobiliarios a sociedades asociadas, por importe de 1.399 miles de euros (véase Nota 10), entre otros.

La variación de los "activos por impuesto diferido" producida durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025, es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Otros	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias deducibles	19.860	(3.415)	(807)	15.638
Bases imponibles negativas	31.782	(3.316)	294	28.760
Total activos por impuesto diferido	**51.642**	**(6.731)**	**(513)**	**44.398**
Pasivos por impuesto diferido				
Diferencias temporarias imponibles	(1.624)	-	518	(1.106)
Total pasivos por impuesto diferido	**(1.624)**	-	**518**	**(1.106)**

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adición por combinación de negocios (Nota 2.6)	Variaciones reflejadas en la cuenta de pérdidas y ganancias	Otros	Saldo final
Activos por impuesto diferido					
Diferencias temporarias deducibles	6.922	22.953	(9.295)	(720)	19.860
Bases imponibles negativas	-	35.198	(3.416)	-	31.782
Total activos por impuesto diferido	**6.922**	**58.151**	**(12.711)**	**(720)**	**51.642**
Pasivos por impuesto diferido					
Diferencias temporarias imponibles	(601)	(483)	(540)	-	(1.624)
Total pasivos por impuesto diferido	**(601)**	**(483)**	**(540)**	-	**(1.624)**

El epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance consolidado incluye, entre otros conceptos, los saldos reconocidos en el contexto de la combinación de negocios gemelar bajo control no conjunto con el Grupo Priesa (véase Nota 2.5), como resultado de la integración de dichas sociedades en Aedas Homes Opco, S.L.U. En la fecha de dicha operación, se incorporaron activos por impuesto diferido procedentes de las sociedades que eran participadas del Grupo Priesa y que se corresponden con bases imponibles negativas por importe de 35.198 miles de euros, gastos financieros no deducidos por 10.221 miles de euros y de diferencias temporarias asociadas a los deterioros de existencias, por importe de 9.087 miles de euros, originadas por diferencias entre su valor contable y fiscal. Estos activos fueron reconocidos al considerarse probable su recuperación mediante la generación de bases imponibles positivas futuras en el contexto del grupo fiscal. A 31 de marzo de 2026, permanecen pendientes de compensación bases imponibles negativas por importe de 27.130 miles de euros y diferencias temporarias por deterioro de existencias por 6.202 miles de euros, habiéndose aplicado íntegramente los gastos financieros.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, la variación de los "activos y pasivos por impuesto diferido" se corresponde principalmente con las diferencias temporarias descritas en la nota 17.3 y la compensación de bases imponibles negativas procedentes del Grupo Priesa (véase Nota 5.2).

El detalle de las bases imponibles negativas, procedentes íntegramente del Grupo Priesa (véase Nota 2.6), clasificadas por año de generación, correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025, se presenta a continuación. Dicho detalle incorpora la aplicación considerada en la estimación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2026:

Año de generación	Bases imponibles 31/03/2026	Bases imponibles 31/03/2025
Bases imponibles negativas		
Ejercicio 2011	5.159	24.120
Ejercicio 2012	53.379	53.379
Ejercicio 2013	7.865	7.865
Ejercicio 2014	464	464
Ejercicio 2015	14.725	14.725
Ejercicio 2016	2.231	2.231
Ejercicio 2017	123	123
Ejercicio 2018	4.165	4.165
Ejercicio 2019	94	94
Ejercicio 2020	3.137	3.137
Ejercicio 2021	14.787	14.787
Ejercicio 2022	2.393	2.393
Total	**108.522**	**127.483**

La totalidad de estas bases imponibles negativas están activadas contablemente. Los Administradores del Grupo han evaluado la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido reconocidos en el balance consolidado, concluyendo que no existen indicios de deterioro sobre los mismos. Esta conclusión se fundamenta en el histórico de cumplimiento del plan de negocio del Grupo, así como en la existencia de plusvalías latentes en la cartera de activos inmobiliarios, puestas de manifiesto en las valoraciones realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (véase Notas 9 y 11). En consecuencia, se considera probable la recuperación de dichos activos en los términos previstos en la normativa aplicable.

17.5 Aplicación del Impuesto Mínimo Global (Pilar 2)

Contexto normativo internacional y nacional

El Grupo está sujeto al Marco del Pilar 2 (OCDE, diciembre 2021), que establece un tipo impositivo mínimo global del 15% para grandes grupos multinacionales. Este marco fue adoptado en la UE mediante la Directiva (UE) 2022/2523 y transpuesto al ordenamiento español a través de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, aplicable a ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2024. El Grupo ha aplicado la excepción temporal obligatoria introducida en la NIC 12 para no reconocer impuestos diferidos derivados de la normativa Pilar 2.

Ámbito de aplicación y situación del Grupo

El Grupo supera el umbral de ingresos consolidados de 750 millones de euros en al menos dos de los últimos cuatro ejercicios, por lo que entra en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2024. Aunque la actividad se desarrolla principalmente en España, el Grupo cuenta con sociedades de nueva creación en Portugal y Andorra, así como con sociedades asociadas integradas por el método de la participación que operan en Luxemburgo (véase Nota 6).

La Dirección ha realizado un análisis específico de la potencial situación de pre-internacionalización del Grupo, atendiendo a los criterios considerados a estos efectos en la normativa fiscal, tales como la existencia de una presencia estable en más de una jurisdicción distinta del país de origen, la materialidad de los activos situados en el extranjero, la generación recurrente de resultados fuera de España y la existencia de estructuras operativas y de gestión con autonomía funcional en dichas jurisdicciones. Como resultado de dicho análisis, se ha constatado que la presencia internacional se limita a sociedades recientemente constituidas en Portugal y Andorra, con actividad incipiente y no significativa, que no alcanzan los umbrales en términos de número de jurisdicciones y volumen de activos, por lo que el impacto en Pilar II derivado de la mencionada adquisición no resulta significativo.

Evaluación realizada durante el ejercicio 2025-26

El Grupo ha iniciado su preparación para Pilar 2 mediante:

- Creación de un equipo interno multidisciplinar con apoyo externo.
- Cálculo del tipo efectivo conforme a las reglas GloBE.
- Revisión de la base imponible ajustada según Ley 7/2024, de 20 de diciembre, por la que se incorporan al ordenamiento jurídico español determinadas directivas de la Unión Europea en materia de fiscalidad y se adoptan medidas para la transposición del Impuesto sobre Sociedades mínimo global.
- Adaptación de políticas contables y fiscales a NIC 12 y normativa nacional.

Tratamiento contable

Conforme a la exención temporal de la NIC 12, el Grupo no ha reconocido activos ni pasivos por impuestos diferidos ni provisiones por el impuesto complementario en las cuentas consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2026 y 2025. Esta política se revisará periódicamente en función de la evolución normativa e interpretativa.

Impacto estimado y riesgos identificados

Los análisis internos preliminares indican un impacto no significativo (<1% del resultado antes de impuestos) en el período 2024–2026. Sin embargo, se identifican los siguientes riesgos:

- Cambios normativos e incertidumbre interpretativa.
- Complejidad operativa en el reporting por jurisdicción.
- Potencial desalineación entre la fiscalidad nacional y la normativa GloBE.

Próximas acciones previstas para 2026

- El Grupo continuará avanzando en la implementación con foco en:
- Parametrización de sistemas contables para el cálculo GloBE.

- Evaluación del encaje de incentivos fiscales y estructuras de costes.
- Inclusión del Pilar 2 en el Informe de Gestión Consolidado y en Estado de Información no Financiera ("EINF"), si el impacto es significativo (ESMA 2024/567).
- Formación técnica al Consejo y comités delegados en materia de riesgos fiscales.

Obligaciones formales y periodo transitorio

- Declaración informativa del impuesto complementario:
  - General: antes del 30/06/2026.
  - Periodo transitorio (01/04/24–31/03/25): hasta el 30/09/2026.
- Declaración tributaria:
  - General: antes del 25/07/2026.
  - Periodo transitorio: hasta el 25/10/2026.

La Ley 7/2024 prevé puertos seguros que podrían eximir del impuesto, tales como:

- Cláusula de exclusión por mínimis.
- Exoneración por impuesto equivalente en otra jurisdicción.
- Fase inicial de internacionalización (hasta 5 años y 6 jurisdicciones).
- Presentación de información país por país (CbCR).
- Exención temporal de la regla sobre beneficios insuficientemente gravados.

Compromiso del Grupo

El Grupo mantiene su compromiso con la transparencia, la fiscalidad responsable y el cumplimiento normativo, en línea con:

- El Código de Buen Gobierno (CNMV).
- Las directrices ESMA 2024/567 ("Guidelines on Pillar Two Disclosures under IFRS and Non-Financial Reporting Obligations").
- La Ley 7/2024.

Esta Nota y revelaciones se actualizarán en futuras publicaciones financieras del Grupo (incluidos informes intermedios, en su caso), a medida que evolucionen los desarrollos normativos e interpretativos, y conforme se avance en la implementación efectiva del régimen de impuesto mínimo global.

18. Provisiones, avales, garantías comprometidas y otros pasivos contingentes

Provisiones

La composición del saldo del epígrafe "provisiones" del balance consolidado a 31 de marzo de 2026 y 2025 es como sigue:

Descripción	Miles de Euros	
	31.03.2026	31.03.2025
Provisiones		
Provisiones por terminación de obra y post-venta	30.823	33.446
Provisiones legales y fiscales	8.468	3.627
Total	**39.291**	**37.073**

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso de esta naturaleza, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de marzo de 2026, existen demandas que afectan al Grupo en relación con defectos constructivos, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 42.262 miles de euros (58.110 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Al 31 de marzo de 2026, y en relación con estos litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 8.468 miles de euros en el pasivo corriente del balance consolidado, correspondiente al importe a desembolsar que se estima probable (3.627 miles de euros al 31 de marzo de 2025).

Las dotaciones a provisiones legales se registran en el epígrafe "Variación de las provisiones del tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El incremento registrado en la provisión durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 se corresponde, principalmente, con el reconocimiento de obligaciones derivadas de dos procedimientos judiciales respecto de los cuales se han dictado sentencias desfavorables al Grupo, actualmente recurridas, así como con la estimación de la obligación asociada a otro procedimiento en curso cuya resolución se considera probable que resulte contraria a los intereses del Grupo, ascendiendo el impacto conjunto de dichos procedimientos a 3.696 miles de euros.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y con base en el análisis realizado junto con sus asesores legales y fiscales, las provisiones registradas cubren adecuadamente los riesgos y contingencias existentes a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en la normativa contable aplicable.

Avales, garantías comprometidas y otros pasivos contingentes

A 31 de marzo de 2026, el importe de los avales bancarios entregados a clientes en garantía de las cantidades recibidas por los mismos asciende a 156.976 miles de euros (163.150 miles de euros a 31 de marzo de 2025). El límite total de líneas de avales para clientes asciende a 365.516 miles de euros al 31 de marzo de 2026 (432.735 miles de euros a 31 de marzo de 2025). Adicionalmente, se han constituido seguros de caución con el mismo motivo, garantizar cantidades recibidas de clientes en concepto de anticipo, cuyo importe dispuesto a 31 de marzo de 2026 asciende a 75.009 miles de euros (160.104 miles de euros a 31 de marzo de 2025). El límite total de la línea de seguros formalizados con

este objeto es de 204.949 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (369.518 miles de euros a 31 de marzo de 2024).

El importe de los avales técnicos emitidos por aseguradoras al 31 de marzo de 2026 asciende a 34.953 miles de euros (54.428 miles de euros a cierre del ejercicio anterior).

El importe de los avales técnicos emitidos por entidades financieras a 31 de marzo de 2026 asciende a 35.665 miles de euros (a cierre del ejercicio anterior 63.255 miles de euros).

19. Ingresos y gastos

19.1 Ingresos por ventas y prestación de servicios

La composición de los ingresos por ventas de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 marzo de 2025, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025
Ventas de suelos	27.423	115.232
Venta de promociones	819.730	1.027.812
Prestación de servicios inmobiliarios y personalizaciones	21.684	12.903
Total	**868.837**	**1.155.947**

Las ventas de promociones en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 por importe de 819.730 miles de euros corresponden a la entrega de 2.009 viviendas de 105 promociones (en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, por importe de 1.027.812 miles de euros, correspondieron a la entrega de 3.070 viviendas de 121 promociones).

Los ingresos por prestación de servicios inmobiliarios corresponden principalmente a la prestación de servicios de gestión y comercialización a las sociedades en las que participa en modelo de coinversión (véase Nota 20), por un importe 13.848 miles de euros (10.932 miles de euros a 31 de marzo de 2025), el resto de prestación de servicios corresponde a servicios prestados a terceros, fundamentalmente vinculados a la gestión de promociones.

El Grupo revisa de forma periódica su cartera de suelo con el objetivo de identificar aquellos activos cuyo desarrollo no se prevé acometer en el corto o medio plazo y/o cuyo potencial de rentabilidad estimada se sitúa por debajo de la media del resto de la cartera, debido, entre otros factores, a su tipología urbanística. Los suelos así identificados se consideran activos que, llegado el caso, podrían ser objeto de desinversión, siempre que las condiciones del mercado y el interés de terceros lo hicieran conveniente.

En línea dicha estrategia de gestión activa de la cartera de suelo, durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de marzo de 2026, el Grupo llevó a cabo desinversiones por un importe total de 27.423 miles de euros (ejercicio anterior: 115.232 miles de euros) (véase Nota 11).

La práctica totalidad de los ingresos por ventas y prestación de servicios han sido realizados en España.

19.2 Coste directo de ventas y prestaciones de servicios ("Cost of Sales")

La composición del "coste directo de las ventas" imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 marzo de 2025, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025
Variación de existencias inmobiliarias	(612.626)	(792.001)
Consumo de existencias	(579.861)	(789.485)
Variación de existencias de terrenos	569.842	698.757
Deterioro aplicado a productos terminados y en curso (Nota 11)	(651)	80
Deterioro aplicado a las ventas de suelo (Nota 11)	(7)	(2.425)
Coste directo de ventas	**(623.303)**	**(885.074)**
Coste directo de prestación de servicios	**(12.182)**	**(9.673)**
Total coste directo de ventas y prestación de servicios	**(635.485)**	**(894.747)**

19.3 Gastos de personal y otros gastos de explotación

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025
Sueldos, salarios y asimilados	(29.352)	(27.144)
Indemnizaciones (Nota 4.14)	(5.981)	(2.795)
Seguridad Social	(5.381)	(5.068)
Otros gastos sociales	(758)	(1.120)
Total	**(41.472)**	**(36.127)**

La partida de "Sueldos, salarios y asimilados" incluye la dotación realizada por el Grupo al Plan de Incentivos a Largo Plazo descritos en la Nota 14.9 de la presente memoria consolidada.

En el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 el número medio de personas empleadas en las distintas entidades que componen el Grupo ha sido de 321 personas (número medio de 335 personas en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025).

La distribución por categorías del número de personas empleadas a 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es la siguiente:

	31.03.2026			31.03.2025		
	Hombres	Mujer	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	96	82	178	123	104	227
Titulados medios	35	39	74	42	46	88
Resto	11	20	31	13	30	43
Total	**142**	**141**	**283**	**178**	**180**	**358**

Al 31 de marzo de 2026 estaban empleadas 2 personas con discapacidad mayor o igual al 33% (dos personas al 31 de marzo de 2025).

Otros gastos de explotación

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025
Arrendamientos y cánones	(476)	(928)
Reparaciones y conservación	(6.487)	(5.811)
Servicios profesionales independientes	(9.480)	(10.049)
Transportes	-	(22)
Primas de seguros	(235)	(340)
Servicios bancarios (Nota 2.9)	(456)	(663)
Publicidad y comercialización	(35.359)	(30.897)
Suministros	(94)	(96)
Otros servicios exteriores	(8.355)	(5.048)
Tributos	(11.252)	(9.681)
Otros gastos de gestión corriente	(2.531)	(1.747)
Total	**(74.725)**	**(65.282)**

La partida de "Reparaciones y conservación" incluye, principalmente, el coste de licencias y mantenimiento de licencias de software, cuyo incremento se debe a la inversión efectuada por el Grupo en aplicaciones informáticas para agilizar e incrementar la eficiencia y mejora de procesos administrativos y de negocio.

Adicionalmente, bajo la partida "Tributos" se incluye entre principalmente el gasto por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como el gasto devengado por el Impuesto sobre las Plusvalías.

19.4 Gastos financieros, netos

El importe de "gastos financieros, netos" calculados por aplicación del "método del tipo de interés efectivo" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025
Gastos de intereses (1)	***31.697***	***41.790***
Con entidades de crédito	16.086	29.486
Bono y pagarés	15.611	12.304
Impuestos AJD y avales (2)	***12.869***	***14.138***
Gastos financieros por otras deudas *(3) = (1) + (2)*	***44.552***	**55.928**
Capitalización de gastos financieros como mayor valor de "existencias" ***(4)*** (Nota 11)	(20.497)	(25.862)
Gastos financieros por deuda netos de capitalización *(5) = (3) + (4)*	***24.069***	**30.066**

El Grupo ha registrado un descenso en los "gastos financieros" netos de capitalización como consecuencia, fundamentalmente, de un menor "coste financiero" asociado a promociones ya terminadas, cuyo coste no es capitalizable, y la disminución del coste de la disposición de deuda corporativa por menor uso de financiación corporativa.

19.5 Información financiera por segmentos

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada

A continuación, se desglosa la información de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de marzo de 2026 y 2025 siguiendo los criterios definidos en la Nota 4.21.

	Development		Asset Management (AM)		**Total**	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada						
Ventas externas	847.152	1.142.801	21.685	13.146	868.837	1.155.947
Coste de las ventas	(635.485)	(894.747)	-	-	(635.485)	(894.747)
Gastos de personal	(27.594)	(28.016)	(7.835)	(4.045)	(35.429)	(32.061)
Gastos de personal – Incentivos	(6.043)	(4.066)	-	-	(6.043)	(4.066)
Servicios exteriores	(77.153)	(65.313)	(4.496)	(2.324)	(81.649)	(67.637)
Variación de las provisiones de tráfico	(8.425)	(792)	-	-	(8.425)	(792)
Otros ingresos de explotación	2.971	3.091	2.177	-	5.148	3.091
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	1.540	-	-	-	1.540	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	355	1.270	355	1.270
Diferencia negativa de consolidación (Nota 2.6)	-	52.084	-	-	-	52.084
Resultado financiero neto	(14.178)	(22.992)	(17)	(6)	(14.195)	(22.998)
Amortización del inmovilizado (Notas 7 y 8)	(5.787)	(3.765)	(3.027)	(1.395)	(8.814)	(5.160)
Resultado antes de impuestos	**76.998**	**178.285**	**8.842**	**6.646**	**85.840**	**184.931**
Resultado financiero neto	19.630	23.971	18	6	19.648	23.977
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	(1.540)	(1.270)	-	-	(1.540)	(1.270)
Dotación provisiones de existencias (Nota 11)	658	2.397	-	-	658	2.397
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	(355)	-	-	-	(355)	-
Amortización del inmovilizado (Notas 7 y 8)	5.787	3.765	3.027	1.395	8.814	5.160
Gastos de crecimiento	3.911	2.361	477	-	4.388	2.361
Diferencia negativa de consolidación (Nota 2.6)	-	(52.084)	-	-	-	(52.084)
Resultados sociedades integradas método de la participación (Nota 10)	(5.467)	(985)	-	-	(5.467)	(985)
EBITDA AJUSTADO	**99.622**	**156.440**	**12.364**	**8.047**	**111.986**	**164.487**

Balance segmentado consolidado

Las principales magnitudes del balance consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Development		Asset Management		**Total Grupo**	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Balance consolidado						
Activos no corrientes	76.548	92.604	95.121	129.603	171.669	222.207
Activos corrientes	1.895.125	1.965.281	21.293	40.938	1.916.418	2.006.219
Total activo	**1.971.673**	**2.057.885**	**116.414**	**170.541**	**2.088.087**	**2.228.426**
Deuda financiera no corriente	202.840	328.406	-	-	202.840	328.406
Deuda financiera corriente	445.829	289.995	-	-	445.829	289.995
Otros pasivos no corrientes	1.106	1.624	-	-	1.106	1.624
Otros pasivos corrientes	528.879	619.509	17.408	1.959	546.287	621.468
Total pasivo	**1.178.654**	**1.239.534**	**17.408**	**1.959**	**1.196.062**	**1.241.493**
Total Patrimonio Neto	**793.019**	**818.351**	**99.006**	**168.582**	**892.025**	**986.933**

20. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas, los accionistas y/o socios, 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 ("CNMV") en su Circular 1/2005 de 1 de abril.

Las principales operaciones con partes vinculadas efectuadas en los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 son aportaciones de capital y concesiones de créditos, destinados a financiar proyectos de desarrollo inmobiliario, así como sus posteriores devoluciones (véase Nota 10). Adicionalmente, se formalizaron contratos de prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización de activos, garantizando la supervisión y el correcto avance de las promociones en curso.

A estos efectos señalar que:

- En el ejercicio 2019 el Grupo firmó un contrato de gestión inmobiliaria con la entidad Winslaro ITG, S.L. Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, el Grupo vendió la participación que ostentaba en dicha entidad (véase Nota 6), manteniéndose en vigor el citado contrato de gestión. La promoción, denominada "Carriles" y radicada en Madrid, se desarrolla sobre un terreno propiedad del que fue una parte vinculada, a cambio de un fee de gestión por la prestación de servicios de gestión promotora integral.
- Con fecha 24 de septiembre de 2024, el Grupo formalizó un contrato de gestión inmobiliaria con la entidad VEL VINT-I-U, S.L. para la gestión promotora integral de una promoción inmobiliaria radicada en Andorra, igualmente a cambio de un fee de gestión, desarrollada sobre un terreno propiedad de una parte vinculada.

En ambos casos, los terrenos son propiedad de entidades vinculadas al que era el anterior accionista de referencia, Castlelake (matriz superior también de Hipoteca 43, S.à r.l.), hasta la toma de control por parte del Grupo Neinor Homes (véase Nota 1).

Constitución de Joint Ventures:

- Los días 22 y 23 de julio de 2024, la Sociedad suscribió acuerdos vinculantes con un vehículo gestionado por Banco Santander para el desarrollo y operación de complejos de vivienda compartida ("Flexliving") en Valencia y Madrid, mediante dos Joint Ventures en las que participa de forma minoritaria a través de: Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV 2, S.L.U. (participación del 10%) y Flexliving Valdemarín, S.L. (participación del 10%).
- Con fecha 13 de marzo de 2025, la Sociedad procedió a la venta de sus participaciones en las sociedades Aedas KS Atalanta, S.L.U., Aedas KS El Verger, S.L.U., Aedas KS Finley, 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. a la entidad luxemburguesa Fiji Investment Holding, S.à.r.l. (en adelante, "Fiji Investment Holding, S.à.r.l." o "FIJI"), entidad participada por el Grupo en un 45% al inicio del proyecto y el restante 55% por fondos gestionados por el Grupo King Street), pasando a ser la participación por parte del Grupo a un 28% en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026 (véase Nota 10). La operación se realizó por el valor en libros de dichas participaciones, por lo que no se generó resultado alguno en la compraventa.

  Las citadas sociedades tienen por objeto el desarrollo de determinadas promociones inmobiliarias en diversas ubicaciones del territorio español, bajo un régimen de co-inversión durante la promoción, por lo que también existen créditos concedidos a dichas sociedades desglosados en esta misma nota.

  Asimismo, cabe señalar que los terrenos sobre los que se desarrollarán dichas promociones — enmarcadas en el denominado "Proyecto FIJI"— fueron transmitidos por distintas sociedades del Grupo.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2026, Aedas Homes, S.A. ha formalizado un contrato marco de prestación de servicios (*Management Services Agreement*, MSA) con Neinor Homes, S.A., en virtud del cual esta última actúa como proveedor de determinados servicios corporativos, de gestión y soporte a favor de la Sociedad y que se describe en esta misma Nota.

A continuación, se muestran las transacciones del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2026:

Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026

	Ingresos			Gastos
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Aprovisiona-mientos y otros gastos de explotación
	Venta promociones	Prestación de servicios (Nota 19.1)		
Aedas KS Fonsalia, S.L.	-	1.311	48	-
Aedas KS Levante, S.L.	-	1.038	-	1
Aedas KS Iberia, S.L.	-	1.910	-	6
Aedas KS Santa Clara, S.L.	-	1.915	-	-
Java Investment Holding, S.L.	-	-	1.384	-
Fiji Investment Holding, S.L.	-	-	857	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	613	-	35
Espacio Son Puig, S.L.	-	22	63	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	696	-	-
Espacio Promoción VII, S.L.	-	308	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	30	-	141
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	-	298	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	-	221	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	-	365	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	-	346	-	5
Aedas KS Llunare, S.L.U	-	265	-	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	-	284	-	40
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	-	100	-	-
Nueva Marina Real Estate	-	2.995	162	-
Aedas Homes Active I, S.L.	-	1.131	-	5.526
Neinor Homes, S.A.	-	-	-	2.215
Constructora San José, S.A.	-	-	36	505
Otros	-	-	18	-
Total	**-**	**13.848**	**2.568**	**8.474**

	Miles de Euros				
	Clientes, cuentas a cobrar (Nota 12)	Créditos a corto plazo (Nota 10)	Créditos a largo plazo (Nota 10)	Deuda con empresas del Grupo y asociadas	Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)
Espacio Promoción IV, S.L.	8	-	-	-	-
Espacio Promoción VII, S.L.	222	-	-	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	7	-	-	-	-
Espacio Son Puig, S.L.	14	863	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	416	443	-	99	671
Aedas Homes Active I, S.L.	309	-	-	-	-
Java Investments Holding, S.A.R.L.	-	3.464	28.757	-	-
Aedas KS Levante, S.L.	3.137	-	-	85	-
Aedas KS Iberia, S.L.	294	-	-	17	-
Aedas KS Fonsalia, S.L.	185	1.590	-	-	2.722
Aedas KS Santa Clara, S.L.	627	700	-	1	-
Fiji Investmeents Holding, S.A.R.L.	-	730	14.762	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	15	-	-	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	4	-	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	65	-	-	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	17	-	-	-	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	25	-	-	25	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	74	-	-	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	235	-	-	-	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	1.687	4.337	-	-	-
Partida de la Rápita S.L.	-	-	182	-	-
Constructora San José, S.A.	-	67	2.690	-	5.612
Neinor DMP Bidco, S.A.U.	-	-	-	-	5.599
Neinor Homes, S.A.	-	21	-	-	2.215
Neinor Península, S.L.U. (Nota 17.3)	-	531	-	11.550	-
Otros	325	36	-	34	-
Total	**7.666**	**12.782**	**46.391**	**11.811**	**16.819**

Las transacciones registradas con sociedades del Grupo Neinor responden, fundamentalmente, a refacturaciones de costes y a la prestación de servicios intragrupo en el marco de los acuerdos vigentes tras la operación descrita en la Nota 1. En particular, los saldos mantenidos con Neinor DMP Bidco, S.A.U. derivan de la refacturación a Aedas Homes, S.A. de los costes asociados a la emisión de la Serie B del bono descrito en la Nota 15, que corresponden íntegramente a esta última y que fueron inicialmente asumidos por Neinor DMP Bidco, S.A.U. por razones operativas. Dicha refacturación se ha realizado sin la aplicación de margen alguno, trasladando exclusivamente el coste incurrido, y se registra conforme al método del tipo de interés efectivo, minorando el importe en libros de la deuda financiera asociada en el Grupo.

Con fecha 9 de febrero de 2026, Aedas Homes, S.A. ha formalizado un contrato marco de prestación de servicios (*Management Services Agreement*, MSA) con Neinor Homes, S.A., en virtud del cual esta última actúa como proveedor de servicios corporativos, de gestión y soporte a favor de la Sociedad. Dichos servicios incluyen, entre otros, funciones de dirección, supervisión, apoyo operativo y asesoramiento en diversas áreas de actividad, pudiendo ser prestados directamente por Neinor Homes, S.A. o a través de otras entidades del Grupo Neinor bajo su coordinación y control. Como consecuencia de la entrada en vigor de este acuerdo, durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026 se ha devengado un importe de 2.215 miles de euros en concepto de *management fee*, correspondiente a los servicios efectivamente prestados en dicho periodo, el cual se encuentra pendiente de pago a la fecha de cierre.

Asimismo, con fecha 24 de abril de 2026, Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A. han suscrito un contrato de prestación de servicios distinto del referido anteriormente, en virtud del cual Aedas Homes, S.A., en su condición de proveedor de servicios, presta determinados servicios al Grupo Neinor. Estos servicios están relacionados, principalmente, con operaciones de inversión en suelo, la gestión y comercialización de activos inmobiliarios, la prestación de servicios de asset management en vehículos de coinversión, así como determinados servicios corporativos de soporte. En este contexto, Aedas Homes, S.A. aporta al Grupo Neinor sus capacidades operativas y especialización en áreas de inversión, gestión técnica, comercial y financiera de activos, así como funciones de apoyo en ámbitos como recursos humanos, tecnología, entre otros.

Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros			
	Ingresos			Gastos
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Aprovisionamientos y otros gastos de explotación
	Ventas	Prestación de servicios (Nota 19.1)		
Aedas KS Fonsalía, S.L.	105	1.529	133	-
Aedas KS Levante, S.L.	2.097	1.480	50	-
Aedas KS Iberia, S.L.	234	1.242	51	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.	523	1.263	78	-
Java Investment Holding, S.À.R.L.	-	-	1.948	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	2.451	166	-
Espacio Son Puig, S.L.	-	98	-	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	105	-	-
Espacio Promoción VII, S.L.	-	72	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	106	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	5.043	173	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	3.680	69	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	4.135	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	13.877	196	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U	5.228	93	-	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	17.793	629	-	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	32.466	396	-	-
Allegra Nature, S.L.	-	17	-	-
Winslaro ITG, S.L.	-	1.013	391	-
Total	**85.181**	**10.932**	**2.818**	**-**

	Miles de Euros		
	Clientes, cuentas a cobrar (Nota 12)	Créditos a corto plazo (Nota 10)	Créditos a largo plazo (Nota 10)
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	31.442
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 Investments, S.A	187	-	-
Cirilla Investments, S.A.	60	-	-
Lysistrata Investments, 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	789	-
Total	**32.522**	**7.938**	**52.401**

21. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la Alta Dirección y a los auditores del Grupo

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de marzo de 2025 era la siguiente:

- Dª. Cristina Álvarez Álvarez – Consejera independiente
- D. Eduardo D´Alessandro Cishek – Consejero dominical
- D. Santiago Fernandez Valbuena – Presidente no ejecutivo
- D. Javier Martínez – Piqueras Barceló – Consejero externo
- D. Javier Lapastora Turpín – Consejero independiente
- D. David Martínez Montero – Consejero Delegado ("CEO")
- Dª. Milagros Méndez Ureña – Consejera independiente

Como consecuencia de la Oferta Pública de Adquisición descrita en la Nota 1, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2026 ha aprobado el nombramiento de nuevos consejeros. En virtud de lo anterior, la composición del Consejo de Administración a 31 de marzo de 2026 es la siguiente:

- D. Jordi Argemí García – Presidente del Consejo (Consejero Dominical)
- D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara – Consejero delegado (CEO)
- D. Gabriel Sánchez Cassinello – Vicepresidente del Consejo (Consejero Dominical)
- D. Mario Lapiedra Vivanco – Consejero Dominical
- Dª Milagros Méndez Ureña – Consejera Independiente
- D. Javier Lapastora Turpin– Consejero Independiente
- D. Alfonso Benavides Grases – Secretario no Consejero

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante estos periodos, ni dichos consejeros ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), han mantenido relaciones con sociedades ajenas al Grupo de la Sociedad Dominante, que por su actividad, pudieran representar un conflicto de interés ni para ellas ni para aquella, no habiéndose producido, por tanto, comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229 de la LSC, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

En los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 7.256 miles de euros y 3.515 miles de euros, respectivamente, y las remuneraciones devengadas y consolidadas 9.733 miles de euros y 4.485 miles de euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 la remuneración al personal directivo de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones directivas es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

	Miles de Euros				
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026			Anticipos	
31.03.2026	Retribuciones fijas y Variables (*)	Otras Retribuciones	Total	Número	Importe
8	4.150	270	4.420	-	-

(*) Incluye la retribución variable anual devengada al 100% (428 miles de euros) siendo la devengada consolidada en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 de 387 miles de euros.

(*) Incluye el importe devengado al 100% para cada uno de los Planes de Incentivos a Largo Plazo, con independencia de la fecha efectiva de consolidación, siendo el consolidado en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 de 3.139 miles de euros.

Ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025

	Miles de Euros				
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025			Anticipos	
31.03.2025	Retribuciones fijas y Variables (*)	Otras Retribuciones (**)	Total	Número	Importe
9	2.340	2.114	4.454	-	-

(*) Incluye la retribución variable anual devengada al 100% (444 miles de euros), siendo la devengada consolidada en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 de 477 miles de euros.

(**) Incluye el importe devengado al 100% para cada uno de los Planes de Incentivos a Largo Plazo, con independencia de la fecha efectiva de consolidación, siendo el consolidado en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 de 3.338 miles de euros.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto al personal directivo ("Alta Dirección") al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, adicionales a lo informado en la Nota 14.9 anterior de esta Memoria consolidada.

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2026 y el 31 de marzo de 2025 relativos a los servicios prestados por el auditor del Grupo, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Miles de Euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026	Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	502	452
Otros servicios de verificación	149	81
Total	**651**	**533**

22. Información sobre medio ambiente

En el Grupo Aedas Homes la sostenibilidad es un pilar fundamental. Por ello, la Compañía continúa impulsando proyectos para acelerar la ineludible transformación de la construcción residencial que lidera desde 2018, año en el que creó la línea de negocio de industrialización, cuyo objeto es el desarrollo de proyectos residenciales empleando métodos modernos de construcción. El Grupo informa en detalle de sus actividades y políticas de protección medioambiental en su Estado de Información no Financiera de la Sociedad desde la fecha de publicación de las cuentas anuales consolidadas.

23. Gestión de riesgos

El Grupo tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado a la vez que se han

tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

El Grupo, gestiona su capital para asegurar que la totalidad de las entidades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la "deuda financiera neta" y su "patrimonio neto".

La gestión de los "riesgos financieros" del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez, así como 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 la diversificación de su cartera de clientes, y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, de acuerdo con la política de colocación de excedentes de tesorería del Grupo, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

En lo que respecta a los activos financieros incluidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del balance consolidado, el Grupo define el impago ("default") teniendo en cuenta la naturaleza específica de los distintos tipos de activos. Se considera que tiene lugar una situación de impago cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias, para cada tipo de cuenta por cobrar:

- Para los hitos de cobro aplazado derivados de ventas de suelo, el impago se produce en el mismo momento en que el comprador incumple los plazos contractuales de pago, sin que exista cobertura mediante garantía real, aval bancario o depósito retenido.

- En el caso de los anticipos entregados a agentes inmobiliarios, se considerará que existe impago cuando concurra una situación que requiera la recuperación del efectivo entregado en concepto de anticipo (por ejemplo, la resolución del contrato de compraventa que dio origen al mismo) y exista evidencia objetiva de que la contraparte no cumplirá con la devolución del importe adeudado en los términos acordados.

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 consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 15 anterior.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes asciende a 379.257 miles de euros. En este importe, se incluye 37.758 miles de euros de caja cuyo uso está restringido a atender los costes de construcción de las promociones asociadas a esa caja. Adicionalmente, se incluyen los siguientes saldos pignorados a 31 de marzo de 2026: 1.499 miles de euros con objeto de garantizar avales entregados a los clientes (1.499 miles de euros a 31 de marzo de 2025), 365 miles de euros para garantizar avales técnicos (589 miles de euros a 31/03/2025) y 6.531 miles de euros para garantizar el repago de la deuda de promociones en entrega (160 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

En sentido contrario, los vencimientos de deuda y pasivos financieros a corto plazo suman 172.318 miles de euros.

La financiación de proyectos se clasifica como pasivo corriente en su totalidad aun cuando 273.511 miles de euros tienen vencimientos a largo plazo, la gran mayoría correspondiente a préstamos promotores (244.231 miles de euros). Esto no altera la liquidez neta anterior, puesto que el pago sólo deviene anterior a su vencimiento contractual si se produce la venta del activo, y en ese momento se produce un cobro o la subrogación del préstamo por parte del cliente. No obstante, esta condición de repago anticipado hace que los ingresos por venta de los activos asociados a los proyectos vayan en primer lugar a cancelar su financiación, y no estén disponibles para el pago de otras obligaciones.

La liquidez remanente al cabo de 12 meses (a 31 de marzo de 2027) se verá afectada por otros elementos financieros y operativos. Podría verse alterada por dividendos complementarios, adquisición de acciones propias, adquisiciones de compañías, y en general por los flujos de efectivo de las operaciones, de inversión y de financiación.

Aparte de la disponibilidad de liquidez anteriormente descrita y 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 operativa en este periodo. Con ello se pretende minimizar el riesgo de que la falta de liquidez afecte al desarrollo normal del negocio.

Préstamos Promotor

Según se muestra en la Nota 15 anterior, a fecha 31 de marzo de 2025, el Grupo Aedas tiene en vigor préstamos promotores con garantía hipotecaria por un importe total de 743.938 miles de euros (795.616 miles de euros a 31 de marzo de 2025), con un importe nominal dispuesto de 254.365 miles de euros (252.395 miles de euros a coste amortizado). A este importe se añaden 146.129 miles de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 343.444 miles de euros.

Anticipos de clientes

A fecha 31 de marzo de 2026 figura en balance consolidado un importe de 229.814 miles de euros correspondiente a "anticipos de clientes" de reservas y contratos privados de venta de viviendas. 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 para éstos del 50% del importe anticipado.

Habiendo utilizado una parte significativa de ellos para financiar la construcción de las viviendas, queda un remanente de 37.757 miles de euros en cuentas especiales, para el uso exclusivo en la ejecución de las promociones correspondientes, según se recoge en la Nota 13 anterior de esta Memoria consolidada.

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. En los últimos 12 meses las resoluciones han supuesto la obligación de devolver 3.200 miles de euros, lo que representa un 1,1% de la cartera de ventas.

Por último, cabe mencionar 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 y otros "stakeholders".

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 desajustes de tesorería en las entidades Dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias, la cual está previsto que se financie tal y como se ha detallado anteriormente.

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. No obstante, el Grupo realiza un seguimiento continuo de la evolución de los tipos de interés y, en su caso, adopta medidas de gestión orientadas a mitigar dicho riesgo, tales como la contratación de instrumentos de cobertura, la diversificación de las fuentes de financiación o la optimización de la estructura de la deuda. En este sentido, la exposición se encuentra controlada dentro de los niveles considerados razonables por la Dirección.

24. Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados en las Notas 1, 15, 20 y 21 que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I – Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 marzo de 2026

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/03/2026				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Servicios inmobiliarios	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.	ERNST & YOUNG, S.L.	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.	ERNST & YOUNG, S.L.	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. 50 % a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. 50 % a través de AEDAS HOMES OPCO, 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
	Navarra	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de	-	Método de la participación

RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.					AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.		
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	ETL Spain Audit Services, S.L.	Método de la participación
JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	Luxemburgo	Holding	31,97%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
AEDAS KS FONSALÍA, S.L.U.	Palmas de Gran Canaria	Promoción	31,97%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U.	Madrid	Promoción	31,97%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U.	Madrid	Promoción	31,97%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS IBERIA, S.L.U.	Madrid	Promoción	31,97%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	Madrid	Promoción	24,50%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	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	75%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
CIRILLA INVESTMENTS, S.A	Madrid	Promoción	75%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
LYSISTRATA INVESTMENTS S.A	Madrid	Promoción	75%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	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.	-	Método de la participación
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	ERNST & YOUNG, S.L.	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.	GRANT THORNTON S.L.P	Método de la participación
FIJI INVESTMENTS HOLDING, S.A.R.L.	Luxemburgo	Holding	28%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
AEDAS KS ATALANTA, S.L.U	Madrid	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS EL VERGER, S.L.U	Madrid	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS FINLEY, S.L.U	Madrid	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS LLUNARE, S.L.U	Madrid	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS ROCABELLA, S.L.U	Palmas de Gran Canaria	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS SILGAR, S.L.U	Madrid	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
AEDAS KS VOLANTA, S.L.U	Madrid	Promoción	28%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de FIJI INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	ERNST & YOUNG, S.L.	Método de la participación
GLOBAL DISOSTO, S.L.	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.	-	Método de la participación
AEDAS HOMES ASC, S.L.U.	Andorra	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
AHLC PROMOÇAO IMOBILIARA, Ltd.	Madrid	Promoción	65%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
GLOBAL SOCORO, S.L.U	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global

GLOBAL PRIZDA, S.L.U	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global

Algunos datos financieros de interés respecto a las sociedades participadas directa e indirectamente se ofrecen a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2026 (euros)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	44.807	128.921	87.226	-	71.861	-	-	**332.815**
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3	-	(1.214)	-	(235)	4.191	(1.971)	**774**
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U.	3	-	(3.485)	(1.015)	2.906	(1.597)	-	**(3.188)**
SPV SPAIN 2, S.L.	100	-	444	(157)	(281)	-	-	**106**
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U.	3	-	62	-	-	169	-	**234**
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U.	3	-	1.127	-	2.464	929	-	**4.523**
DOMUS AVENIDA, S.L.	100	-	266	(6)	-	45	(75)	**330**
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	3	-	89	196	-	-	-	**288**
ESPACIO ÁUREA, S.L.	217	-	566	(12)	-	(19)	-	**752**
ALLEGRA NATURE, S.L.	3	-	464	(380)	-	-	-	**87**
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42	-	17	28	-	-	-	**87**
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	41	-	23	13	-	-	-	**77**
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	3	-	56	291	-	-	(334)	**16**
NATURE ESTE, S.L.	3	-	115	(83)	-	-	-	**35**
JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	5.236	58.311	-	-	(221)	-	-	**63.326**
AEDAS KS FONSALÍA, S.L.U.	3	-	(2)	(1.896)	(2.368)	17.345	-	**13.082**
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U.	3	-	1	-	7.363	22.401	(4.581)	**25.187**
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U.	3	-	1	-	6.788	4.185	(7.281)	**3.696**
AEDAS KS IBERIA, S.L.U.	3	-	(6)	-	6.927	8.850	(5.138)	**10.636**
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	12	-	214	-	1.108	-	(683)	**651**
SERVICIOS INMOBILIARIOS RESIDENCIAL EN VENTA JV2, S.L.U.	3	-	-	(110)	(32)	9.793	-	**9.654**
FLEXLIVING VALDEMARIN S.L.	3	-	-	(59)	(8)	14.336	-	**14.272**
ALTACUS INVESTMENTS S.A.	2.200	-	509	(1)	-	(17)	-	**2.691**
CIRILLA INVESTMENTS, S.A	2.000	-	476	(4)	-	15	-	**2.487**
LYSISTRATA INVESTMENTS S.A	2.700	-	625	(2)	-	66	-	**3.389**
ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U.	18	6.885	1.638	(532)	100	(95)	-	**8.014**
ESPACIO SON PUIG, S.L.	378	3.402	-	(635)	(115)	-	-	**3.030**
PARTIDA DE LA RÁPITA, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	**N/D**
ESPACIO Y PROMOCION IV, S.L.	516	-	-	(677)	1.974	-	(730)	**1.083**

ESPACIO Y PROMOCION VII, S.L.	3	-	-	(157)	1.318	2.150	-	**3.314**
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	4	127.497	-	(93.751)	5.142	-	-	**38.892**
ESPACIO PROMOCIÓN VIII, S.L.	2.000	22.707	-	(350)	(70)	11.417	-	**35.704**
FIJI INVESTMENTS HOLDING, S.A.R.L.	2.374	30.320	308	(424)	55	-	-	**32.633**
AEDAS KS ATALANTA, S.L.U	4	-	(4)	-	(585)	4.249	-	**3.664**
AEDAS KS EL VERGER, S.L.U	4	-	(4)	-	(641)	5.079	-	**4.438**
AEDAS KS FINLEY, S.L.U	4	-	(4)	-	(585)	4.249	-	**3.664**
AEDAS KS LLUNARE, S.L.U	4	-	(4)	-	(410)	2.996	-	**2.586**
AEDAS KS ROCABELLA, S.L.U	4	-	(4)	-	(1.006)	8.093	-	**7.087**
AEDAS KS SILGAR, S.L.U	4	-	(4)	-	(1.353)	8.331	-	**6.978**
AEDAS KS VOLTANTA, S.L.U	4	-	(4)	-	(376)	2.299	-	**1.923**
GLOBAL DISOSTO, S.L.	4	-	(3.288)	(3.202)	120.096	8.470	-	**122.080**
AEDAS HOMES ACTIVE I, S.L.	42	-	200	-	(810)	20.025	-	**19.457**
AEDAS HOMES ASC, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	**3**
AHLC PROMOÇAO IMOBILIARA, Ltd.	10	-	-	-	-	(51)	-	**(41)**
GLOBAL SOCORO, S.L.U	3	-	-	-	-	-	-	**3**
GLOBAL PRIZDA, S.L.U	3	-	-	-	-	-	-	**3**

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2025 (euros)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	44.807	128.921	102.840	-	89.001	-	(88.250)	**277.319**
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3	-	(1.214)	-	(302)	4.191	-	**2.678**
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3	-	0	(472)	(95)	566	-	**2**
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U.	3	-	(1.102)	-	(1.353)	1.406	-	**(1.046)**
SPV SPAIN 2, S.L.	100	-	444	(116)	(41)	-	-	**387**
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U.	4.992	-	998	-	9.274	-	(3.731)	**11.533**
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U.	3	-	238	-	886	2.463	-	**3.590**
DOMUS AVENIDA, S.L.	101	-	59	(6)	207	-	(75)	**286**
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	3	-	227	61	(4)	-	-	**287**
ESPACIO ÁUREA, S.L.	217	-	428	-	162	-	-	**807**
ALLEGRA NATURE, S.L.	3	-	952	(334)	-	-	-	**621**
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42		8	9	-	-	-	**59**
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40		67	95	-	-	-	**202**
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	152	240	55	1.629	-	-	(1.658)	**418**
NATURE ESTE, S.L.	386	-	455	26	(96)	-	-	**771**
JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	5.236	58.311	-	-	(221)	-	-	**63.326**
AEDAS KS FONSALÍA, S.L.U.	3	-	(4)	-	(615)	16.844	-	**16.228**
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U.	3	-	(4)	-	(1.319)	28.146	-	**26.826**
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U.	3	-	(4)	-	(418)	7.043	-	**6.624**
AEDAS KS IBERIA, S.L.U.	3	-	(2)	-	(419)	17.437	-	**17.019**
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	12	-	-	-	(1.352)	18.988	-	**17.648**
SERVICIOS INMOBILIARIOS RESIDENCIAL EN VENTA JV2, S.L.U.	3	-	-	(1)	(84)	8.263	-	**8.181**
FLEXLIVING VALDEMARIN S.L.	3	-	-	-	(27)	12.863	-	**12.839**
ALTACUS INVESTMENTS S.A.	2.200	-	-	(43)	-	-	-	**2.157**
CIRILLA INVESTMENTS, S.A	2.000	-	-	(52)	-	-	-	**1.948**
LYSISTRATA INVESTMENTS S.A	2.700	-	-	(53)	-	-	-	**2.647**
ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U.	18	6.885	1.303	(1)	(196)	-	-	**8.009**
ESPACIO SON PUIG, S.L.	378	3.402	-	(575)	(61)	-	-	**3.144**
PARTIDA DE LA RÁPITA, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	**N/D**
TORRES Y SANTA MARTA, S.L.	120	3	-	(3)	-	-	-	**120**
ESPACIO Y PROMOCION IV, S.L.	516	4.646	-	(386)	(317)	-	-	**4.459**

ESPACIO Y PROMOCION VII, S.L.	3	-	-	(34)	(129)	2.150	-	**1.990**
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	4	127.497	-	(93.751)	5.142	-	-	**38.892**
ESPACIO PROMOCIÓN VIII, S.L.	2.000	22.707	-	(350)	(137)	8.475	-	**32.695**
FIJI INVESTMENTS HOLDING, S.A.R.L.	-	-	-	-	-	-	-	**N/D**
AEDAS KS ATALANTA, S.L.U	4	-	(4)	-	(232)	2.613	-	**2.381**
AEDAS KS EL VERGER, S.L.U	4	-	(4)	-	(124)	3.739	-	**3.615**
AEDAS KS FINLEY, S.L.U	4	-	(4)	-	(83)	6.129	-	**6.046**
AEDAS KS LLUNARE, S.L.U	4	-	(4)	-	(195)	2.296	-	**2.101**
AEDAS KS ROCABELLA, S.L.U	4	-	(4)	-	(239)	6.053	-	**5.814**
AEDAS KS SILGAR, S.L.U	4	-	(4)	-	(489)	7.950	-	**7.461**
AEDAS KS VOLTANTA, S.L.U	4	-	(4)	-	1.838	(107)	-	**1.731**
GLOBAL DISOSTO, S.L.	4	-	-	-	(3)	-	-	**1**
GLOBAL ENCONO, S.L.	4	-	-	-	(3)	-	-	**1**
GLOBAL QUITINA, S.L.	4	-	-	-	(3)	-	-	**1**

Anexo II –Anexos fundamentales requeridos según la taxonomía ESEF y en concordancia con la norma técnica 32-60-254 desarrollada por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEM) publicada el 18 de diciembre de 2017:

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación	Aedas Homes, S.A.
Domicilio de la entidad	Paseo de la Castellana, 130, Madrid (España)
Forma Jurídica de la entidad	Sociedad Anónima
País de Constitución	España
Dirección de la Sede Social de la entidad	Paseo de la Castellana, 130, Madrid (España)
Centro principal de la actividad	Paseo de la Castellana, 130, Madrid (España)
Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad y de sus principales actividades	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. Estas actividades podrán ser también desarrolladas por la Sociedad 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 esta memoria consolidada se informará de las actividades que realizan las sociedades filiales de Aedas Homes, S.A.
Nombre de la Dominante	Aedas Homes, S.A.
Nombre de la Dominante última del Grupo	Neinor Homes, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026
AEDAS Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: estructura organizativa y funcionamiento

Constitución y evolución societaria

La Sociedad se constituyó mediante la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, mediante aportación dineraria. El 5 de julio de 2016, la entidad luxemburguesa Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. adquirió el 100% del capital social. El 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social, pasando a denominarse Aedas Homes Group, S.L.U.

Durante el ejercicio 2017, el accionista Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. realizó tres aportaciones no dinerarias al patrimonio:

- 30 de marzo de 2017: aportación de activos inmobiliarios con un valor neto contable de 596,3 millones de euros, formalizada mediante la emisión de 31.403.231 nuevas acciones ordinarias con valor nominal de 1 euro cada una, y una prima de emisión de 282,6 millones de euros.

- 29 de junio de 2017: aportación de activos adicionales por valor neto contable de 43,7 millones de euros, mediante la emisión de 2.314.028 nuevas acciones con una prima de emisión de 20,8 millones de euros.

- 16 de agosto de 2017: aportación de la totalidad de la participación en Danta Investments, S.L.U., incluyendo los derechos sobre el Fondo de Activos Bancarios "FAB MAY". Esta operación se instrumentó mediante la emisión de 11.086.771 nuevas acciones y una prima de emisión de 99,8 millones de euros. Como parte del acuerdo, se produjo la cancelación del préstamo existente entre Danta Investment, S.L.U. y el FAB MAY, seguido por la liquidación del FAB el 15 de septiembre de 2017.

Con fecha 29 de junio de 2017, se aprobó la fusión por absorción de Aedas Homes, S.L.U. (sociedad absorbida) por Aedas Homes Group, S.L.U. (sociedad absorbente), la cual asumió la denominación y domicilio de la absorbida. Posteriormente, con fecha 12 de septiembre de 2017, AEDAS Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima de cara a la admisión a cotización de sus acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, acontecimiento que tuvo lugar el 20 de octubre de 2017, tras la obtención de las autorizaciones pertinentes del regulador de los mercados de valores (la "CNMV"), siendo el precio de colocación 31,65 euros por acción.

Con fecha 2 de abril de 2018, el órgano de administración acordó la fusión por absorción de SPV Reoco 1, S.L.U. (actual, AEDAS Homes OpCo, S.L.U., sociedad 100% propiedad de la Sociedad), junto con 41 sociedades íntegramente participadas.

Con fecha 30 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la modificación del ejercicio fiscal de la Sociedad que pasó a comprender el período de 1 de abril a 31

de marzo. El primer ejercicio fiscal con la nueva duración fue del 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020 (período de transición de tres meses).

Con fecha 29 de julio de 2021, el Grupo formaliza un acuerdo con ACR Grupo, a través de su filial Áurea Ibérica Promoción, S.L.U. (**"Áurea"**), en virtud del cual el Grupo adquiere participaciones en doce filiales de Áurea las cuales (i) estaban desarrollando ocho promociones inmobiliarias para el desarrollo de 167 viviendas ubicadas en Pamplona, Baracaldo, Valladolid y Madrid, y (ii) eran titulares de siete suelos finalistas para la promoción conjunta de 512 viviendas localizadas en Madrid, Pamplona y Sevilla. Asimismo, el acuerdo contemplaba la integración, de forma accesoria, de (i) la posición acreedora de Áurea en cinco préstamos, (ii) la subrogación en la posición contractual de Áurea en los contratos de gestión de las ocho promociones en curso, y (iii) la adquisición de cinco marcas y trece nombres de dominio propiedad de Áurea junto con determinados elementos de inmovilizad y accesorios. El coste estimado total de la transacción, considerando el precio acordado más los desembolsos futuros estimados de los proyectos que se adquirieron, ascendió a un total de 54 millones de euros y favoreció la ampliación de las capacidades del Grupo en la zona norte de España.

Con fecha 14 de agosto de 2024, el Grupo formaliza la adquisición de la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de Promociones y Propiedades Inmobiliaria Espacio, S.L.U. (**"Priesa"**).

Con fecha 21 de noviembre de 2024, se llevó a cabo la "fusión por absorción gemelar bajo control no conjunto" entre AEDAS Homes OpCo, S.L.U. (sociedad absorbente) y Promociones y Propiedades Inmobiliaria Espacio, S.L.U., Espacio Abstract, S.L.U., Espacio Alicante, S.L.U., Espacio Mallaeta, S.L.U., Espacio Cosmo, S.L.U., Espacio Insigne, S.L.U., Espacio Promoción XI, S.L.U., Espacio Valdebebas 175, S.L.U., Espacio Singulart Almería, S.L.U., Heco Homes Gredos, S.L.U., Espacio Promoción X, S.L.U., Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U., Espacio Ciresa, S.L.U. y Espacio Project Management, S.L.U. (todas ellas, en su conjunto, las sociedades absorbidas), con efectos contables y fiscales desde el 1 de septiembre de 2024.

Con fecha 16 de diciembre de 2024, el Grupo formalizó la adquisición de una cartera de suelos, para la promoción de cerca de 2.800 viviendas mayoritariamente localizadas en la Comunidad de Madrid, a Promociones Habitat, S.A. El precio final de la operación ascendió a 132 millones de euros cuyo desembolso se acordó realizar de manera diferida: 50% abonado el día de la formalización de la operación y el 50% restante a los 12 meses del día de la formalización la compraventa.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. dejó de ser el accionista mayoritario de la Sociedad tras la consecución y liquidación de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones voluntaria (la **"OPA Voluntaria"**) formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U., sociedad íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. que, a su vez, está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A. Tras la liquidación de la OPA Voluntaria, Neinor DMP BidCo, S.A.U. era titular del 79,20% del capital social de la Sociedad. A partir de dicha fecha, la Sociedad y su grupo se incorporaron al perímetro de consolidación de Neinor Homes S.A. y su grupo (el **"Grupo Neinor"**).

Con fecha 11 de marzo de 2026, se liquidó la Oferta Pública de Adquisición de Acciones Obligatoria (la **"OPA Obligatoria"**) que la sociedad Neinor DMP HoldCo S.A.U había formulado sobre las acciones de la Sociedad con fecha 22 de diciembre de 2025, cuya autorización por CNMV tuvo lugar

el 28 de enero de 2026. Tras la liquidación de la OPA Obligatoria, Neinor DMP BidCo S.A.U. alcanzó el 96,83% del capital social de la Sociedad, no cumpliéndose sin embargo las condiciones expuestas en el folleto de la OPA Obligatoria para el ejercicio del derecho de venta forzosa de las acciones que no habían aceptado la OPA Obligatoria.

Estructura societaria y actividades de la Sociedad y sociedades dependientes

La actividad empresarial de la Sociedad y sociedades dependientes se desarrolla prácticamente en su totalidad en territorio español y tiene por objeto social la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de bienes de naturaleza residencial bien al 100% bien tomando una participación, ya sea mayoritaria o minoritaria, en una sociedad en la que se firme un pacto de socios regulador de aspectos de gobernanza así como un contrato de prestación de servicios para el desarrollo de la promoción inmobiliaria entre la sociedad y la Sociedad y/o sociedades dependientes.

En este contexto, los acuerdos alcanzados más significativos que la Sociedad y/o sociedades dependientes han suscrito hasta la fecha son los que se citan a continuación (se excluyen todos aquellos acuerdos de coinversión adquiridos en el contexto de la formalización de la compra de Priesa así como los dos contratos de "Sólo Gestión", es decir, aquellas promociones en los que la Sociedad o alguna de sus sociedades dependientes prestan servicios, pero sin mantener participación económica en las sociedades propietarias de la promoción):

- Febrero de 2024: la Sociedad firma un acuerdo con Java Private Holdings, S.à r.l. (filial de King Street Capital Management) para la constitución de una *joint venture* "Java Investments Holdings, S.à r.l." enfocada en promociones destinadas a la venta particular (**"BTS"**). El capital total comprometido ascendió a 270 millones de euros de modo que los primeros 150 millones de euros fueron destinados a la adquisición y desarrollo de siete promociones activas (682 viviendas), mientras que los 120 millones de euros restantes se reservaron para la adquisición y desarrollo de nuevas oportunidades aún por identificar. La participación inicial de la Sociedad, quien mantiene un contrato de gestión integral de los proyectos, era de un 49,9%, si bien conforme al cumplimiento de ciertos hitos ya acordados, esa participación podría reducirse hasta un 30,0%.

- Marzo de 2024: la Sociedad firma un acuerdo con un grupo de inversores españoles para promover a través de una *joint venture* "BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L" dos proyectos de viviendas BTS (198 viviendas) en Las Rozas (Comunidad de Madrid) y Zaragoza. El capital comprometido ascendía a 20 millones de euros y la Sociedad, además de encargarse de la gestión integral de las promociones, mantenía una posición minoritaria de un 24,5%.

- Abril 2024: la Sociedad resultó adjudicataria provisional de tres lotes de la tercera fase del Plan VIVE para el desarrollo de 944 viviendas distribuidas en tres promociones ubicadas en Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla (la adjudicación definitiva tuvo lugar el 4 de junio de 2024). Dichas promociones se desarrollan a través una *joint venture* constituida con la constructora San José, S.A. en la que la Sociedad mantiene una participación mayoritaria del 65,0%.

- Julio 2024: dos acuerdos suscritos con fondos gestionados por Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U. para el desarrollo de dos *flex livings* en Valdemarín (Madrid) y Valencia (348 unidades). El capital total comprometido asciende a 27 millones de euros,

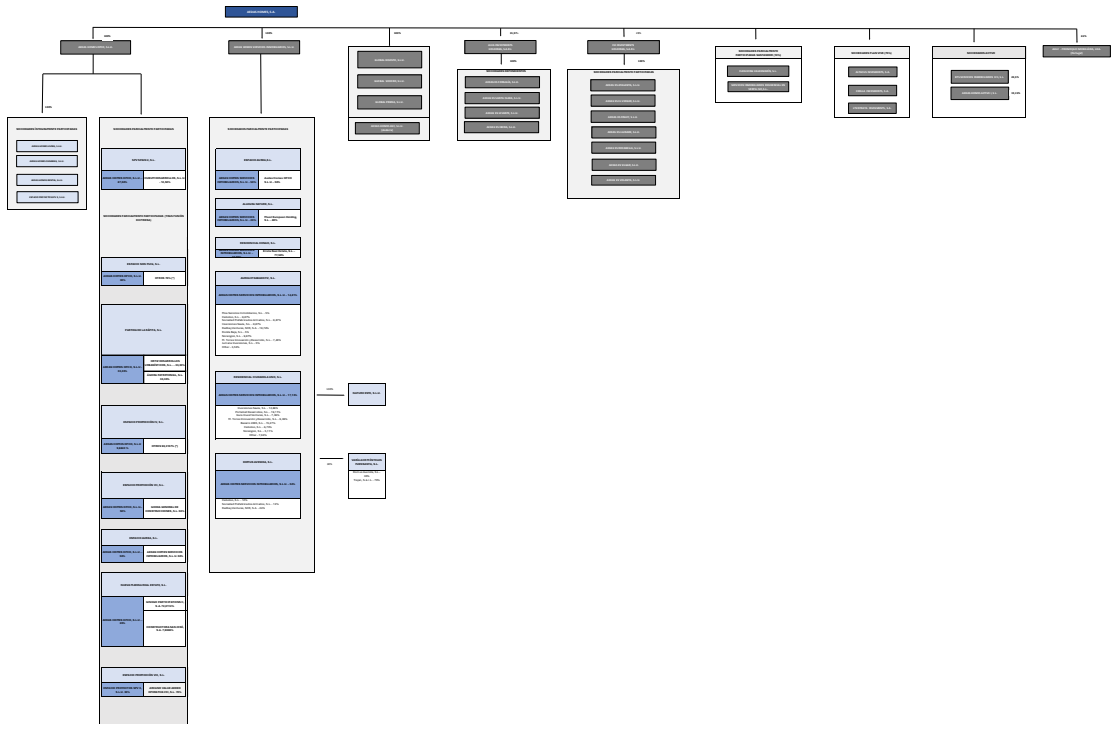
siendo la participación minoritaria que mantiene la Sociedad de un 10%, si bien la Sociedad se encarga de la gestión integral de ambos proyectos.

- Marzo de 2025: la Sociedad firma un acuerdo con Fiji Private Holdings, S.à r.l. (filial de King Street Capital Management) para la constitución de una *joint venture* "Fiji Investments Holdings, S.à r.l." enfocada en siete promociones activas de BTS (780 viviendas, excluyendo 25 viviendas en permuta) y con un capital total comprometido de cerca de 100 millones de euros. La participación inicial de la Sociedad, quien mantiene un contrato de gestión integral de los proyectos, era de un 45,0%, si bien conforme al cumplimiento de ciertos hitos ya acordados, esa participación podría reducirse hasta un 25,0%.

- Abril de 2025: la Sociedad firma un acuerdo con un grupo de inversores españoles para promover a través de una *joint venture* "BTS "Aedas Active 1, S.L" varios proyectos de viviendas BTS. El capital comprometido ascendía a 42 millones de euros y la Sociedad, además de encargarse de la gestión integral de las promociones, mantenía una posición minoritaria de un 19,2%.

- Mayo de 2025: la Sociedad firma un acuerdo con LandCompany 2020, S.L. por el que conjuntamente, a través de la sociedad "AHLC – Promoção Imobiliária, Lda." se decide acometer el desarrollo de la promoción Ribamar sita en Portimão (L'Algarve, Portugal), si bien el desarrollo conjunto está sujeto al cumplimiento de unos hitos previamente acordados. El capital total comprometido asciende a 25 millones de euros, manteniendo la Sociedad una participación mayoritaria del 65,0% al tiempo que presta los servicios necesario para el desarrollo del proyecto.

A 31 de marzo de 2026, la estructura societaria de la Sociedad y sus sociedades dependientes es la siguiente (no obstante, se recuerda que, desde el 22 de diciembre de 2025, la Sociedad y sus sociedades dependientes forman parte del Grupo Neinor Homes):



Proceso de OPA Voluntaria y OPA Obligatoria

OPA Voluntaria

El 16 de junio de 2025, el Grupo Neinor Homes, a través de su filial Neinor DMP BidCo, S.A.U, anunció la solicitud de autorización de la OPA Voluntaria para adquirir el 100% de las acciones de la Sociedad por un importe inicial máximo de 1.070 millones de euros, esto es, 24,485 euros por acción y en efectivo. No obstante, con motivo del reparto del dividendo de 3,15 euros por acción diluida aprobado en sede de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 3 de julio de 2025, la contraprestación fue ajustada a 21,335 euros por acción y en efectivo, ascendiendo así el importe máximo estimado a desembolsar a cerca de 932 millones de euros.

En el marco de la operación, cuya admisión a trámite por CNMV tuvo lugar el 21 de julio de 2025, el Grupo Neinor Homes había suscrito con Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. (compañía propiedad de fondos gestionados por Castlelake L.P.) un acuerdo firme e irrevocable de aceptación de la OPA Voluntaria por la totalidad de su participación, esto es, el 79,02% de las acciones en circulación, si bien dicho acuerdo quedaba sujeto exclusivamente a las circunstancias tasadas y comunicadas a la CNMV y previstas en la normativa aplicable.

Las condiciones principales de la OPA Voluntaria, la cual no tenía carácter de exclusión sin perjuicio de que si se alcanzaban los umbrales legales necesarios el oferente podría ejercer el derecho de venta forzosa y promover la exclusión de cotización, fueron:

- Aceptación mínima del 75,0% del capital social de la Sociedad;
- Autorización de la Junta General de Accionistas de Neinor Homes, S.A.;

- Obtención de la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia;
- Obtención de la autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras; y
- Determinadas restricciones operativas y financieras sobre la Sociedad y sus sociedades dependientes a las que el oferente renunció con posterioridad.

Con fecha 23 de septiembre de 2025, el Director General de Comercio Internacional e inversiones comunica al Grupo Neinor Homes la resolución de archivar la solicitud de autorización de inversión extranjera presentada por el oferente para la adquisición del 100% del capital social de la Sociedad por considerar que la citada potencial adquisición no está sujeta a autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras.

Con fecha 25 de septiembre de 2025, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia resuelve autorizar en primera fase y sin compromisos la operación de concentración económica consistente en la potencial adquisición de control exclusivo sobre la Sociedad por parte del Grupo Neinor Homes.

Con fecha 20 de octubre de 2025, la Junta General de Accionistas de Neinor Homes, S.A. acuerda aprobar la adquisición de la totalidad de las acciones de la Sociedad a los efectos previstos en el artículo 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 26 de noviembre de 2025, la CNMV comunica que la OPA Voluntaria ha sido autorizada con un plazo de aceptación que se extiende desde el 27 de noviembre de 2025 hasta el 11 de diciembre de 2025, ambos incluidos.

Con fecha 3 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad emite el informe sobre la OPA Voluntaria, indicando su opinión desfavorable al considerar que el precio no es adecuado desde un punto de vista financiero para los titulares de acciones de la Sociedad, sobre la base de los términos y las características de la operación y la información contenida en el respectivo folleto.

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la CNMV comunica que la OPA Voluntaria es aceptada por el 79,20% de las acciones a las que se dirigía, siendo así un resultado positivo al haber sido aceptada por un número de acciones superior al límite mínimo fijado por el oferente para su efectividad. Finalmente, el 22 de diciembre de 2025, la operación se liquida con un desembolso aproximado de 738 millones de euros.

<u>OPA Obligatoria</u>

Al no tener la contraprestación de la OPA Voluntaria la consideración de precio equitativo al no haber sido aceptada por al menos el 50% del capital social al que se dirigía la oferta (excluyendo del cómputo las acciones sujetas al acuerdo irrevocable suscrito entre el Grupo Neinor Homes e Hipoteca 43 Lux, S.à r.l.), el Grupo Neinor, con fecha 22 de diciembre de 2025, solicitó autorización a CNMV para formular una OPA Obligatoria a un precio de 24,00 euros por acción y en efectivo.

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la solicitud se admite a trámite y el día 28 de enero de 2026 se anuncia la aprobación de la operación con un plazo de aceptación que comprendía desde el 30 de enero de 2026 hasta el 27 de febrero de 2026, ambos incluidos.

Con fecha 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad se pronuncia sobre la OPA Obligatoria, emitiendo una opinión favorable al considerar que la contraprestación ofrecida es adecuada.

Con fecha 5 de marzo de 2026, CNMV comunica los resultados de la OPA Obligatoria anunciando que ésta había sido aceptada por el 84,76% del capital social a la que iba dirigida (o 17,63% del capital social total de la Sociedad). Así, la participación del Grupo Neinor Homes en la Sociedad aumenta hasta el 96,83%.

2. Evolución y resultado de los negocios

Durante el ejercicio fiscal 2025/26, el Grupo registró una cifra de negocios por un importe total de 868.837 miles de euros (de los que 819.730 miles de euros correspondieron a ingresos relacionados con las unidades de promociones entregadas durante el ejercicio), un margen bruto de 223.251 miles de euros, del que se desprende un margen bruto en términos relativos de un 25,7%. El "EBITDA ajustado" se detalla en la Nota 19.5 de la memoria consolidada. A nivel patrimonial, el total del activo alcanzó los 2.088 millones de euros, el patrimonio neto los 892 millones de euros y el pasivo a corto y largo plazo los 1.196 millones de euros.

Actividad operativa

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, el Grupo **entregó 1.993 viviendas**[1], generando unos **ingresos por entrega de viviendas de 819.730 miles de euros**. De este total, el 100% correspondió a viviendas entregadas a **clientes particulares** (BTS) a un *Precio Medio de Venta* (PMV) de 411 mil euros, un 12%[1] superior al registrado en el mismo período del ejercicio 2024/25 para esta modalidad de producto.

Asimismo, durante el período, el Grupo continuó con su programa de entrega de viviendas asociadas al Plan Vive I, entregando un total de 1.352 viviendas, al tiempo que entregó 534 viviendas de los vehículos de coinversión y 20 viviendas de proyectos de "Sólo Gestión" elevando así el **volumen total de entregas** a **3.899 viviendas**[1].

Por otro lado, en lo que respecta a la actividad comercial, entre abril de 2025 y marzo de 2026, el Grupo generó **unas ventas netas totales por importe de 1.239** [2] **millones de euros**, correspondientes a los contratos de compraventa formalizados. El desglose de dichas ventas ha sido el siguiente:

- **"Promoción Residencial": 934 millones de euros** (vs. 1.073 millones de euros en el ejercicio 24/25), correspondientes a la venta de **2.286 viviendas BTS** de las que 57 correspondieron a un proyecto BTS asequible (vs. 2.686 viviendas en el ejercicio 2024/25) a un PMV de **408 mil euros** (+2% o +4% si se excluye el BTS asequible); y,

[1] Excluye viviendas entregadas bajo la modalidad de "opción de compra" así como viviendas contabilizadas como parte del inmovilizado material, según el ejercicio

[2] 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 de coinversión - de participación minoritaria por el Grupo Aedas - y se excluyen las ventas de los proyectos de coinversión - de participación minoritaria por el Grupo Aedas" a 31 de marzo de 2026 así como unidades de proyectos de "sólo gestión".

- **"Servicios Inmobiliarios"** bajo el formato sólo de coinversión: **305 millones de euros** (vs. 331 millones de euros en el ejercicio 2024/25), correspondientes a la venta de **534 viviendas** (vs. 538 viviendas en el ejercicio 2024/25) a un PMV de **572 mil euros,** inferior al del mismo período del ejercicio 2024/25 (es decir, 616 mil euros) debido a la tipología de la composición de producto.

Dicha actividad de ventas y entregas ha resultado, a cierre de 31 de marzo de 2026, en una **cartera de ventas total** valorada en **1.812 millones de euros** (vs. 1.661 millones de euros a 31 de marzo de 2025) compuesta por 4.017 unidades, cuyo desglose por actividad es:

- **"Promoción Residencial"**[3]: 1.238 millones de euros (vs. 1.127 millones de euros a 31 de marzo de 2025), compuesta por 3.085 unidades BTS a un PMV de 401 mil euros; y,

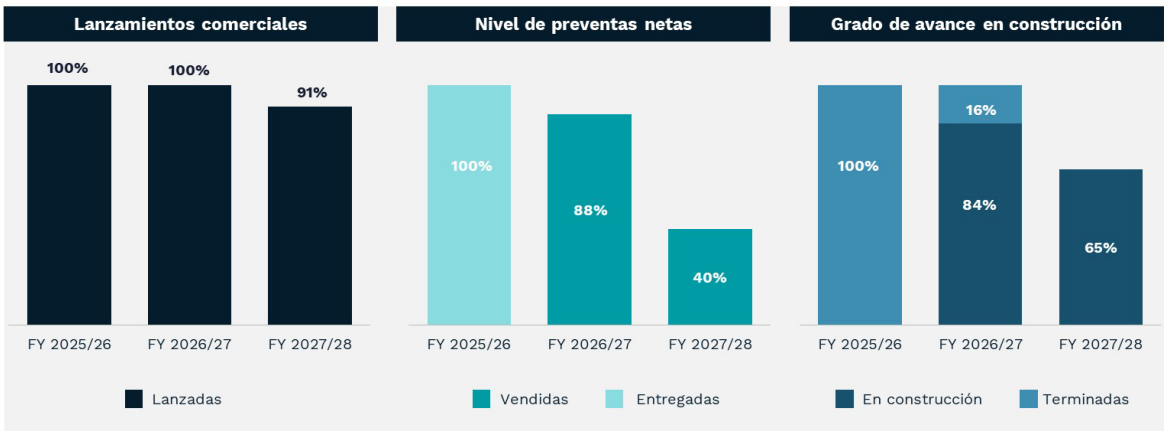
- **"Servicios Inmobiliarios"** bajo el formato sólo de coinversión: 574 millones de euros (vs. 534 millones de euros a 31 de marzo de 2025) compuesta por 932 unidades BTS a un PMV de 616 mil euros.

En lo que respecta a la **actividad operativa de "Promoción Residencial"**, a cierre de 31 de marzo de 2026, el Grupo contaba con un total de **7.983 viviendas activas**, de las que 636 estaban ya finalizadas, **4.544 viviendas estaban en fase de construcción** y las restantes 2.803 estaban en fase de marketing o diseño. A esta actividad operativa, habría que sumar las **3.512 viviendas activas de "Servicios Inmobiliarios"**, de las que **2.459 viviendas** correspondían a coinversiones (164 ya finalizadas, 1.550 en construcción y las restantes 745 estaban en fase de marketing o diseño).

Y, si se sumara a las unidades activas todas aquellas unidades que aún no se han activado, resulta en un banco de suelo gestionado de 17.056 unidades a 31 de marzo de 2026 (vs. 20.249 unidades a 31 de marzo de 2025), de las que 3.702 unidades correspondían a coinversiones con participación minoritaria u otras modalidades de gestión para terceros.

Con todo ello, el Grupo cuenta con buena visibilidad para los próximos ejercicios, lo cual queda reflejado en las ratios de cobertura de "Promoción Residencial" (datos previos al cambio de ejercicio fiscal aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en abril de 2026).

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

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

Resultados económico-financieros del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Durante el ejercicio 2025/26, el Grupo registró **una cifra de negocio total por importe de 868.837 miles de euros** (-25% respecto del ejercicio 2024/25) de los que 819.370 miles de euros correspondieron a la división de "Promoción Residencial" (-20% respecto del ejercicio 2024/25, con motivo de un menor volumen de entregas pese al aumento del PMV de las viviendas entregadas), un "**margen bruto promotor" de 206.409 miles de euros**, equivalente a un margen del **25,2%** (vs. 22,9% en el ejercicio 2024/25), y un **beneficio neto consolidado del Grupo de 60.865 miles de euros** (de los que 60.862 miles de euros correspondieron al beneficio atribuible a la Sociedad Dominante).

Situación financiera y de liquidez

En lo que respecta a la situación financiera, la **deuda financiera bruta a coste amortizado** del Grupo, sin incluir otros pasivos financieros, ni los intereses devengados pendientes de pago, ascendió a 603,1 millones de euros con un coste nominal medio del 5,6%, comparado con los 557,5 millones de euros con un coste nominal medio del 4,4% a 31 de marzo de 2025. Asimismo, se canceló la *Revolving Facility* por importe máximo de 55,0 millones de euros que estaba vinculada con el bono verde). El desglose de esta deuda que, en un 78% estaba clasificada como deuda no corriente o como pasivo corriente con vencimiento a largo plazo, fue el siguiente:

- Préstamo promotor con entidades de crédito (incluyendo financiación suelo): 319,3 millones de euros, todo ello considerado pasivo corriente si bien 217,6 millones de euros era pasivo corriente con vencimiento a largo plazo.
- Préstamo hipotecario relacionado con "inversiones inmobiliarias": 6,8 millones de euros, todo ello considerado pasivo no corriente.
- Obligaciones y otros valores negociables: 276,5 millones de euros, de los que 192,5 millones de euros estaban clasificados como pasivo no corriente mientras que el resto era pasivo corriente con vencimiento a corto plazo.
    - En este punto, se destaca la 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 así como la 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.
- Deuda corporativa: 0,5 millones de euros clasificada como pasivo corriente con vencimiento a corto plazo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo dispone de suficientes recursos para atender las necesidades futuras de caja. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo AEDAS Homes de modo que no se generen tensiones de tesorería en sociedades operativas dependientes, pudiendo desarrollar con normalidad las promociones inmobiliarias previstas junto con su financiación ajena, según el caso.

3. Información sobre la evolución previsible de la Sociedad y sus sociedades dependientes para el próximo ejercicio

El Grupo no estima cambios significativos en la evolución del negocio de la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes.

Las perspectivas para el próximo ejercicio son resilientes no sólo por las elevadas tasas de cobertura sino también por la sólida cartera de ventas y el nivel de liquidez de nuestro banco de suelo gestionado. Además, el equipo está enfocado en monitorizar las obras ya en curso, así como en el lanzamiento de nuevos proyectos (incluyendo nuevas licitaciones y contratación de nuevas obras) y definición de estrategias de comercialización que buscan una consecución optimizada de cada uno de los proyectos atendiendo a las necesidades específicas de cada región en la que éstos se localizan.

4. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo tiene elaborado un mapa de riesgos. Paa ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado, a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de carácter financiero más significativos, a excepción del riesgo de liquidez descrito en el apartado 2 del presente Informe de Gestión Consolidado, serían:

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 la diversificación de su cartera de clientes, y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, de acuerdo con la política de colocación de excedentes de tesorería del Grupo, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

En lo respecta a los activos financieros incluidos en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del balance consolidado, el Grupo define el impago (“default”) teniendo en cuenta la naturaleza específica de los distintos tipos de activos. Se considera que tiene lugar una situación de impago cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias, para cada tipo de cuenta por cobrar:

- Para los hitos de cobro aplazado derivados de ventas de suelo, el impago se produce en el mismo momento en que el comprador incumple los plazos contractuales de pago, sin que exista cobertura mediante garantía real, aval bancario o depósito retenido.

- En el caso de los anticipos entregados a agentes inmobiliarios, se considerará que existe impago cuando concurra una situación que requiera la recuperación del efectivo entregado en concepto de anticipo (por ejemplo, la resolución del contrato de compraventa que dio origen al mismo) y exista evidencia objetiva de que la contraparte no cumplirá con la devolución del importe adeudado en los términos acordados.

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. No obstante, el Grupo realiza un seguimiento continuo de la evolución de los tipos de interés y, en su caso, adopta medidas de gestión orientadas a mitigar dicho riesgo, tales como la contratación de instrumentos de cobertura, la diversificación de las fuentes de financiación o la optimización de la estructura de la deuda. En este sentido, la exposición se encuentra controlada dentro de los niveles considerados razonables por la Dirección.

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

El Grupo continúa integrando criterios de sostenibilidad en todas sus actividades, promoviendo prácticas constructivas sostenibles e impulsando la 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 (para más detalle, ver el "Estado de Información No Financiera Consolidado" anexo a estas cuentas consolidadas).

En el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, el número medio de personas empleadas por el Grupo ha sido de 321 personas (335 personas en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025). La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es el que se indica a continuación:

Diversidad de género	31/03/2026	31/03/2025
Mujeres en plantilla	141	180
Mujeres en Consejo de Administración	1	2
Mujeres en posiciones directivas	9	12

Distribución por titularidad	31/03/2026	31/03/2025
Superiores	178	227
Titulado	74	88
Resto	31	43
Total	**283**	**358**

Distribución por Direcciones	31/03/2026	31/03/2025
Oficinas Centrales	108	134
D.T. Centro	33	41
D.T. Cataluña & Aragón	20	24
D.T. Levante y Baleares	34	40
D.T. Andalucía & Canarias	33	37
D.T. Costa del Sol	21	33
D.T. Norte	11	12
Dirección General de Vivienda Asequible y Flex Living	18	30
AEDAS Homes Living	5	7
Total	**283**	**358**

6. Actividades de I+D+i

Dada la actividad del Grupo, no existen actividades relevantes de Investigación, Desarrollo e Innovación.

7. Acciones propias

A 31 de marzo de 2026, 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 31 de marzo de 2026, las acciones propias han registrado una variación neta negativa de 497.279 acciones, tras la entrega de 179.986 acciones a empleados del Grupo en el mes de julio de 2025 en cumplimiento del Plan de Incentivos a Largo Plazo ("LTIP") del Grupo, así como a la venta de 317.293 acciones en el contexto de la OPA Obligatoria.

En este sentido, a 31 de marzo de 2026, no había acciones propias registradas en el balance del Grupo además de no haber vigente ningún programa de recompra de acciones tras la expiración del último programa el 27 de septiembre de 2025.

8. Hechos posteriores al cierre

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados en las Notas 1, 15, 20 y 21 que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

9. Medidas Alternativas de Rendimiento

El Grupo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta las siguientes Medidas Alternativas de Rendimiento ("APMs" por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo, a excepción del "EBITDA ajustado" cuyo desglose se encuentra en la Nota 19.5 de la memoria consolidada.

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

Deuda financiera neta

Definición: Deuda con entidades de crédito + Obligaciones y otros valores negociables + Otros pasivos financieros (a largo como a corto plazo) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (únicamente la tesorería disponible y no restringida).

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto del Grupo. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

Miles de euros	30.03.2026	30.03.2025
Pasivo no corriente		
Deudas con entidades de crédito	6.829	9.403
Obligaciones y otros valores negociables	192.463	271.234
Otros pasivos financieros	35	36.828
Pasivo corriente		
Deudas con entidades de crédito	320.875	237.423
Obligaciones y otros valores negociables y otros pasivos financieros	124.083	50.583
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (*)	**(333.104)**	**(289.612)**
Deuda financiera neta	**311.181**	**315.859**

(*) Se incluye el efectivo y otros líquidos equivalentes que son disponibles a cierre de ejercicio. A este respecto, no se está considerando la tesorería restringida que se indica en la Nota 13 de la memoria consolidada.

La diferencia entre los importes de "Otros pasivos financieros" corrientes y no corrientes incluidos en la tabla anterior y los registrados en los correspondientes epígrafes del balance consolidado se debe, principalmente, a determinados pasivos que, por su naturaleza, no se consideran deuda financiera neta, al no corresponder a financiación bancaria o corporativa vinculada a la actividad ordinaria del Grupo.

Entre estos conceptos se incluyen los pasivos financieros derivados de la aplicación de la NIIF 16, que ascienden a 1.243 miles de euros a corto plazo y 1.810 miles de euros a largo plazo a 31 de marzo de 2026 (1.816 y 3.053 miles de euros, respectivamente, a 31 de marzo de 2025), así como determinadas retenciones a largo plazo derivadas de la adquisición de Priesa por parte de Aedas Homes, vinculadas al acuerdo alcanzado con Grupo Villar Mir, cuyo saldo asciende a 1.703 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (7.888 miles de euros a 31 de marzo de 2025), y que se detallan en la Nota 2.6 de la memoria consolidada.

Asimismo, tampoco se incluyen en el cálculo de la deuda financiera neta las deudas con proveedores de inmovilizado, que ascendían a 3.053 miles de euros a largo plazo y 1.816 miles de euros a corto plazo a 31 de marzo de 2025 (siendo nulo el saldo a 31 de marzo de 2026), ni otras deudas correspondientes a depósitos recibidos, registradas en el pasivo corriente, por importe de 871 miles de euros a 31 de marzo de 2026 (173 miles de euros a 31 de marzo de 2025).

Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deuda financiera neta + Pago aplazado por la compra de suelos a corto y largo plazo – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (únicamente la tesorería disponible y no restringida) – Otros activos corrientes y no corrientes.

Explicación del uso: la deuda financiera neta es un indicador financiero que mide la posición de endeudamiento neto del Grupo. Adicionalmente, es un indicador ampliamente utilizado por

inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

Miles de euros	30.03.2026	30.03.2025
Deuda financiera neta	**311.181**	**315.859**
Pagos diferidos por adquisición de suelos	43.618	112.104
Otros activos financieros corrientes	(10.208)	(16.035)
Deuda financiera neta ajustada	**344.591**	**411.928**

En la deuda financiera neta se están ajustando los pagos diferidos por la adquisición de suelos cuyo importe se detalla en la Nota 11 de la memoria consolidada, así como el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" que se compone en su mayor parte de imposiciones a plazo en entidades financieras con vencimiento en el corto plazo.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / Valor de mercado de los activos.

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

Miles de euros	30.03.2026	30.03.2025
Deuda financiera neta	311.181	315.859
Valor de mercado de los activos inmobiliarios	1.890.116	1.969.808
LTV	**16,5%**	**16,0%**

(*) Incluye el valor de mercado de las existencias y de las inversiones inmobiliarias.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios se detalla, en el caso de las existencias, en la Nota 11 y, en el caso de las inversiones inmobiliarias en la Nota 9. Asimismo, también incorpora el valor de mercado de los activos inmobiliarios de las sociedades asociadas, calculado en proporción al porcentaje de participación del Grupo y minorado por la deuda financiera neta atribuible a dichas sociedades, por importe de 103 millones de euros a 31 de marzo de 2026 (75 millones de euros el 31 de marzo de 2025).

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

Definición: Deuda financiera neta ajustada / valor de mercado de los activos.

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las

empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

Miles de euros	30.03.2026	30.03.2025
Deuda financiera neta ajustada	344.591	411.928
Valor de mercado de los activos inmobiliarios	1.890.116	1.969.808
LTV	**18,2%**	**20,9%**

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias + Activos no corrientes para la venta + Inversiones inmobiliarias).

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

Miles de euros	30.03.2026	30.03.2025
Deuda financiera neta	311.181	315.859
Existencias	1.457.963	1.478.823
Inversiones inmobiliarias	10.804	14.889
LTC	**21,2%**	**21,1%**

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

Definición: Deuda financiera neta ajustada / (Existencias + Inversiones inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento del Grupo. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con los estados financieros consolidados es la siguiente:

Miles de euros	30.03.2026	30.03.2025
Deuda financiera neta ajustada	344.591	411.928
Existencias	1.457.963	1.478.823
Inversiones inmobiliarias	10.804	14.889
LTC	**23,5%**	**27,6%**

10. Estado de información no financiera consolidado

Formando parte de Informe de Gestión Consolidado, se ha incorporado también el Estado de Información No Financiera consolidada que los incluye los requerimientos exigidos por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, en materia de información no financiera y diversidad.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Aedas Homes, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, forma parte del Informe de Gestión consolidado y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV").

12. Informe Anual de Remuneraciones de Consejeros

El Informe Anual de Remuneraciones de Consejeros de Aedas Homes, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, forma parte del Informe de Gestión consolidado y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales consolidadas se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Informe de auditor referido a la "Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)" de AEDAS HOMES, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026

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 AUDITOR REFERIDO A LA "INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)"

A los Administradores de AEDAS HOMES, S.A.:

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de AEDAS HOMES, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 4 de mayo de 2026, hemos aplicado determinados procedimientos sobre el apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo "Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF)" (en adelante, "Información relativa al SCIIF") adjunta de la Entidad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Domicilio Social: Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. C.I.F. B-78970506.

A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida por referencia en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular nº 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).

2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.

3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la comisión de auditoría y control.

4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.

5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comisión de auditoría y control, y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación con el SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.

6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/16767 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

27.05.2026

Fernando González Cuervo

27 de mayo de 2026

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO DE REFERENCIA	**31/03/2026**

C.I.F.	**A87586483**

DENOMINACIÓN SOCIAL
AEDAS HOMES, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
Paseo de la Castellana, 130. 28046 Madrid.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE AEDAS HOMES, S.A.

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

No [X]

Sí [ ] **Fecha de aprobación en junta** [-]

Período mínimo de titularidad ininterrumpida exigido por los estatutos [-]

Indique si la sociedad ha atribuido votos por lealtad:

No [X]

Sí [ ]

Fecha de la última modificación del capital social	Capital social	Número de acciones	Número de derechos de voto (sin incluir los votos adicionales atribuidos por lealtad)	Número de derechos de voto adicionales atribuidos correspondientes a acciones con voto por lealtad	Número total de derechos de voto, incluidos los votos adicionales atribuidos por lealtad
11/10/2023	43.700.000	43.700.000	43.700.000	-	-

Número de acciones inscritas en el libro registro especial pendientes de que se cumpla el período de lealtad [-]

Observaciones
Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí [ ] **No** [X]

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere
-	-	-	-	-

Observaciones
-

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del número total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto			Directo	Indirecto
Neinor DMP BidCo, S.A.U.	0,00%	96,83%	-	96,83%	-	-

Observaciones
Neinor DMP BidCo, S.A.U. está íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., que, a su vez, está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A., sociedad cotizada española. No existe ninguna persona física o jurídica que ejerza, de forma individual o concertada, el control sobre Neinor Homes, S.A. conforme al artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del número total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
Neinor Homes, S.A.	Neinor DMP BidCo, S.A.U.	96,83%	-	96,83%	-

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos
Al cierre del ejercicio fiscal 2025/26 el movimiento en la estructura accionarial más significativo, respecto al ejercicio anterior, corresponde a la salida efectiva el 22 de diciembre de 2025 del accionista Hipoteca 43 LUX S.A.R.L. que presentaba la titularidad del 79,02% de las acciones hasta dicha fecha. Dicha participación, junto con una participación adicional representativa del 0,18% de las acciones de la Sociedad, fue adquirida por Neinor DMP BidCo, S.A.U. como resultado de la liquidación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones formulada por dicha sociedad sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A., que fue autorizada por la CNMV con fecha 26 de noviembre de 2025 y fue liquidada, tras obtener un resultado positivo, el 22 de diciembre de 2025. Asimismo, la participación restante hasta el 96,83% fue adquirida como resultado de la liquidación de la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U el 10 de marzo de 2026.

A.3 Detalle cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre de ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto atribuidos a las acciones, indique en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
-	-	-	-	-	-	-	-

% total de derechos de voto titularidad miembros del consejo de administración	0,00%

Observaciones
Los dos consejeros que eran accionistas de la Sociedad, Dª. Milagros Méndez Ureña, y D. Javier Lapastora Turpín, vendieron todas sus acciones el 10 de marzo 2026, antes del cierre del ejercicio el 31 de marzo de 2026.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación socia del consejero	Nombre o denominación del titular directo		% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las accione, indique en su caso, el %de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Observaciones
-

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	-

Observaciones
-

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-	-	-

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Neinor Homes, S.A.	Contractual	Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A. tienen suscrito, a 31 de marzo de 2026, un contrato de prestación de servicios, firmado el 9 de febrero de 2026, en virtud del cual Neinor, en su condición de sociedad matriz, presta al grupo Aedas servicios corporativos de dirección y apoyo a la gestión, incluyendo asesoramiento estratégico y apoyo a la dirección general, coordinación y supervisión en los ámbitos financiero, fiscal, legal, de recursos humanos, sistemas y tecnología, cumplimiento normativo y mercado de capitales, así como la coordinación general de las áreas de gestión, con el objetivo de asegurar la alineación estratégica, operativa y de gobierno corporativo de Aedas con las políticas y directrices del Grupo Neinor en el marco de su proceso de integración. Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio y entre la fecha de emisión de este informe, se suscribe el 24 de abril de 2026 un contrato de prestación de servicios inverso entre ambas sociedades, Aedas Homes, S.A. y Neinor Homes, S.A.

A.6 Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
D. Jordi Argemí García	Neinor DMP BidCo, S.A.U.	Neinor Homes, S.A.	Consejero dominical
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Neinor DMP BidCo, S.A.U.	Neinor Homes, S.A.	Consejero dominical
D. Mario Lapiedra Vivanco	Neinor DMP BidCo, S.A.U.	Neinor Homes, S.A.	Consejero dominical
D. Francisco De Borja García-Egotxeaga Vergara	Neinor DMP BidCo, S.A.U.	Neinor Homes, S.A.	Consejero dominical

Observaciones
Como resultado de la liquidación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A., que fue autorizada por la CNMV con fecha 26 de noviembre de 2025 y fue liquidada, tras obtener un resultado positivo, el 22 de diciembre de 2025. Neinor DMP BidCo, S.A.U. está íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., que, a su vez, está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A., sociedad cotizada española. D. Jordi Argemí García se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes como consejero dominical en diciembre de 2025. Es Presidente del Consejo de Administración desde febrero de 2026 y forma parte de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones desde esa misma fecha. A raíz de la liquidación de la OPA voluntaria, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de 9 de febrero 2026, aceptó la renuncia de 3 de los anteriores Consejeros, cesó a D. David Martínez Montero como Consejero y nombró por cooptación a 3 nuevos consejeros dominicales: D. Gabriel Sánchez Cassinello, D. Mario Lapiedra Vivanco, y D. Francisco De Borja García-Egotxeaga Vergara. Posteriormente, Neinor DMP BidCo, S.A.U. lanzó una oferta pública obligatoria de adquisición de acciones sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A., que fue autorizada por la CNMV con fecha 28 de enero de 2026 y fue liquidada, tras obtener un resultado positivo, el 10 de marzo de 2026.

A.7 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☐ **No** ☒

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
-	-	-	-

Observaciones
-

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí ☐ **No** ☒

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha de vencimiento del concierto, si la tiene
-	-	-	-

Observaciones
-

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

-

A.8 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí [X] **No** [ ]

Nombre o denominación social
Neinor DMP BidCo, S.A.U.

Observaciones
Neinor DMP BidCo, S.A.U., accionista mayoritario de AEDAS Homes con un 96,829% de los derechos de voto, está íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., que, a su vez, está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A., sociedad cotizada española.

A.9 Complete lo siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
-	-	-

Observaciones
A cierre de ejercicio 2025/26, el 31 de marzo de 2026, AEDAS Homes no posee ninguna acción propia. La reducción respecto del número de acciones en autocartera a cierre de 31 de marzo de 2025 (497.729 acciones, representativas del 1,14% de capital social), se debió no sólo a la entrega de acciones a empleados específicos bajo el Plan de Incentivos a Largo Plazo (179.986 acciones) sino también a las 317.293 acciones que se vendieron en el contexto de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. cuya aprobación por CNMV tuvo lugar el 28 de enero de 2026, liquidándose la operación el 10 de marzo de 2026.

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
-	-
Total:	-

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
Durante el ejercicio 2025/26, la Sociedad redujo su autocartera en 497.729 acciones propias con motivo de (i) la entrega de acciones a empleados específicos bajo el Plan de Incentivos a Largo Plazo (179.986 acciones), y (ii) la aceptación de la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. cuya aprobación por CNMV tuvo lugar el 28 de enero de 2026, liquidándose la operación el 10 de marzo de 2026 (las restantes 317.293 acciones que se mantenían en autocartera). A cierre del ejercicio, 31 de marzo de 2026, AEDAS Homes no poseía ninguna acción propia.

A.10 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

A 31 de marzo de 2026, no existe ningún programa de emisión, recompra o transmisión de acciones propias en vigor. El programa de recompra de autocartera que estaba en vigor el 1 de abril de 2025, se suspendió temporalmente el 17 de junio de 2025, si bien venció a finales de septiembre de 2025 sin acordar su renovación o la aprobación de un nuevo programa de recompra de acciones. Sólo indicar, que durante el período que se extiende desde el 1 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2026, la Sociedad no adquirió ninguna acción propia.

A.11 Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	3,17%

Observaciones
De cara a determinar el capital flotante, se tiene en cuenta sólo aquel capital que es propiedad de accionistas con un porcentaje de participación inferior al 3,0% del número total de acciones en circulación.

A.12 Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí ☐ **No** ☒

Descripción de las restricciones
-

A.13 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐ **No** ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones.

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia
-

A.14 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la unión europea.

Sí ☐ **No** ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones
-

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí ☐ **No** ☒

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	-	-
Quórum exigido en 2ª convocatoria	-	-

Descripción de las diferencias
-

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí ☐ **No** ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	-	-

Describa de las diferencias
-

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

Corresponde a la Junta General de Accionistas cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con el artículo 285 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la Sociedad en el artículo 19 "Constitución de la Junta General de accionistas. Supuestos especiales":

"L*a Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital, si bien, cuando concurran accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo solo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General de accionistas.

Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de Accionistas no afectarán a la validez de su celebración.

Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno o varios de los puntos del orden del día de la Junta General de Accionistas fuere necesario, de conformidad con la normativa aplicable o los Estatutos Sociales, la asistencia de un determinado porcentaje del capital social y ese porcentaje no se alcanzara en primera convocatoria, la Junta General de Accionistas se celebrará en segunda, y si en esta no se alcanzase el quórum necesario para la adopción de dichos acuerdos, la Junta General de Accionistas se limitará, en esta segunda convocatoria, a deliberar sobre aquellos puntos del orden del día que no requieran la asistencia de dicho porcentaje del capital para adoptar válidamente acuerdos.

Lo previsto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las mayorías reforzadas de constitución o votación que puedan establecerse en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales."

El artículo 29 de este Reglamento recoge, entre otros aspectos, que se someterán a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día, y se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto (entre ellos la modificación de los Estatutos Sociales). En concreto, el artículo 29.3 establece lo siguiente:

"*La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada:*

(i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual;

(ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros; y

(iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

No obstante, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas."

Las mayorías previstas para la modificación de los estatutos queda recogida en el artículo 32 del Reglamento de la Junta General de accionistas, así como para la adopción de acuerdos a los que se refiere el artículo 19.2 del citado Reglamento, indicando: "*No obstante, para la adopción de los acuerdos a los que se refiere el artículo 19.2 de este Reglamento, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.*

Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría superior".

Con fecha 11 de marzo de 2026, el Consejo de Administración ha acordado convocar junta general extraordinaria de accionistas para su celebración en Madrid el 14 de abril de 2026, recogiendo en el punto Séptimo del orden del día, la modificación del artículo 4 de los estatutos sociales e introducción de una disposición transitoria tercera. Al respecto, se emite informe por el consejo de administración de Aedas Homes, S.A. de conformidad con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el artículo único del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") y 158.1.2 del Reglamento del Registro Mercantil, para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general de la Sociedad bajo el punto Séptimo de su orden del día, relativa a (i) la modificación del artículo 4 de los estatutos sociales de la Sociedad en lo referente a la fecha de cierre del ejercicio social, y (ii) la inclusión de una disposición transitoria tercera en los estatutos sociales de la Sociedad a los efectos de determinar el primer ejercicio social que finalizará en la nueva fecha de cierre del ejercicio social. Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas 2026 disponible en la web corporativa de AEDAS Homes en el apartado "Accionistas e Inversores" y, dentro de éste, en el epígrafe "Gobierno Corporativo", accesible en www.aedashomes.com

https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/junta-general-accionistas

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los ejercicios anteriores:

	Datos de asistencia				
			% voto a distancia		
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	Voto electrónico	Otros	Total
03/07/2025	0,620%	85,758%	0,235%	0,117%	86,730%
De los que Capital flotante:	0,315%	7,770%	0,271%	0,001%	8,356%

Observaciones
La Junta General Ordinaria de AEDAS Homes celebrada el 3 de julio de 2025 se transmitió a través de la página web (www.aedashomes.com) vía *streaming* permitiendo el seguimiento a distancia de la celebración de la Junta por todos los accionistas, al amparo de lo previsto en el artículo 12.3 de los estatutos sociales.

B.5 Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas.

Sí ☐ No ☒

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)
-	-

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí ☐ **No** ☒

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	1
Número de acciones necesarias para votar a distancia	1

Observaciones
Los accionistas tienen derecho de asistir a la Junta General de accionistas cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, tendrán derecho a ejercitar su derecho de voto utilizando medios de comunicación a distancia siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días naturales antes de la emisión del voto. Adicionalmente, será requisito, para asistir a la Junta General de accionistas, que el accionista se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia, el certificado expedido por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta, que en cada caso corresponda o el documento que, conforme a derecho, le acredite como accionista.

B.7 Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

Sí ☐ **No** ☒

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley
-

B.8 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre el gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La información relativa al gobierno corporativo y las juntas generales se encuentra disponible en la web corporativa de AEDAS Homes en el apartado “Accionistas e Inversores” y, dentro de éste, en el epígrafe “Gobierno Corporativo”, accesible en www.aedashomes.com

El epígrafe “Gobierno Corporativo” recoge la información más relevante de gobierno corporativo de la Sociedad. El Consejo de Administración aprueba la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, así como el texto de anuncio de convocatoria a publicar posteriormente en uno de los diarios de mayor circulación en España, conforme al artículo 516 de la Ley de Sociedades de Capital y en la web de CNMV. Información que se pone a disposición en la web corporativa www.aedashomes.com en el epígrafe “Gobierno Corporativo”, dentro del sub-epígrafe titulado “Junta General de Accionistas”.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	7

Observaciones
-

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección	Fecha de nacimiento
D. Jordi Argemí García	-	Dominical	Presidente del Consejo	17/12/2025	17/12/2025	Cooptación	26/08/1985
D. Gabriel Sánchez Cassinello	-	Dominical	Vicepresidente del Consejo	09/02/2026	09/02/2026	Cooptación	21/09/1984
D. Mario Lapiedra Vivanco	-	Dominical	Consejero	09/02/2026	09/02/2026	Cooptación	06/02/1984
D. Borja García-Egotxeaga Vergara	-	Ejecutivo	Consejero	09/02/2026	09/02/2026	Cooptación	23/11/1967
Dª. Milagros Méndez Ureña	-	Independiente	Consejera	09/05/2019	03/07/2025	Junta General	14/09/1960
D. Javier Lapastora Turpín	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	20/07/2023	Junta General	05/09/1966

Número total de consejeros	6

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
D. Eduardo D´Alessandro Cishek	Dominical	20/07/2023	17/12/2025	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Sí
D. Javier Martínez-Piqueras Barceló	Otros externos	24/07/2024	09/02/2026	Comisión de Auditoría y Control	Sí
D. Santiago Fernández Valbuena	Independiente	20/07/2023	09/02/2026	Presidente del Consejo de Administración; Comisión de Auditoría y Control	Sí
D. David Martínez Montero	Ejecutivo	20/07/2023	09/02/2026	-	Sí
Dª. Cristina Álvarez Álvarez	Independiente	20/07/2023	09/02/2026	Comisión de Nombramientos y Retribuciones Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad	Sí

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general.

D. Eduardo d'Alessandro Chisek comunicó por escrito al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad el 17 de diciembre de 2025 su dimisión como Consejero de la Sociedad, con efectos a la reunión de dicho Consejo que tuvo lugar el 17 de diciembre de 2025, como consecuencia de la venta por Hipoteca 43 Lux S.à R.L. de todas las acciones que poseía en la Sociedad, en el marco de la OPA voluntaria lanzada por Neinor Homes, S.A. ("Neinor") a través de su participada indirecta Neinor DMP BidCo, S.A.U. (la OPA voluntaria).

Por su parte, D. Santiago Fernández Valbuena, Dª Cristina Álvarez Álvarez y D. Javier Martínez-Piqueras Barceló renunciaron mediante sendas cartas al Secretario del Consejo de 9 de febrero de 2026 a su cargo de Consejero de la Sociedad y, por consiguiente, cada uno según el caso, al cargo de miembro de la(s) comisión(es) a la(s) que pertenecían.

Asimismo, el Consejo de Administración en su sesión de 9 de febrero de 2026 acordó por unanimidad el cese de D. David Martínez Montero, previo informe favorable de la CNR emitido en su reunión del 9 de febrero de 2026, de su cargo de Consejero de la Sociedad y, por lo tanto, de su rol como Consejero Delegado de la Sociedad, con efectos a esa misma fecha.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Borja García-Egotxeaga Vergara	Consejero Delegado

Perfil
D. Borja García-Egotxeaga Vergara Consejero Delegado **Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones** Borja García-Egotxeaga Vergara es Consejero Delegado de AEDAS Homes desde febrero 2026. Ostenta la categoría de Ejecutivo. **Experiencia y formación** Borja García-Egotxeaga Vergara (1967) es Consejero Delegado de AEDAS Homes desde febrero 2026. Cuenta con más de 20 años de experiencia liderando promociones inmobiliarias de primer nivel en España. Inició su carrera profesional en la industria, donde desarrolló los primeros diez años en el grupo Befesa (ex Abengoa) (1994-2003). Durante esta etapa ocupó puestos de creciente responsabilidad vinculados tanto a producción como a proyectos y formó parte del Consejo de Administración de varias compañías del grupo. Posteriormente continuó su trayectoria en la promotora y constructora vizcaína Construcciones Gerrikabeitia (2003-2016), donde asumió funciones de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos, así como la planificación y supervisión general del negocio. En 2016 se incorporó a Neinor, desempeñando distintos cargos hasta su nombramiento como Consejero Delegado a comienzos de 2019. Borja es Presidente del Consejo de Administración de Quabit Construcción desde 2021. Ingeniero Industrial por la Universidad de Ingenieros Superiores de Bilbao y tiene un Máster en Dirección de Empresas por la Universidad de Deusto. No tiene acciones de la Compañía. No tiene opciones de compra sobre acciones de la Compañía. A través de su papel como CEO de Neinor, Borja mantiene una relación profesional con Jordi Argemí, Gabriel Sánchez y Mario Lapiedra, Consejeros Dominicales de AEDAS Homes (pues son representantes de Neinor). No tiene ninguna relación con ningún otro Consejero o directivo de la Sociedad.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D. Jordi Argemí García	Neinor DMP BidCo, S.A.U.
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Neinor DMP BidCo, S.A.U.
D. Mario Lapiedra Vivanco	Neinor DMP BidCo, S.A.U.

Perfil
D. Jordi Argemí García Presidente del Consejo de Administración **Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones** Jordi Argemí García se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes como consejero dominical en diciembre de 2025. Es Presidente del Consejo de Administración desde febrero de 2026 y forma parte de la Comisión de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones desde esa misma fecha. **Experiencia y formación** Jordi Argemí García (1985) es Director General Financiero desde febrero de 2015, Consejero Delegado Adjunto de Neinor Homes, S.A. desde 2019, nombrado Co-Consejero Delegado de Neinor Homes por el Consejo de Administración el 20 de abril de 2026, estando especializado en mercado de capitales. Aporta una gran experiencia a través de una carrera de más de 18 años vinculado al sector inmobiliario. En PWC Corporate Finance S.L. desempeñó diversas posiciones como Senior Manager del Departamento de Fusiones y Adquisiciones (M&A) (2008-2015).

Jordi cuenta con una amplia experiencia como miembro de consejos de administración de compañías relacionadas con el sector inmobiliario y de construcción. Es miembro del Consejo de Administración de Renta Garantizada, S.A. desde 2020. En julio de 2021 se incorporó al Consejo de Administración de Quabit Construcción, S.A. una sociedad especializada en construcción de viviendas y obra civil. Desde noviembre de 2021 es miembro del Consejo de Administración de HMB (Habitatge Metropolità de Barcelona) empresa público-privada especializada en el desarrollo de viviendas sociales en el área metropolitana de Barcelona. En septiembre de 2024 se incorpora al Consejo de Administración de Hábitat Inmobiliaria, S.A.

Jordi cuenta con la licenciatura en Administración y Dirección de Empresas y Máster en Dirección de Empresas de ESADE.

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía. No tiene relación con ningún Consejero ni directivo de la Sociedad.

D. Gabriel Sánchez Cassinello

Vicepresidente del Consejo de Administración

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones

Gabriel Sánchez Cassinello se incorporó al Consejo de Administración como Consejero Dominical, así como Vicepresidente del Consejo de Administración en febrero de 2026.

Experiencia y formación

Gabriel tiene 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de unirse a Neinor Homes en abril de 2015 como Director General de Negocio, trabajó 5 años en PWC Transacciones, donde participó en refinanciaciones, valoraciones, análisis estratégicos y NPLs del sector inmobiliario por valor de más de 4.300 m€. Previo a PWC, Gabriel trabajó en el departamento de Desarrollo y Gestión de Suelo de Reyal Urbis como Coordinador Global.

Gabriel es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Madrid y tiene un MBA por el IE Business School, así como un Máster en Gestión Inmobiliaria por el Centro Superior de Edificación. Gabriel imparte clase desde el 2015 en el Grado Inmobiliario de la Universidad Politécnica de Madrid.

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía. No tiene relación con ningún consejero ni directivo de la Sociedad.

D. Mario Lapiedra Vivanco

Consejero dominical

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones

Mario Lapiedra Vivanco se incorporó al Consejo de Administración como Consejero Dominical en febrero de 2026.

Experiencia y formación

Mario Lapiedra Vivanco tiene más de 20 años de experiencia en la inversión y gestión de activos inmobiliarios y desde 2015 ha desempeñado su carrera en Neinor Homes como Chief Investment Officer (Director General Inmobiliario) liderando las áreas de Inversión y Comercial de la Compañía.

En este periodo Mario este alto ejecutivo ha invertido más de 4.500 m€ (2.000 m€ en activos individuales y 2.500 m€ en operaciones corporativas), además de participar en el levantamiento de capital de aproximadamente 3.000m€ (IPO, ABBs y JVs). En el área comercial Mario ha liderado la venta de más de 6.000 m€ de activos entre venta minorista y portfolios.

Antes de incorporarse a Neinor Homes, Mario dirigió durante cuatro años las operaciones de Lone Star en España y Portugal como Responsable de las áreas Underwriting y Asset Management de Hudson Advisors. Durante este periodo, Mario participó en transacciones por un volumen superior a los 5.500 m€, en las que destacan Octopus y Lion. Anteriormente, Mario fue durante un periodo de 5 años el responsable del área de Valoraciones de Knight Frank.

Mario es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid. Es miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y tiene un Máster en Real Estate de Nottingham Trent University. Además, Mario combinó sus estudios con la carrera profesional de baloncesto.

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía. No tiene relación con ningún consejero ni directivo de la Sociedad.

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	50%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
D. Javier Lapastora Turpín	Consejero Independiente Presidente de la Comisión de Auditoría y Control
Dª. Milagros Méndez Ureña	Consejera Independiente Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Perfil

D. Javier Lapastora Turpín

Consejero independiente

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones

Javier Lapastora Turpin se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes en septiembre de 2017 como consejero independiente y fue reelegido por la Junta General de Accionistas en junio de 2020 y julio de 2023. Forma parte de la Comisión de Auditoría y Control, que presidió desde 2017 hasta noviembre 2021 y desde noviembre 2022 hasta la actualidad. Desde diciembre 2025 es vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Experiencia y formación

Javier Lapastora Turpin (1966) fue socio de PwC desde 2002 hasta 2015. Allí lideró el área de Construcción y Real Estate de PwC España desde 2007 hasta 2011 y fue socio director de Auditoría desde 2011 hasta 2015.

En la actualidad es un empresario con intereses en una serie de compañías dedicadas a inversiones, gestión de proyectos, sector inmobiliario y además es miembro del Consejo Económico de la Archidiócesis de Madrid.

Desde 2021, es consejero independiente del Banco Alcalá (Grupo Financiero Crèdit Andorrà); desde 2017, miembro del supervisory board y Presidente de la Comisión de Auditoría de Mostostal Warzawa, SA, una sociedad cotizada líder en el sector de la construcción en Polonia, cuyos productos incluyen edificios residenciales y promociones de viviendas. Desde 2016 es consejero independiente de Servicios Financieros Carrefour EFC, SA.

Es consejero dominical de Connemara Properties, SL desde 2018, de Westhill Investments, SL desde 2017 y Administrador Único (Dominical) de Glendalough Investments, SL, Clonmacnoise Developments, SL, y Consejero Dominical de Kilmore Management Services, SL y Tullamore Properties, SL desde 2015.

Javier es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF (Universidad Complutense) y PDD (Programa de Desarrollo Directivo) por la IE Business School. Es auditor inscrito en el ROAC en España y miembro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE).

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía. No tiene relación con otros Consejeros o directivos de la Sociedad.

Dª. Milagros Méndez Ureña

Consejera independiente

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones

Milagros Méndez Ureña se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes en abril de 2019 como consejera independiente y fue ratificada en el cargo por la Junta General de Accionistas en mayo de 2019. Volvió a ser reelegida en junio 2022. Formó parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones desde julio 2022 hasta el 30 de mayo de 2023. Ha sido nombrada Presidente de esa misma comisión desde el 31 de mayo de 2023. Forma parte de la Comisión de Auditoría y Control desde febrero 2026

Experiencia y formación

Milagros Méndez Ureña (1960) forma parte del Consejo Asesor de InnovaHealth PE, al que vuelve tras ocupar un puesto de directora en Mercer Invesments durante los últimos 5 años, aportando amplios conocimientos gracias a su consolidada y exitosa carrera en los mercados financieros y su experiencia en el lanzamiento y desarrollo de nuevos proyectos.

Antes de incorporarse a Mercer en 2019, Milagros fue senior advisor de Innova Health Private Equity para España, Portugal y Reino Unido (2017-2019) y senior advisor de Alma Capital Asset Management (2017-2018). Tras su paso por Banco Sabadell como responsable de Desarrollo de Negocio, Nuevos Mercados y Agentes, finaliza esta etapa y en 2015 puso en marcha Aldebaran Advisory como socia y directora general, trabajando por proyectos con el mismo banco. Fue directora de Distribución Institucional de Renta Fija, Variable y Derivados de Interdin Sociedad de Valores y Bolsa (2005-2013), tras haberse incorporado a Afina Capital Management en el año 2000, fundando una sociedad de valores como socia y directora general.

La experiencia previa de Milagros incluye haber sido directora de Tesorería del Banco Urquijo (1996-1999), haber sido socia fundadora y directora de Renta Fija en FG Inversiones Bursátiles, Sociedad de Valores y Bolsa (1988-1996) y haber trabajado en Mercado de Capitales y Distribución de Renta Fija en Continental Bank

(1986-1988). Se inició como bróker de mercado de pesetas en Intermoney (1982-1986) y al mismo tiempo publicó el libro "Un año en el mercado monetario".

Milagros es licenciada en derecho y graduada en administración de empresas de la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE antiguo E-1) y cuenta con un máster en Derivados por la San Diego State University.

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía. No tiene relación con otros consejeros o directivos de la Sociedad.

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	33,33%

Observaciones
-

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Ningún consejero independiente de la Sociedad o del Grupo, percibe cantidad o beneficio alguno por concepto distinto a la remuneración por consejero, ni mantiene o ha mantenido durante el ejercicio, una relación de negocio con la Sociedad o con cualquier sociedad del Grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
-	-	-

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
-	-	-	-

Perfil
-

Número total de otros consejeros externos	0
% sobre el total del consejo	0,00%

Observaciones
-

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
-	-	-	-

Observaciones
-

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2025-26	Ejercicio 2024-25	Ejercicio 2023-24	Ejercicio 2022-23	Ejercicio 2025-26	Ejercicio 2024-25	Ejercicio 2023-24	Ejercicio 2022-23
Ejecutivas	-	-	-	-	-	-	-	-
Dominicales	-	-	-	-	-	-	-	-
Independientes	1	2	2	2	50%	50%	50%	33,3%
Otras externas	-	-	-	-	-	-	-	-
Total:	1	2	2	2	16,67%	28,57%	28,57%	22,22%

Observaciones
-

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí [X] **No** [ ] **Políticas parciales** [ ]

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

La Política de Selección de Consejeros de AEDAS Homes, vigente a la fecha de referencia de este informe, fue aprobada el 5 de noviembre de 2019 por el Consejo de Administración.

Dicha política tiene por objeto asegurar que las propuestas de nombramiento de consejeros responden a las necesidades del Consejo de Administración y de la Sociedad, y las recomendaciones de buen gobierno, y constituyen decisiones adoptadas con fundamento, fiscalizables por los accionistas.

- Principios generales

El Consejo de Administración debe tener la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, con la adecuada proporción de las distintas categorías de Consejeros, lo que hace recomendable que esté compuesto en todo momento por entre nueve y quince miembros, es decir que supere el mínimo estatutario, pero nunca el máximo.

- Condiciones que deberán reunir los candidatos

Los candidatos a consejero de la Sociedad deberán ser personas honorables idóneas y de reconocida solvencia profesional, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando la diversidad de conocimiento y género.

En particular, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional resulte ajustada a los principios recogidos en el Código de Conducta de AEDAS Homes y con los valores de la Sociedad.

Además, se procurará que, en la selección de candidatos se consiga un adecuado equilibrio en el Consejo de Administración en su conjunto que enriquezca la toma de decisiones y aporte puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia.

- Objetivos de diversidad

La Política de Selección de Consejeros seguirá promoviendo el objetivo de que el número de miembros pertenecientes al género menos representado tienda al porcentaje que en cada momento determine el Código de Buen Gobierno de Sociedades Cotizadas.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos
-

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas
En el Consejo de Administración del 5 de noviembre de 2019 se aprobó la Política de Selección de Consejeros, recogiéndose en el punto 7 "Objetivos de Diversidad" lo siguiente: La Política de Selección de Consejeros promoverá el nombramiento de Consejeros pertenecientes al género menos representado. El Consejo de Administración encarece a los Accionistas con representación Dominical en el Órgano, que tengan en cuenta este objetivo con ocasión de las solicitudes que formulen. En julio 2019, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó un Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, para atender a las recomendaciones contenidas en la Guía Técnica 1/2019 de la CNMV (de 20 de febrero de 2019). En Titulo II Artículo 3 de ese Reglamento se establece como misión adicional de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el velar por la coherencia de las políticas de selección y retribución del Consejo, Alta Dirección y resto de empleados, incluyendo entre otros aspectos la diversidad.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos
De conformidad con el Artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros se fundamentan en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, favoreciendo la diversidad de conocimientos, experiencias y género. Adicionalmente, la Sociedad ha dado pasos y obtenidos resultados concretos en dirección a alcanzar una mayor diversidad en el Consejo (que ya es muy diverso en muchos aspectos: formación, experiencia profesional, edad, sector de origen, etc.) en materia de género. A la fecha de cierre del presente ejercicio, 31 de marzo de 2026, el porcentaje de consejeras en el Consejo de Administración es inferior al umbral recomendado. Esta circunstancia se enmarca en un contexto reciente de modificación de la estructura accionarial de la Compañía, en el que la composición actual del Consejo ha venido determinada por la necesidad de reflejar adecuadamente dicha estructura y garantizar una transición ordenada en el gobierno corporativo en un horizonte temporal definido. En este sentido, se trata de una situación de carácter transitorio hasta la plena estabilización de la estructura de gobierno de la Compañía. Sin perjuicio de lo anterior, AEDAS Homes mantiene un firme compromiso con la diversidad en el seno de su Consejo de Administración, incluyendo la diversidad de género, de experiencia y de conocimientos, y velará por que no existan sesgos implícitos que puedan dar lugar a discriminación, en particular aquellos que dificulten la selección de consejeras.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones participó activamente en la elaboración de la Política de Selección de Consejeros, asegurándose de que da prioridad en dicha selección a los posibles candidatos o candidatas que cumplan con la formación, experiencia profesional y demás elementos identificados para cada posible candidato, teniendo en cuenta el objetivo de fomentar la diversidad (incluida la de género) en el Consejo de Administración.

A modo de ejemplo, indicar que, en los dos últimos procesos de selección de consejeros en los que se buscó consejeros fuera de la Sociedad, se ha requerido expresamente al experto independiente que incluyese propuestas de mujeres, resultando de uno de los dos procesos la incorporación de una mujer, y del otro, la de un hombre.

Con la dimisión de D. Eduardo d'Alessandro Chisek el 17 de diciembre de 2025, y anticipando las renuncias de D. Santiago Fernández Valbuena, Dª Cristina Álvarez Álvarez y D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, el 9 de febrero de 2026, la CNR, de acuerdo con la Política de Selección de Consejeros (y demás normativa aplicable), informó la propuesta del Consejo de elección por cooptación de 4 nuevos Consejeros dominicales: D. Jordi Argemí García, D. Gabriel Sánchez Cassinello, D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara y D. Mario Lapiedra Vivancos.

Asimismo, dando pleno cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del Consejo de Administración (la Política de Selección de Consejeros de la Sociedad), la CNR en sus Informes y Propuestas relativos a dicha reelección, evaluó el perfil profesional y biográfico de cada uno de los cuatro candidatos a elección por cooptación. El resultado fue que el Consejo de Administración eligió por cooptación en la sesión del 9 de febrero de 2026 a D. Jordi Argemí García, D. Gabriel Sánchez Cassinello, D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara y D. Mario Lapiedra Vivancos, Consejeros de la categoría dominicales de la Sociedad, por el plazo estatutario de 3 años. Con posterioridad al cierre del ejercicio fiscal, de 31 de marzo de 2026, el 14 de abril 2026 la Junta General Extraordinaria de accionistas ratificó a esos cuatro Consejeros elegidos por cooptación por el Consejo de Administración de la Sociedad.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
-	-

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí ☐ **No** ☒

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
-	-

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara Consejero Delegado	El Consejo de Administración delega la totalidad de sus facultades y competencias salvo las indelegables por Ley y los Estatutos Sociales de la Sociedad.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Aedas Homes Opco, S.L.U.	Consejero	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	Consejero	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Aedas Homes Rental, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Aedas Homes Living, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Global Disosto, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Global Socoro, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Global Prizda, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Espacio Proyectos SPV II, S.L.	Representante persona física de AH Opco	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Neinor Homes, S.A.	Consejero Delegado	Sí

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Neinor Norte, S.L.U. Neinor Península, S.L.U. Neinor Sur, S.A.U. Rental Homes Propco, S.L.U. Neinor Rental Opco, S.L.U. Neinor Sardes Rental, S.L.U. Quabit Palmaces, S.L.U. Quabit Sureste, S.L.U. Quabit Remate, S.L.U. Quabit Aguas Vivas, S.L.U. Global Quabit Sur, S.L.U. Quabit Casares Golf Rp5, S.L.U. Iber Activos Inmobiliarios, S.L. Parque Las Cañas, S.L.U. Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U. Rental Homes Holdco, S.L.U. Bluewood Holding Iberia, S.L.U.	Administrador Único	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Promociones Neinor 3, S.L.U. Neinor Works, S.L.U. Promociones Neinor 5, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Alboraya Marina Nova, S.L.	Representante Persona Física De Consejero	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Programas Actuación Baleares, S.L.	Representante Persona Física De Administrador Mancomunado	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Quabit Construcción, S.A.	Consejero	Sí
D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara	Neinor Dmp Holdco, S.A.U. Neinor Dmp BidCo, S.A.U.	Administrador Solidario	Sí
D. Jordi Argemí García	Aedas Homes Opco, S.L.U..	Consejero	Sí
D. Jordi Argemí García	Neinor Homes, S.A.	Consejero Delegado Adjunto & Director General Financiero	Sí
D. Jordi Argemí García	Promociones Neinor 3, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Jordi Argemí García	Neinor Works, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Jordi Argemí García	Promociones Neinor 5, S.L.U.	Administrador Mancomunado	Sí
D. Jordi Argemí García	Renta Garantizada, S.A.	Consejero	Sí
D. Jordi Argemí García	Nicrent Residencial, S.L.	Consejero	Sí
D. Jordi Argemí García	Habitatge Metrópolis Barcelona, S.A.	Consejero	Sí
D. Jordi Argemí García	Neinor Dmp Holdco, S.A.U.	Administrador Solidario	Sí
D. Jordi Argemí García	Neinor Dmp BidCo, S.A.U.	Administrador Solidario	Sí
D. Jordi Argemí García	Quabit Construcción, S.A.	Consejero	Sí

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Neinor Homes, S.A.	Director General de Negocio	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Nicrent Residencial, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Habitatge Metrópolis Barcelona, S.A.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Pegasus Holdco, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Jl Panoramic Dv, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Brick Opportunities 9, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Waterton Invest, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Pinle Spv 2024, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Promociones Habitat, S.A.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Harmony Holding Iberia, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Greywood Holding Iberia, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Cotswolds Project, S.L.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Quabit Construction, S.A.	Consejero	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Neinor Homes, S.A.	Director General Inmobiliario	Sí
D. Gabriel Sánchez Cassinello	Renta Garantizada, S.A.	Consejero	Sí
D. Mario Lapiedra Vivanco	Neinor Homes, S.A.	Director General Inmobiliario	Sí
D. Mario Lapiedra Vivanco	Renta Garantizada, S.A.	Consejero	Sí

Observaciones
-

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad cotizada o no	Cargo
D. Javier Lapastora Turpín	Banco Alcalá, S.A.	Consejero Independiente
D. Javier Lapastora Turpín	Servicios Financieros Carrefour EFC, S.A.	Consejero independiente
D. Javier Lapastora Turpín	Mostostal Warszawa, S.A.	Miembro de Supervisory Board
D. Javier Lapastora Turpín	Kilmore Management Services, S.L.	Administrador mancomunado (dominical)
D. Javier Lapastora Turpín	Tullamore Properties, S.L.	Administrador mancomunado (dominical)
D. Javier Lapastora Turpín	Connemara Properties, S.L.	Administrador mancomunado (dominical)
D. Javier Lapastora Turpín	Westhill Inversiones, S.L.	Administrador mancomunado
D. Javier Lapastora Turpín	Glendalough Investments, S.L.	Administrador único
D. Javier Lapastora Turpín	Clonmacnoise Developments, S.L.	Administrador único

Observaciones
-

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
D. Javier Lapastora Turpín	Prestación de servicios profesionales de asesoramiento financiero
Dª. Milagros Méndez Ureña	*Senior advisor* en InnovaHealth PE

Observaciones
-

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí [X] No [ ]

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula
De conformidad con el artículo 33.2 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, los consejeros de la Sociedad no podrán formar parte de más de cuatro consejos u órganos de administración de otras sociedades que no pertenezcan al Grupo de la Sociedad. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los cargos en sociedades patrimoniales o en los que actúen como consejeros dominicales quedarán excluidos del cómputo. Asimismo, las sociedades pertenecientes a un mismo grupo se considerarán como una sola sociedad.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	9.229
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	0
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	0
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	504

Observaciones
-

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. Alberto Delgado Montero	Director General Ejecutivo
D. David Botin Cociña	Director General de Vivienda Asequible y Flex Living
Dª. Esther Duarte i Macarro	Directora de Recursos Corporativos
D. Javier Sánchez Gutiérrez	Director de Tecnología Y Comunicación
D. Patxi Xabier Castaños Gil	Director de Asesoría Jurídica
Dª. Tamara Marañón Ocio	Directora de Mercado de Capitales
D. Jose Antonio Baeta Martín	Director de Inversiones
Dª. Raquel Pilares Gutiérrez	Directora de Auditoría Interna

Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	37,5%

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	6.477

Observaciones
D. Patxi Xabier Castaños Gil, Director de Asesoría Jurídica a fecha de cierre de ejercicio, 31 de marzo de 2026, cesando en el cargo el 23 de abril de 2026. Dª. Maria José Leal de Carlos causó baja como Directora Financiera de la Compañía el 20 de enero de 2026. El importe devengado en el ejercicio ha sido incluido en el importe de remuneración total de alta dirección, indicado anteriormente.

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí [ ] No [X]

Descripción modificación
-

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

En el Artículo 4 de la Política de Selección de Consejos se describe el procedimiento, el cual se detalla a continuación:

- Análisis de competencias, conocimientos y experiencias de los consejeros que ya forman parte del consejo.

  La CNR tendrá actualizado un análisis de las competencias, conocimientos y experiencias de los Consejeros que ya forman parte del Consejo. Para ello utilizará, además de la información disponible en el momento de la incorporación de cada Consejero al Consejo de Administración, cuanta otra información relevante se produzca con posterioridad.

  En el marco de dicho análisis, evaluará el resto de las ocupaciones de cada Consejero de la Sociedad, en particular el número máximo de Consejos de los que el Consejero puede razonablemente formar parte, debiendo velar por que los Consejeros dediquen en la práctica el tiempo suficiente y proponiendo, en caso contrario, las medidas adecuadas.

  De este modo, la CNR podrá contribuir a definir con mayor precisión las funciones y aptitudes de los candidatos que deban cubrir las vacantes que se produzcan en cada momento y ayuda a evaluar, tanto en la fase de selección como con carácter anual, el tiempo y la dedicación necesarios para que cada Consejero pueda desempeñar eficazmente su labor. A estos efectos, se deben tener en cuenta los objetivos de diversidad fijados por la Sociedad.

  - Matriz de competencias

  La CNR mantendrá actualizada una matriz de competencias (la "Matriz") del Consejo de Administración que defina las aptitudes y conocimientos de los candidatos a Consejeros, especialmente los de los Ejecutivos y los de los Independientes, y que ayude a la CNR a definir las funciones que deben corresponder a cada puesto a cubrir, así como las competencias, conocimientos y experiencia más adecuados para el mismo.

  Esta Matriz debería actualizarse periódicamente en función de los retos y oportunidades a los que se estime se enfrentará la Sociedad en el corto, medio y largo plazo.

  La Matriz tendrá en cuenta la Matriz de Competencias aprobada con carácter general para los empleados de AEDAS Homes, pero adaptándolas a las necesidades del Consejo de Administración.

  En la Matriz se distinguirán tanto aptitudes personales (tales como la capacidad de trabajo en equipo, la visión de negocio, la capacidad de toma de decisiones, etc.) como las experiencias profesionales y formativas previas (tales como la experiencia en el sector de actividad de AEDAS Homes, o en los ámbitos financiero, jurídico, de auditoría, etc.), así como otras que puedan considerarse convenientes.

  - Inicio del procedimiento

  El Procedimiento de Selección de Consejeros Independientes o Ejecutivos se iniciará a petición del Presidente de la Sociedad dirigida a la CNR (la "Petición de Inicio"), previa deliberación del Consejo de Administración. Se procurará que el proceso comience con tres meses de antelación al momento en que deba producirse la vacante, si fuera conocido.

  Para ello, el Presidente someterá a deliberación del Consejo de Administración la conveniencia de cubrir todas las vacantes y solicitará opinión sobre este extremo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

  En la selección de candidatos a Consejero, ya sea nombramiento, ratificación o reelección, se partirá de un análisis de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo, que llevará a cabo el Consejo de Administración con el asesoramiento e Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Este Informe, que el Presidente dirigirá a la CNR junto con la Petición de Inicio, se publicará al convocar la Junta General a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección.

  Cualquier Consejero podrá aportar nombres de posibles candidatos. No obstante, cuando los candidatos hayan sido presentados para su valoración por la CNR por Accionistas significativos, Consejeros Dominicales o Consejeros Ejecutivos, la CNR debe recabar cuanta información considere oportuna para asegurarse de que el candidato propuesto no tiene vinculaciones que

pudieran condicionar su independencia. Los candidatos propuestos por los Consejeros se incluirán igualmente en la Petición de Inicio.

- Procedimiento en la CNR: Contratación de experto independiente

La CNR debe encargarse de la contratación de los servicios de un Experto Externo Independiente (el "Experto"), que no debería prestar a la Sociedad otro tipo de servicios significativos que puedan poner en entredicho su independencia. En cualquier caso, en el Informe de Actividades de la CNR se debe informar de todos los servicios prestados por el Experto y sobre su remuneración. La CNR dispondrá de autonomía para acordar los honorarios del Experto que deban ser satisfechos por la Sociedad.

El Experto propondrá candidatos de acuerdo con el informe de análisis de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. El Experto evaluará igualmente los candidatos propuestos por los Consejeros. El Experto hará una propuesta razonada que contenga al menos tres candidatos por cada vacante a cubrir, pudiendo expresar su orden de preferencia.

Los candidatos propuestos por el Experto serán entrevistados por los miembros de la CNR.

En el marco de dichas entrevistas, la CNR exigirá al candidato información suficiente sobre el resto de sus actividades y los potenciales conflictos de interés que puedan afectarle, de manera que la CNR pueda valorar el efecto que puedan tener sobre la capacidad del candidato para ejercer su función en las condiciones estipuladas o sobre su independencia actual o futura. Esta información debería recabarse también de manera periódica y al menos anualmente con posterioridad. En la evaluación de la independencia, la CNR no se debe limitar a verificar que no se da ninguna de las situaciones concretas previstas en el artículo 529 duodecies de la Ley de Sociedades de Capital ("LSC"), sino que debe analizar en general si el candidato va a poder desempeñar sus funciones sin verse condicionado por sus relaciones con la Sociedad o su Grupo, sus Accionistas Significativos o sus Directivos.

Antes de proponer su nombramiento al Consejo de Administración, la CNR deberá informar al candidato sobre lo que se espera de él en términos de dedicación, participación en Comisiones Especializadas y compromiso con la Sociedad.

Una vez culminado el procedimiento en el seno de la CNR, esta propondrá al Consejo de Administración el nombre del candidato que deba ser nombrado, identificando quién ha sugerido el nombre del candidato seleccionado para su valoración por la CNR. La CNR podrá proponer una lista de hasta tres candidatos por vacante a cubrir y señalar su orden de preferencias.

- Ejecutivos

En el caso de Consejeros Ejecutivos, se observarán las previsiones contenidas en el Plan de Sucesión del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, desarrollado en base a la Guía Técnica de la CNMV 1/2019 (apartado Tercero, 6), a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y aprobado por el Consejo de Administración el 25 de septiembre de 2019 y modificado por el Consejo de Administración el 25 de septiembre de 2019. Plan que a su vez considera para el proceso las contenidas en esta Política de Selección.

El objetivo de este Plan es asegurar la sucesión ordenada del Presidente del Consejo de Administración y de su Consejero Delegado y, en el supuesto de que se produjera la ausencia no provisional sobrevenida del Presidente del Consejo o del Consejero Delegado, identificar las personas que deban asumir temporalmente sus funciones y el proceso a seguir hasta que el Consejo de Administración designe a un nuevo Presidente y/o Consejero Delegado.

Este Plan de Sucesión aborda de manera diferenciada el proceso de sucesión del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado, para los casos de comunicación anticipada o por cese sobrevenido, así como en el supuesto de cese sobrevenido simultáneo de ambos.

A su vez recoge el proceso de búsqueda y selección de candidatos, considerando los conocimientos, aptitudes y experiencia, entre otros roles y perfiles a considerar, destacando la no discriminación de candidatos en razón de raza, sexo, religión o creencias, orientación política, nacionalidad, origen, discapacidad física ni ninguna otra característica personal, física o social, ni en general por ninguna circunstancia personal que exceda del ámbito del desempeño que los candidatos deberán afrontar caso de resultar elegidos.

En particular, se evitará que el proceso de búsqueda y selección contenga cualquier tipo de sesgo implícito o explícito que reduzca el universo de posibles candidatos o que discrimine -positiva o negativamente- a los candidatos por las características personales referidas.

A los efectos de llevar a cabo la búsqueda y selección de candidatos, la CNR podrá contratar a asesores externos de reconocido prestigio para que identifiquen a potenciales candidatos e informen el proceso, previo mandato expreso por escrito.

- Dominicales

Cuando el Consejero a nombrar sea Dominical, quien lo presente procurará que la persona reúna los requisitos de competencia, experiencia, conocimiento, honorabilidad y aptitud que se exigirían a un candidato a Consejero Independiente, según lo establecido en esta Política de Selección.

Para la selección de Consejeros Dominicales, con independencia de la aplicación de la normativa referida a representación proporcional, se tendrán en cuenta las solicitudes de Accionistas que

sean titulares de participaciones significativas en el capital de la Sociedad, así como las peticiones formales de presencia en el Consejo de Administración procedentes de Accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado Consejeros Dominicales.

En el caso de que se proponga el nombramiento de un Consejero Dominical a instancia de un accionista cuya participación accionarial sea inferior al 3%, la CNR recabará información sobre las razones de la propuesta y las explicará en el Informe que deba elaborar en relación con el nombramiento.

- Especialidades aplicables en caso de reelección de consejeros

En las propuestas de reelección de Consejeros se tendrán en cuenta los mismos factores que para la primera elección y, además, se valorará el desempeño y la evaluación del Consejero durante el tiempo que haya ejercido el cargo y su capacidad para continuar desempeñándolo satisfactoriamente.

Asimismo, en las propuestas de reelección, la CNR tendrá en cuenta la necesidad de una renovación progresiva del Consejo de Administración. A estos efectos, se deben tener en cuenta factores tales como los objetivos de diversidad establecidos por la Sociedad, pudiendo considerarse, entre otros aspectos, el tiempo que cada Consejero lleva desempeñando el cargo y la posibilidad de establecer un plazo inferior al legalmente establecido, así como los relativos a su edad, tanto individualmente, como en relación con la edad media del Consejo en su conjunto.

- Especialidades en el caso de separación de consejeros

Salvo por las competencias que corresponden a la Junta General, cualquier propuesta de separación de Consejeros Independientes que el Consejo de Administración vaya a someter a la Junta, debe producirse a instancia de la CNR, una vez valorada la concurrencia de causa justificada para ello.

- Consejero coordinador y secretario del Consejo de Administración

El nombramiento del Consejero Coordinador, en caso de haberlo y dadas sus responsabilidades y funciones, se producirá a propuesta de la CNR.

El nombramiento de Secretario del Consejo de Administración deberá ser informado por la CNR.

- Condiciones que deberán reunir los candidatos

Los candidatos a Consejero de la Sociedad deberán ser personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia profesional, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando la diversidad de conocimientos y género.

En particular, deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional resulte ajustada a los principios recogidos en el Código de Conducta de AEDAS Homes y con los valores de la Sociedad.

Además, se procurará que, en la selección de candidatos, se consiga un adecuado equilibrio en el Consejo de Administración en su conjunto, que enriquezca la toma de decisiones y aporte puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia.

- Limitaciones para ser candidatos

No se propondrán como candidatos a Consejero a quienes se encuentren incursos en una causa legal de prohibición o incompatibilidad para el desempeño de su cargo, así como las siguientes:

i. Las personas que hubieran desempeñado Altos Cargos en las Administraciones o Empresas Públicas Españolas o en los Gobiernos Nacionales o Autonómicos que resulten legalmente incompatibles con el desempeño de las funciones de Consejero en una Sociedad Cotizada, conforme a la Legislación Estatal o Autonómica Española.

ii. Las personas físicas o jurídicas que estén incursas en cualquier otro supuesto de incompatibilidad o prohibición regulado en disposiciones de carácter general.

iii. Las personas que ostenten puestos de administrador en los Órganos de Gobierno de otras compañías en número superior a los límites señalados por el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, o que vayan a superarlos en el caso de ser nombrado Consejero de esta, salvo que se comprometan a cumplir con el número indicado en el caso de resultar nombrados.

iv. Quienes desempeñaran análogas funciones o puestos de responsabilidad en empresas directamente competidoras de la Sociedad, en entidades que controlaran dichas empresas y, en general, aquellas personas cuya posición pudiera hacer temer la existencia de un permanente conflicto de interés.

v. Quienes hubieran cumplido 72 años en el momento en que se produzca el nombramiento, ratificación o reelección.

La Política de Selección de Consejeros se aprobó por el Consejo el 5 de noviembre de 2019; y la Matriz de Competencias se aprobó en la CNR de 20 de mayo de 2020, y se actualizó el 10 de octubre de 2023 y de 26 de marzo 2025.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificación
AEDAS Homes, de acuerdo con el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV (recomendación 36), cada 3 años es auxiliado por un consultor externo para la autoevaluación del Consejo y sus Comisiones. Por ello, la Sociedad contó con apoyo externo de la consultora Georgeson para la Autoevaluación del ejercicio 2024/25. Anteriormente, en el 2018 y en el ejercicio 2021/2022, había contado con KPMG. En el ejercicio 2025/26, el cambio de control sobre la Sociedad en diciembre 2025 derivado de la OPA voluntaria sobre la Sociedad, supuso un cambio en la composición del Consejo de Administración. En consecuencia, dado que, en el periodo en el que se habría llevado a cabo la Autoevaluación del Consejo y sus Comisiones, al contar la mayoría de los consejeros con una antigüedad en el cargo de apenas unas semanas, no se ha llevado a cabo la Autoevaluación del Consejo y sus Comisiones. En relación con las acciones de mejora derivadas de la autoevaluación del ejercicio 2024-2025, aprobadas por el Consejo el 26 de marzo 2025, se indica a continuación tanto las propuestas como el estado de ejecución: • Estrategia de la Sociedad: Incrementar el tiempo dedicado en el Consejo a los asuntos de estrategia, en el sentido de que el Consejo lleve a cabo un seguimiento del Plan de Negocio celebrando en lo posible sesiones específicas. Durante casi todo 2025-2026, la Estrategia de la Sociedad se vio fuertemente influenciada por el proceso de venta del accionista mayoritario y, a continuación, por el lanzamiento de la OPA voluntaria. Ambos asuntos fueron informados y debatidos exhaustivamente en sucesivas sesiones del Consejo celebradas durante 2025-2026. • Desplegar un programa de formación y actualización de conocimientos para los Consejeros, que incluya una selección de temas relevantes para el Consejo. A la vista de la situación de la Sociedad, se consideró que esta acción dejaba de ser prioritaria.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas
En el ejercicio 2025/26 no se llevó a cabo la Autoevaluación del Consejo de Administración y de sus Comisiones por las razones antes expuestas.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo:

La evaluación del Consejo de Administración, de acuerdo con el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV (recomendación 36), cada 3 años es auxiliado por un consultor externo, para la autoevaluación del Consejo y sus Comisiones. En el ejercicio anterior, 2024/25, la Sociedad se apoyó en la consultora Georgeson.

Por ello, la Sociedad no necesitaba contar con apoyo externo para la Autoevaluación del ejercicio 2025/26. En todo caso, por las razones antes expuestas, en el ejercicio 2025/26 no se llevó a cabo la Autoevaluación del Consejo de Administración y de sus Comisiones.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

En conformidad con el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

(i) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.

(ii) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.

(iii) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.

(iv) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.
(v) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
(vi) En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
(vii) Cuando formen parte de más de cuatro consejos (u órganos de administración) de otras sociedades que no pertenezcan al Grupo de la Sociedad. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, los cargos en sociedades patrimoniales o en sociedades en las que un consejero actúe como consejero dominical quedarán excluidos del cómputo. Asimismo, las sociedades pertenecientes a un mismo grupo se considerarán como una sola sociedad.
(viii) Cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.20 Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, ¿en algún tipo de decisión?

Sí ☐ **No** ☒

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias
-

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐ **No** ☒

Descripción de los requisitos
-

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐ **No** ☒

	Edad límite
Presidente	-
Consejero Delegado	-
Consejero	-

Observaciones
-

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☒ **No** ☐

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato	12

En conformidad con el artículo 19.1 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima. A su vez, conforme al artículo 19.4 de dicho Reglamento, los Consejeros Independientes no permanecerán como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible

delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

En conformidad con el artículo 17.2 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo (de manera presencial o telemática) y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo, incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. En caso de consejeros no ejecutivos solo podrán ser representados por otro miembro del Consejo de Administración con la misma condición. Las inasistencias de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración se cuantificarán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del Consejo	19
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Observaciones
Durante el ejercicio fiscal 2025/26 el Consejo de Administración celebró 14 reuniones de forma presencial y 5 por escrito y sin sesión.

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de los consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	-

Observaciones
-

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la Comisión de Auditoría y Control (CAC)	9
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)	11

Observaciones
-

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	19
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100%
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	0
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	0%

Observaciones
-

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí ☐ **No** ☒

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
-	-

Observaciones
-

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas, se elaboren de conformidad con la normativa contable.

El artículo 38.2 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022 dispone: "La Comisión de Auditoría y Control velará por que las cuentas anuales que el Consejo de Administración presente a la Junta General de Accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos excepcionales en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control explicará con claridad en la Junta General el parecer de dicha Comisión sobre su contenido y alcance."

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control, compuesta en su mayoría por consejeros independientes, se reúne con los auditores externos a fin de revisar las cuentas anuales de la Compañía y determinada información financiera periódica que debe suministrar el Consejo de Administración a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados. En dichas reuniones, se anticipa, en su caso, cualquier discusión o diferencia de criterio existente entre la Dirección de AEDAS Homes y los auditores externos, de modo que el Consejo de Administración pueda tomar las medidas oportunas para que los informes de auditoría se emitan sin salvedades.

La Comisión de Auditoría y Control, mantiene reuniones con el Auditor de Cuentas, Dirección Financiera y la Directora de Auditoría Interna.

A su vez, en cumplimiento con la normativa afecta de sociedad cotizada, desde la Dirección de Auditoría Interna se revisa la efectividad del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), con el fin de ofrecer una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información económica financiera que como sociedad cotizada difunde al mercado.

Siguiendo las buenas prácticas de gobierno corporativo, se somete a revisión por auditor externo la información relativa al sistema de control de la información financiera de AEDAS Homes, del ejercicio terminado a 31 de marzo de 2026, cuyo resultado del trabajo se anexa a este informe.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐ **No** ☒

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
D. Alfonso Benavides Grases	-

Nombre o denominación social del vicesecretario	Representante
D. David Hernández Segado	-

Observaciones
-

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

De conformidad con el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, corresponde a la Comisión de Auditoría y Control proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación (con indicación de las condiciones de contratación y el alcance del mandato profesional), renovación y revocación del auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría de acuerdo con el artículo 14 de este Reglamento y el reglamento interno de la Comisión que, en su caso, apruebe el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y este a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incursa en causa de incompatibilidad conforme a la normativa sobre auditoría de cuentas, así como aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacer la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.

La Comisión de Auditoría y Control velará por que las cuentas anuales que el Consejo de Administración presente a la Junta General de Accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos excepcionales en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control explicará con claridad en la Junta General el parecer de dicha Comisión sobre su contenido y alcance.

El Consejo de Administración informará, públicamente y en la forma prevista en la normativa aplicable, del importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de cuentas, así como los correspondientes a las personas o entidades vinculadas al auditor de cuentas.

De manera adicional, en virtud del artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control deberá preservar la independencia del auditor de cuentas en el ejercicio de sus funciones.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐ **No** ☒

Auditor saliente	Auditor entrante
-	-

Observaciones
-

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí ☐ **No** ☒

Explicación de los desacuerdos
-

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí ☒ **No** ☐

	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	149,4	0	149,4
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	29,7%	0%	29,7%

Observaciones
En el periodo sujeto de este Informe Anual de Gobierno Corporativos, del 1 de abril de 2025 al 31 de marzo de 2026, la Sociedad ha contratado a la firma de auditoría para otro trabajo distinto al de auditoría de cuentas, con objeto de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Circular nº7/2015 de fecha 22 de diciembre de la Comisión del Mercado de Valores, a los efectos de (i) revisión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), al que nos referimos en este informe anual de gobierno corporativo, (ii) revisión de determinadas áreas del balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidad para el primer y tercer trimestre del ejercicio, (iii) reporting de Estado Financieros a 31 de diciembre de 2025, (iv) revisión limitada del informe financiero semestral, y (v) verificación de la Información No Financiera del Informe Anual Integrado (EINF). La firma de auditoria realiza el trabajo siguiendo las normas internacionales de encargo de aseguramiento ISAE 3000, la norma internacional de auditoría NIA 600 (revisada), la normativa de información financiera intermedia NIC 34 y los procedimientos acordados basados en la norma internacional ISRS 4400.

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

Sí ☐ **No** ☒

Explicación de las razones y enlace directo al documento puesto a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria en relación con esta materia
-

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10
N.º de ejercicios auditados por la firma actual de auditoria / N.º de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en%)	100%	100%

Observaciones
-

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí ☒ **No** ☐

Detalle del procedimiento
El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, establece que, la convocatoria de reunión del Consejo de Administración se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante debidamente preparada y resumida.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí ☒ **No** ☐

Explique las reglas
El artículo 20.2 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022 prevé, entre otros, que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, (i) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero, así como (ii) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí ☐ **No** ☒

Nombre del consejero	Naturaleza de la situación	Observaciones
-	-	-

En el supuesto anterior, indique si el consejo de administración ha examinado el caso. Si la respuesta es afirmativa, explique de forma razonada si, atendiendo a las circunstancias concretas, ha adoptado alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Indique también si la decisión del consejo ha contado con un informe de la comisión de nombramientos.

Sí ☐ **No** ☒

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada
-	-

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

La Sociedad y sus sociedades filiales, dentro del curso ordinario de los negocios, han celebrado determinados contratos los cuales habitualmente suelen contener cláusulas de cambio de control que constituyen en la actualidad un estándar en el mercado. Como consecuencia de cambio de control por la Oferta Publica de Adquisición de Acciones (OPA) no se ha derivado en ningún riesgo que haya comprometido a la Compañía.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de los casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	4
Tipo de beneficiarios	Comité de Dirección

Descripción del acuerdo del Comité de Dirección
Cláusula que aplica a 3 de los miembros del Comité de Dirección: ▪ Extinción del contrato por voluntad unilateral de la sociedad, motivada por un cambio de control de la misma, fusión o compra de otra sociedad que obligue a una reestructuración de la plantilla En los casos de extinción previstos (por voluntad unilateral de la Sociedad, motivada por un cambio de control de la misma, fusión o compra de otra sociedad que obligue a una reestructuración de la plantilla), el trabajador tendrá derecho a percibir una indemnización bruta equivalente a una anualidad de la retribución fija que estuviera percibiendo en el momento de la extinción, siendo preciso un preaviso de tres meses. Este acuerdo tendrá vigencia durante los tres siguientes años a contar desde la fecha de suscripción del acuerdo. ▪ Abstención de competencia post contractual En vista del interés efectivo de la Sociedad en que el trabajador no compita con la misma tras la terminación de este Contrato, siempre que la causa sea cualquiera de las establecidas, ambas partes pactan que el trabajador se abstendrá de realizar actividades concurrentes con las de la Sociedad, tanto por cuenta propia como por cuenta de un empresario competidor, usando por sí mismo o en provecho de un competidor los conocimientos o prácticas específicas que el trabajador haya adquirido directa o indirectamente durante la vigencia del contrato. En especial, el trabajador, se abstendrá de realizar en nombre o por cuenta de cualquier tercero, de forma directa o indirecta: ofertas, proposiciones, inducir o solicitar a una persona que en la fecha de la extinción del Contrato esté contratada por la Sociedad, a que abandone la misma, ni contratar o emplear por otra persona o hacer que ésta sea contratada o empleada por otra persona física o jurídica que realice negocios competitivos con cualquiera de los negocios realizados por la Sociedad. Como compensación por la obligación de no competencia post contractual, la Sociedad abonará al trabajador, una compensación bruta equivalente a una anualidad de la retribución fija que esté percibiendo al tiempo de la extinción.

El trabajador se abstendrá de competir en los términos expuestos durante el plazo de un año, a contar desde la extinción del contrato correspondiente.

En caso de que el trabajador incumpla su obligación de abstenerse de competir tras la extinción del Contrato en los términos expuestos, deberá devolver a la Sociedad toda cantidad percibida por tal concepto.

Cláusula que aplica a 1 miembro del Comité de Dirección:

- Extinción del contrato por despido disciplinario improcedente o por despido objetivo del art. 52.c) Estatuto de los Trabajadores (ET)

En caso de extinción del presente contrato por (i) despido disciplinario reconocido o declarado improcedente o por (ii) despido basado en causas objetivas del art. 52.c) del Estatuto de los Trabajadores (procedente o improcedente, individual o colectivo), la Empresa se compromete a abonar al trabajador una indemnización bruta equivalente a una anualidad y media de la retribución bruta fija en metálico que el Trabajador estuviera percibiendo en el momento de la extinción del contrato, siendo preciso un preaviso de tres meses. Esta indemnización sustituye a la indemnización legal por despido que pudiera corresponderle al trabajador, según la normativa vigente al momento de la extinción para los supuestos (i) y (ii) mencionados, a no ser que la indemnización legal fuera superior, en cuyo caso la Empresa abonará, exclusivamente, la indemnización legal. En ningún caso podrá producirse un doble abono indemnizatorio, dejando constancia las Partes de que, o bien se abona la indemnización fijada en esta cláusula (si es superior a la indemnización legal) o bien se abona la indemnización legal (si es superior a la fijada en esta cláusula).

La presente clausula tendrá una vigencia de 3 años, a contar desde la fecha que consta en el encabezamiento de la Adenda modificativa de la Clausula Cuarta (Adenda de diciembre de 2022). Esta vigencia se prorrogará por periodos trianuales, a no ser que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de no prorrogarla, por escrito, con al menos un mes de antelación a la fecha de finalización de la vigencia inicial o de cualquiera de sus prórrogas. Finalizada la vigencia (la inicial o la de cualquiera de sus prórrogas), lo dispuesto en la presente Clausula quedará automáticamente sin efectos.

- Abstención de competencia post contractual

En vista del interés efectivo de la Sociedad en que el trabajador no compita con la Sociedad tras la terminación de este Contrato, y siempre que el contrato de trabajo se extinga por (i) despido disciplinario reconocido o declarado improcedente o por (ii) despido basado en causas objetivas del art. 52.c) del Estatuto de los Trabajadores (procedente o improcedente, individual o colectivo); ambas partes pactan que el trabajador se abstendrá de realizar actividades concurrentes con las de la Sociedad, tanto por cuenta propia como por cuenta de un empresario competidor, usando por sí mismo o en provecho de un competidor los conocimientos o prácticas específicas que el trabajador haya adquirido directa o indirectamente durante la vigencia del Contrato (…)

En especial, el trabajador se abstendrá de realizar en nombre o por cuenta de cualquier tercero, de forma directa o indirecta: ofertas, proposiciones, inducir o solicitar a una persona que en la fecha de extinción del Contrato esté contratada por la Sociedad, a que abandone la misma, ni contratar o emplear por otra persona o hacer que ésta sea contratada o empleada por otra persona física o jurídica que realice negocios competitivos con cualquiera de los negocios realizados por la Sociedad.

Como compensación por la obligación de no competencia post contractual, la Sociedad abonará al trabajador, una compensación bruta equivalente a una anualidad de la retribución fija en metálico que esté percibiendo al tiempo de la extinción.

- Plazo de abstención

El trabajador se abstendrá de competir en los términos expuestos durante el plazo de un año, a contar desde la extinción del presente Contrato.

- Incumplimiento

En caso de que el trabajador incumpla su obligación de abstenerse de competir tras la extinción del Contrato en los términos expuestos, deberá devolver a la Sociedad toda cantidad percibida por tal concepto.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	x	-

Observaciones
La prórroga de las cláusulas de blindaje se aprobaron por el Consejero Delegado el 26 de marzo de 2025 para 2 miembros del Comité de Dirección. Para otro miembro del Comité de Dirección se aprobó con fecha del 30 de mayo del 2024 por el Consejero Delegado. Por último, para otro miembro del Comité de Dirección se aprobó con fecha del 29 de noviembre de 2022 por el Consejero Delegado.

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

La Comisión de Auditoría y Control (CAC) de AEDAS Homes se nombró por el Consejo de Administración que se celebró el 27 de septiembre de 2017. El 20 de julio de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes reeligió a D. Javier Lapastora Turpín como Consejero, y el 3 de julio 2025 reeligió a Dª. Milagros Méndez Ureña por el plazo estatutario de 3 años. Asimismo, el Consejo de Administración que se celebró el 17 de diciembre de 2025 eligió por cooptación a D. Jordi Argemí García como Consejero, y la Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes de 14 de abril de 2026 ratificó dicho nombramiento. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
D. Javier Lapastora Turpín	Presidente	Independiente
Dª. Milagros Méndez Ureña	Vocal	Independiente
D. Jordi Argemí García	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Observaciones
En conformidad con el artículo 14.4 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, el Consejo de Administración, en la sesión del 29 de noviembre de 2022 eligió por unanimidad al actual Presidente de la Comisión de Auditoría y Control por un plazo de 4 años, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión. El Consejo de Administración en la sesión celebrada el 9 de febrero de 2026, tras la dimisión de D. Santiago Fernández Valbuena y D. Francisco Javier Martínez-Piqueras Barceló como Consejeros de la Sociedad, nombró por unanimidad nuevos miembros de la CAC a D. Jordi Argemí García, y a Dª Milagros Méndez Ureña. Con la salida de esos 2 miembros de la Comisión de Auditoría y Control, y el nombramiento de los 2 nuevos miembros se continúa cumpliendo con lo establecido en el artículo 14.1 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, al tener que estar compuesta la Comisión de Auditoría y Control por al menos por dos consejeros independientes.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

En conformidad con el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, la Comisión de Auditoría y Control (CAC), órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en este artículo. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco Consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser Consejeros No Ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas.

El Consejo de Administración designará, asimismo, al Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.

Los Consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como Consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los Consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración. El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control. En ese caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control podrá recaer en el Secretario del Consejo o en una persona distinta.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

i. Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.

ii. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos; así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas deberán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.

iii. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.

iv. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

v. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a esta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

vi. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

vii. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (a) la información financiera, y el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, la información no financiera preceptiva, que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (b) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (c) las Operaciones Vinculadas en los términos establecidos en el artículo 34.

viii. Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.

ix. En relación con los sistemas de información y control interno: (a) supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, en su caso, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (b) velar por la independencia de la unidad que asuma la función de auditoría interna, proponer la selección, nombramiento y cese del Director de Auditoría Interna, proponer el presupuesto de ese servicio, aprobar la orientación y el plan de trabajo anual, recibir información periódica

sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la Sociedad, comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, relacionadas con la Sociedad que adviertan en su seno o de su grupo; y (d) velar en general porque las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

x. En relación con el auditor externo: (a) en caso de renuncia, examinar las circunstancias que lo hubieran motivado; (b) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia; (c) supervisar que la Sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido; (d) asegurar que el auditor externo se reúna anualmente con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y la evolución de la situación de la Sociedad; (e) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

xi. Supervisar el cumplimiento de los códigos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad y la información relativa al cumplimiento del mismo.

xii. Velar por el cumplimiento de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y evaluar Reglamento del Consejo de Administración de AEDAS Homes RGL_COAD / Edición: 03 / Fecha: 25/05/2022 los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

xiii. Convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

xiv. Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente reglamento.

Asimismo, corresponderá a la Comisión de Auditoría y Control ejercer todas aquellas funciones específicamente atribuidas en el Reglamento Interno de la Comisión de Auditoría y Control que, en su caso, apruebe el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, al menos, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes. En caso de empate, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control no tendrá voto de calidad.

El secretario de la Comisión deberá levantar acta de sus reuniones y esta deberá ser aprobada y firmada por todos sus miembros. La remisión y firma del acta podrá hacerse por medios electrónicos como Docusign u otros similares que dejen evidencia de la autenticidad de las firmas. El secretario de la Comisión deberá remitir copia del acta de cada reunión a todos los miembros del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo. Se entenderá remitida si el acta se cuelga en el portal del Consejero de la Sociedad al que tienen acceso todos los Consejeros.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Las principales actividades desarrollas por la CAC en el ejercicio se recogen en la Memoria de Actividad de la Comisión de Auditoría y Control 2025/26, para el periodo de 12 meses finalizado el 31 de marzo de 2026, indicadas a continuación.

En relación con las actividades desarrolladas con carácter general como órgano de supervisión y control, se han llevado a cabo las siguientes:

- Emisión de la Memoria de Actividades de la Comisión de Auditoría y Control del ejercicio 2024/2025.
- Emisión del Plan de actuaciones de la Comisión de Auditoría y Control para el ejercicio 2025/2026, sometido al Consejo para su aprobación.
- Revisión del Informe de Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2024/2025.
- Emisión del Informe de la Comisión sobre Operaciones Vinculadas 2024/2025.

- Emisión del Informe de la Comisión sobre la Independencia del Auditor de cuentas 2024/2025.
- Supervisión del cumplimiento del Plan Estratégico de Sostenibilidad (ESG) 2024 - 2026.
- Supervisión del estado de los litigios interpuestos contra la Compañía.
- Seguimiento de las consideraciones legales sobre el contenido del IAGC en caso de cambio de control por la OPA lanzada por Neinor.
- Seguimiento de actuaciones del Comité de Seguimiento de los aspectos relativos con la OPA lanzada por Neinor.
- Atención a requerimiento de la CNMV sobre la distribución de dividendos.
- Nombramiento de D. Alfonso Benavides Grases como secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control.
- Aprobación de delegación de facultades para la interpretación, ejecución, solemnización e inscripción de las decisiones a los miembros de la Comisión y al Secretario de la Comisión.
- Opinión sobre el informe sobre la suscripción del *Management Services Agreement* por la Sociedad con Neinor Homes S.A, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.4.(vii) del Reglamento del consejo de administración y el apartado 3 del artículo 529 *duovicies* de la LSC.
- Revisión de procedimientos acordados del tercer trimestre y reporting *Package* a remitir a Neinor Homes S.A. para consolidación, dado que Aedas Homes se integró en el grupo Neinor con efectos desde el 22 de diciembre de 2025.

En relación con la información financiera de la Sociedad e información para el Consejo de Administración:

- Supervisión de las cuentas anuales individuales y consolidadas y del informe de gestión del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2025 así como de la aplicación del resultado, para la posterior formulación por el Consejo de Administración.
- Supervisión de la información financiera periódica.
- Emisión de opinión sobre la actualización del modelo del SCIIF.
- Emisión de opinión sobre la refinanciación corporativa y las previsiones de liquidez.
- Emisión de opinión sobre la propuesta de nombramiento de Auditores Externos, propuesta al Consejo y elevada a nombramiento a la Junta General de Accionistas del 3 de julio de 2025.
- Autorización para que los auditores de cuentas puedan prestar determinados servicios a la Sociedad distintos de la auditoría de cuentas.
- Aprobación de objetivos y métricas financieras para el ejercicio 2025/2026.
- Emisión de opinión sobre Otra Información Relevante (OIR) a comunicar al mercado a través de la CNMV.

En relación con la función de Auditoría Interna:

- Aprobación de la memoria de actividades de la función de Auditoría Interna 2024/2025.
- Supervisión de las actividades llevadas a cabo por la Auditoría Interna durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026.
- Presentación al Consejo de Administración de las principales conclusiones de las auditorías internas realizadas durante el ejercicio, conforme al Plan Anual de Auditoría Interna, en relación al Grupo AEDAS Homes, destacando, el informe anual de auditoría interna del SCIIF, la auditoría interna del modelo de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, la auditoría interna de seguridad de procesos digitalizados y las auditorías internas en relación a las actividades de negocio, así como del seguimiento de los hallazgos y planes de acción detallados en las auditorías internas.

En relación con la función de Riesgo y Cumplimiento:

- Aprobación de la memoria de actividades de la función de Riesgos del ejercicio 2024/2025.
- Aprobación de la memoria de actividades de la función de Cumplimiento del ejercicio 2024/2025.
- Presentación al Consejo de Administración de los resultados de las distintas revisiones realizadas por Riesgo y Cumplimiento durante el periodo, incluyendo el seguimiento de indicadores de riesgos, del informe y planes de acción de la revisión de experto externo en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y de Non-Senior Management Staff Turnover Data.
- Toma de razón de las comunicaciones al Canal Ético de la Compañía.

La Comisión de Auditoría y Control, en cumplimiento de sus funciones de supervisión del SCIIF desde el 1 de abril de 2025 al 31 de marzo de 2026, ha llevado a cabo las siguientes actividades:

- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas el estado del sistema de control interno de la información financiera.

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Supervisar el mecanismo que permite a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que pudieran advertirse en el seno de la Sociedad.
- Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre la información financiera que la Sociedad debe hacer pública periódicamente y sobre las operaciones con parte vinculadas.
- Velar por el cumplimiento de los códigos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo y de la política de responsabilidad social corporativa de la Sociedad.
- Supervisar las actuaciones desarrolladas por la función de Auditoría Interna conforme al Plan Anual de Auditoría Interna 2025/2026. Entre dichas actividades supervisa la revisión del sistema de control interno de la información financiera (SCIIF), recogido como una de las líneas de actuación de Auditoría Interna en el Plan Anual de Auditoría Interna, aprobado por la CAC.
- Supervisar las actuaciones desarrolladas por la Función de Riesgo y Cumplimiento en relación con los principales riesgos y contingencias de la Sociedad, así como sobre los sistemas establecidos para su identificación, gestión y control, conforme al Plan de Riesgo 2025/2026 y el Plan de Cumplimiento 2025/2026, aprobados por la Comisión.
- Solicitar la comparecencia del auditor de cuentas ante la Comisión y el Consejo de Administración para informar sobre el trabajo realizado, la evolución contable y los riesgos de la Sociedad.
- Supervisar, con carácter previo a su formulación al Consejo de Administración, el Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2024/2025, correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2025.
- Informar a la Junta General de Accionistas, sobre cuestiones de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría de cuentas de 2024/2025, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y sobre la función que la propia Comisión desempeñó en este proceso durante el ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2025.

Por último, destacar que la actividad de la Comisión de Auditoría y Control ha sido formalizada en Actas, que han sido firmadas por su Presidente y el Secretario. Dichas actas se custodian en la Secretaría General del Consejo de la Compañía, y en ellas se recoge el contenido de cada reunión.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombre de los consejeros con experiencia	D. Javier Lapastora Turpín D. Jordí Argemí García
Fecha del nombramiento del presidente en el cargo	29 de noviembre de 2022

Observaciones
-

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) de AEDAS Homes se nombró por el Consejo de Administración que se celebró el 27 de septiembre de 2017. El 20 de julio de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes reeligió a D. Javier Lapastora Turpín como Consejero, y el 3 de julio 2025 reeligió a Dª. Milagros Méndez Ureña por el plazo estatutario de 3 años. Asimismo, el Consejo de Administración que se celebró el 17 de diciembre de 2025 eligió por cooptación a D. Jordi Argemí García como Consejero, y la Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes de 14 de abril de 2026 ratificó dicho nombramiento. La composición, función general delegada y su regulación de la CNR se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
Dª Milagros Méndez Ureña	Presidente	Independiente
D. Javier Lapastora Turpín	Vocal	Independiente
D. Jordi Argemí García	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Observaciones
El Consejo de Administración en la sesión celebrada el 9 de febrero de 2026 – tras la dimisión de Dª Cristina Álvarez Álvarez, y teniendo en cuenta la dimisión que había presentado el Consejo D. Eduardo d'Alessandro Chisek el 17 de diciembre 2025 - nombró por unanimidad nuevos miembros de la CNR a D. Jordi Argemí García, y a D. Javier Lapastora Turpín. Con la salida de esos 2 miembros de la CNR y el nombramiento de los 2 nuevos miembros se continúa cumpliendo con lo establecido en el artículo 15.1 del Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, al tener que estar compuesta la CNR al menos por dos consejeros independientes.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) ser regula por el artículo 15 Reglamento del Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022, y por su propio Reglamento de la CNR, que establecen la composición, competencias y funcionamiento. El Reglamento de la CNR fue revisado, actualizado y aprobado por el Consejo de Administración el 25 de julio de 2019.

El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del Presidente del Consejo, que deberán ser consejeros no ejecutivos. Al menos dos miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán independientes.

El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.

El cargo de Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El cargo de Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recaer en el Secretario del Consejo o en una persona distinta.

Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:

i. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

ii. Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

iii. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.

iv. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.

v. Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.

vi. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.

vii. Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de Comisiones Ejecutivas o de Consejeros Delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.

viii. Comprobar la observancia de la Política Retributiva de la Sociedad.

ix. Revisar periódicamente la Política de Remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos.

x. Velar por que los eventuales conflictos de interés no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.

xi. Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual de remuneraciones.

Asimismo, corresponderá a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas aquellas funciones que pudiesen añadirse en el futuro en el reglamento interno de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que, en su caso, aprobase el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes.

El secretario de la Comisión deberá levantar acta de sus reuniones y esta deberá ser aprobada y firmada por todos sus miembros. La remisión y firma del acta podrá hacerse por medios electrónicos como Docusign u otros similares que dejen evidencia de la autenticidad de las firmas. El secretario de la Comisión deberá remitir copia del acta de cada reunión a todos los miembros del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo. Se entenderá remitida si el acta se cuelga en el portal del Consejero de la Sociedad al que tienen acceso todos los Consejeros.

La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a Consejeros Ejecutivos y personal directivo.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborará su propio reglamento para regular su composición, competencias y funcionamiento, que habrá de ser aprobado por el Consejo de Administración.

Las principales actividades desarrollas por la CNR en el ejercicio se recogen en la Memoria de Actividad de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 2025/26, para el periodo de 12 meses finalizado el 31 de marzo de 2026, indicadas a continuación.

1. Toma de razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo (“IAGC”) del ejercicio 2024-25, en los aspectos que se refieren a la competencia de la CNR.
2. Toma de razón del Informe Anual de Remuneración de Consejeros (“IARC”) del ejercicio 2024-25.
3. Aprobación de la Memoria de Actividades de la CNR del ejercicio 2024-25.
4. Aprobación del Plan de Actuaciones de la CNR para el ejercicio 2025-26.
5. Evolución de la plantilla de la Sociedad.
6. Seguimiento de la independencia del Presidente del Consejo.
7. Remuneración de los ejecutivos sénior de la Sociedad – puesta al día
8. Evaluación del cumplimiento por el CEO de sus objetivos (métricas) a efectos de su remuneración variable anual (bonus) del ejercicio 2024-25, para su sometimiento al Consejo
9. Seguimiento de la remuneración variable del personal de alta dirección.
10. Revisión de propuesta de objetivos (métricas) para el CEO a efectos de su remuneración variable anual (bonus) para el ejercicio 2025-26, para su sometimiento al Consejo.
11. Evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos del 2º ciclo del segundo LTIP – LTIP2-C2.

12. Seguimiento del nivel de logro del 3º ciclo del segundo LTIP – LTIP2-C3.
13. Revisión y en su caso modificación de métricas para el LTIP2-C3. Informe al Consejo.
14. Elecciones sindicales (Madrid) – Comité de Empresa de AEDAS Homes, S.A. – Dª Esther Duarte i Macarro.
15. Informe al Consejo de la renuncia como Consejero Dominical de D. Eduardo D'Alessandro Chisek.
16. Informe al Consejo sobre la propuesta de nombramiento como Consejero de D. Jordi Argemí García, con categoría de "otro externo"; y su posterior conversión a "dominical" una vez se liquidase al OPA obligatoria lanzada por una filial de Neinor Homes, S.A.
17. Informe de la CNR al Consejo en relación con el acuerdo alcanzado con D. David Martínez Montero, sobre su cese como Consejero y CEO de la Sociedad, incluyendo la liquidación de su participación en el LTIP2-C3.
18. Informe a la Junta General de Accionistas, por la Presidenta de la CNR.
19. Actualización de la Matriz de Competencias de los miembros del Consejo de Administración.
20. Informe al Consejo sobre la propuesta de nombramiento por cooptación de tres nuevos Consejeros dominicales: D Borja García- Egotxeaga Valverde, D. Mario Lapiedra Vivanco, y D. Gabriel Sánchez Cassinello, a continuación de la renuncia de D. Santiago Fernández Valvuena, Dña. Cristina Álvarez Álvarez y D. Javier Martínez-Piqueras Barceló.
21. Estudio de propuesta de otorgamiento de una compensación adicional extraordinaria a favor de D. Santiago Fernández Valbuena, D. Javier Martínez-Piqueras Barceló, Dª. Cristina Álvarez Álvarez y, en su caso, de Dª. Milagros Méndez Ureña y D. Javier Lapastora Turpín.

OTRAS COMISIONES

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión de 9 de febrero de 2026, suprimió la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad. Comisión constituida el 14 de noviembre de 2017, como órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, conforme recogía su Reglamento. Comisión que mantuvo dos reuniones durante el ejercicio.

Nombre	Cargo	Categoría
-	-	-

% de consejeros ejecutivos	-
% de consejeros dominicales	-
% de consejeros independientes	-

Observaciones
-

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

-

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2025-26		Ejercicio 2024-25		Ejercicio 2023-24		Ejercicio 2022-23	
	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº
Comisión de Auditoría y Control	33,33%	1	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	33,33%	1	66,67%	2	66,67%	2	33,33%	1

Observaciones
-

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, aprobado y actualizado el 25 de mayo de 2022, recoge la regulación de las dos comisiones del Consejo de Administración, relativas a la Comisión de Auditoría y Control y a la Comisión de Nombramiento y Retribuciones. Esta última Comisión a su vez está regulada por el Reglamento de la CNR en lo que respecta a su composición, competencias y funcionamiento, aprobado el 25 de julio de 2019. Como se señala en el apartado C.1.15., no ha habido modificaciones en el Reglamento durante el ejercicio.

Los reglamentos de las Comisiones están disponibles para su consulta en la página web de la Sociedad, www.aedashomes.com, en el apartado de Accionistas e Inversores, subapartado Gobierno Corporativo y dentro de este en el Consejo de Administración.

Dichas comisiones elaboran anualmente su Memoria de Actividad.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Los procedimientos, criterios y órganos competentes para la determinación y aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo seguidos por la Sociedad, son los que establece a dichos efectos el vigente texto de la Ley de Sociedades de Capital, y demás normativa complementaria de aplicación. En particular, en los artículos 231 LSC (“Personas vinculadas a los administradores”), 231 bis (“Operaciones intragrupo”), así como en el Capítulo VII Bis (“Operaciones vinculadas”). Por el momento el Consejo de Administración no ha delegado la aprobación de operaciones vinculadas.

En lo que respecta a las reglas internas de AEDAS Homes que regulan la abstención de los consejeros o accionistas afectados, cabe indicar que, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración, el consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés, ya sean directos o indirectos, al Consejo de Administración y abstenerse de intervenir como representante de la Sociedad en la operación a que el conflicto se refiera, con las excepciones que establezca la legislación aplicable. Además, la Sociedad informará, cuando proceda conforme a la ley, sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se hayan encontrado los consejeros (o personas vinculadas a los mismos) durante el ejercicio en cuestión y que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

Asimismo, la sociedad cuenta con una Política de Conflictos de Interés a los efectos de identificar, comunicar y gestionar los conflictos de interés que pudieran tener lugar.

D.2 Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Neinor Homes, S.A.	96,83%	N/A	Mercantil / Comercial	Formalización de un contrato marco de prestación de servicios ("MSA") entre Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A.	2.215	Consejo de Administración	-	-
Neinor DMP BidCo, S.A.U.	96,83%	N/A	Mercantil / Comercial	Refacturación de costes asociados a la Serie B de la financiación corporativa (Serie B) de Neinor DMP BidCo, S.A.U. a Aedas Homes, S.A.	5.599	Dirección	-	-
Neinor Homes, S.A.	96,83%	Neinor Península, S.L.U.	Fiscal	Cuenta a pagar derivada de la incorporación del Grupo Aedas Homes al grupo de consolidación fiscal estatal n.º 5/20 y del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del primer trimestre de 2026	10.999	Dirección	-	-

Observaciones

(i) Con fecha 9 de febrero de 2026, Aedas Homes, S.A. ha formalizado un contrato marco de prestación de servicios (*Management Services Agreement*, MSA) con Neinor Homes, S.A., en virtud del cual esta última actúa como proveedor de servicios corporativos, de gestión y soporte a favor de la Sociedad. Dichos servicios incluyen, entre otros, funciones de dirección, supervisión, apoyo operativo y asesoramiento en diversas áreas de actividad, pudiendo ser prestados directamente por Neinor Homes, S.A. o a través de otras entidades del Grupo Neinor bajo su coordinación y control. Como consecuencia de la entrada en vigor de este acuerdo, durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026 se ha devengado un importe de 2.215 miles de euros en concepto de *management fee*, correspondiente a los servicios efectivamente prestados en dicho periodo, el cual se encuentra pendiente de pago a la fecha de cierre.

Con posterioridad al periodo de referencia de este informe, con fecha 24 de abril de 2026, Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A. han suscrito un contrato de prestación de servicios en virtud del cual Aedas, en su condición de proveedor, presta al grupo Neinor servicios relacionados, principalmente, con la originación de operaciones de inversión en suelo, la gestión y comercialización de activos inmobiliarios (incluyendo activos no estratégicos), la prestación de servicios de *asset management* en vehículos de coinversión, así como determinados servicios corporativos de soporte. Dichos servicios comprenden, entre otros, actividades de análisis y ejecución de inversiones, gestión técnica, comercial y financiera de activos, y funciones de apoyo en ámbitos como recursos humanos, tecnología, marketing, compras, control de gestión y cumplimiento normativo, todo ello con el objetivo de optimizar los recursos del Grupo Neinor y aprovechar la especialización y capacidades operativas del Grupo Aedas en el marco del proceso de integración entre ambos grupos.

(ii) Durante el ejercicio 2026 se ha producido una refacturación de costes por parte de Neinor DMP BidCo, S.A.U. a Aedas Homes, S.A. por importe de 5.599 miles de euros, correspondientes a costes asociados a la emisión de la Serie B de la financiación corporativa descrita en la Nota 15 de la memoria consolidada. Dichos costes, que corresponden íntegramente a Aedas Homes, S.A., fueron asumidos inicialmente por Neinor DMP BidCo, S.A.U. por razones operativas vinculadas a la ejecución de la transacción y, posteriormente, refacturados a esta última sin la aplicación de margen alguno, trasladando exclusivamente el coste efectivamente incurrido. Esta refacturación se registra conforme al método del tipo de interés efectivo, minorando el importe en libros de la deuda financiera asociada en el Grupo.

(iii) El 1 de enero de 2026 se ha producido la ruptura del grupo de consolidación fiscal de Aedas Homes, S.A., incorporándose al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, encabezado por Neinor Península, S.L.U., las sociedades Neinor DMP BidCo, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes 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., Global Disosto, S.L.U., Espacio Aurea, S.L., Espacio Proyectos SPV II, S.L., Global Socoro, S.L.U. y Global Prizda, S.L.U., estas dos últimas adquiridas por Aedas Homes, S.A. en 2025, además de otras sociedades del Grupo Neinor Homes que forman parte del citado grupo fiscal. Como consecuencia de dicha incorporación al régimen de consolidación fiscal y del cálculo de la provisión por Impuesto sobre Sociedades correspondiente al primer trimestre del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2026, el Grupo Aedas Homes ha registrado una cuenta a pagar frente a Neinor Península, S.L.U. por importe de 10.999 miles de euros.

D.3 Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
-	-	-	-	-	-	-	-

Observaciones
-

D.4 Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizadas, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o estas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
-	-	-

Observaciones
-

D.5 Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra operativa necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
-	-	-

Observaciones
Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, se han producido devoluciones parciales del crédito concedido a FIJI Investments Holdings, S.à r.l. por importe de 7.509 miles de euros. FIJI Investments Holdings, S.à r.l., sociedad en la que Aedas Homes, S.A. participa en un 28% a 31 de marzo de 2026.
Con fecha 18 de junio de 2025, Aedas Homes Opco, S.L.U. formalizó un contrato de préstamo con Espacio Son Puig, S.L. por un importe de 800 miles de euros. El préstamo tiene un plazo de vencimiento de un año y devenga un tipo de interés nominal anual del 10 %. Espacio Son Puig, S.L. sociedad en la que Aedas Homes Opco, S.L.U. participa en un 30% a 31 de marzo de 2026.
El apartado 20 de las Cuentas Anuales Consolidadas 2025/26 de AEDAS Homes, del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, recoge el desglose de todas las operaciones vinculadas realizadas por el Grupo AEDAS Homes.

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos u otras partes vinculadas.

En conformidad con la Política de Conflictos de Interés de AEDAS Homes, todas las personas sujetas a la Política (consejeros, directivos, empleados, y sus personas vinculadas) deben adoptar las medidas necesarias para adecuarnos a los criterios de actuación y decisión definidos en la Política, con el objeto de evitar incurrir en situaciones que puedan derivar en un conflicto entre el interés personal y el interés social.

En este sentido, las personas sujetas, y especialmente los miembros del Consejo de Administración, deben abstenerse de:

a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones de mercado estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo por tales aquéllas que no tienen un impacto significativo en el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la Sociedad. En este sentido, las personas sujetas podrán adquirir viviendas promocionadas por AEDAS Homes siempre que sean adquiridas para uso propio como primera vivienda. Para el resto de las solicitudes (distintas a adquisiciones para vivienda habitual), será necesario solicitar la aprobación al Comité de Cumplimiento y, cuando dichas peticiones sean realizadas por miembros del Comité de Dirección, se solicitará la aprobación a la Comisión de Auditoría y Control.

b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de administrador, directivo o empleado para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.

c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados.

d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad, ya sean presentes o en estudio.

e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.

f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

g) Adjudicar cualquier tipo de contrato o encargo relacionado con AEDAS Homes a proveedores que tengan cualquier tipo de relación con familiares de primer o segundo grado de empleados de la Sociedad.

Las previsiones anteriores son de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada a la persona sujeta. AEDAS Homes, y en concreto en Consejo de Administración, puede analizar y dispensar estas prohibiciones en ocasiones concretas, considerando en todo caso los principios contenidos en la presente Política y salvaguardando los intereses de AEDAS Homes.

- Comunicación

La persona sujeta debe comunicar inmediatamente toda situación o circunstancia que pueda suponer la aparición de un posible conflicto de interés, indicando el alcance, la situación que ha dado lugar al potencial conflicto y las personas vinculadas, en su caso. Si se presentan dudas sobre si se trata de una situación de conflicto de interés o no, la persona sujeta debe abstenerse de continuar realizando cualquier actuación relativa a la situación planteada y consultar.

En el caso de los empleados, deben comunicar la situación al superior jerárquico, que junto con la Dirección de Cumplimiento analizará la situación y resolverá. En caso de necesidad acudirán al Comité de Cumplimiento para tomar una decisión. En el caso de miembros del Consejo de Administración, deben comunicar la situación al Secretario del Consejo de Administración, preferentemente por escrito, el cual a su vez transmitirá las comunicaciones recibidas al Consejo de Administración, que resolverá sobre la situación, solicitando, cuando sea necesario, su opinión a la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente, desde AEDAS ponemos a disposición del conjunto de las personas sujetas el Canal de Comunicación de Denuncias, siendo un canal adicional para denunciar cualquier hecho que suponga una vulneración o incumplimiento del Código de Conducta, el cual incluye el principio de objetividad y la obligación de evitar los conflictos de interés.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad y en el Informe Anual de Buen Gobierno Corporativo donde se detallan las operaciones vinculadas de la Sociedad con los accionistas y administradores.

- Gestión de conflictos de interés

En AEDAS Homes, a través del Consejo de Administración o a través de los superiores jerárquicos de los empleados, según proceda de acuerdo con la presente Política, tomamos el conjunto de medidas adecuadas para gestionar correctamente los conflictos de interés, asegurando la objetividad y transparencia del proceso. Para ello, una vez conocida la existencia de un conflicto de intereses:

a) Tomamos las medidas necesarias para mantener al margen a la persona sujeta respecto a la gestión de la operación o situación en cuestión.

b) Aseguramos la independencia en la toma de decisiones, de manera que en el caso de que la persona sujeta tenga que participar en el proceso de decisión, se aplican medidas y se ponen en marcha los controles adecuados para asegurar la imparcialidad.

c) El Consejo de Administración, en los casos que proceda, decide acerca del potencial conflicto de interés, dejando constancia de ello, y tomando las medidas oportunas al respecto.

- Operaciones vinculadas

En línea con los principios generales previamente descritos, y la legislación vigente de aplicación, las personas sujetas deben evitar su involucración en cualquier situación de la que pudiera derivar un conflicto de interés relativo a su participación en operaciones con personas vinculadas, debiendo cumplir con las pautas previamente establecidas.

El Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la aprobación de las operaciones vinculadas, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control. Así mismo, el Consejo de Administración puede analizar y dispensar estas prohibiciones en ocasiones concretas, considerando en todo caso los términos contenidos en la presente Política y la legislación vigente de aplicación.

D.7 Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí [X] **No** [ ]

Observaciones
Conforme al artículo 42 del Código de Comercio la sociedad Neinor DMP BidCo, S.A.U. (que está íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., que, a su vez, está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A., sociedad cotizada española) es titular del 96,8295% de AEDAS Homes. A fecha de cierre del ejercicio fiscal 2025/2026, el 31 de marzo de 2026, Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A. tienen suscrito, a 31 de marzo de 2026, un contrato de prestación de servicios, firmado el 9 de febrero de 2026, en virtud del cual Neinor, en su condición de sociedad matriz, presta al grupo Aedas servicios corporativos de dirección y apoyo a la gestión, incluyendo asesoramiento estratégico y apoyo a la dirección general, coordinación y supervisión en los ámbitos financiero, fiscal, legal, de recursos humanos, sistemas y tecnología, cumplimiento normativo y mercado de capitales, así como la coordinación general de las áreas de gestión, con el objetivo de asegurar la alineación estratégica, operativa y de gobierno corporativo de Aedas con las políticas y directrices del Grupo Neinor en el marco de su proceso de integración. Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio y entre la fecha de emisión de este informe, se suscribe el 24 de abril de 2026 un contrato de prestación de servicios inverso entre ambas sociedades, Aedas Homes, S,A, y Neinor Homes, S.A.

Indique si ha informado públicamente con precisión acerca de las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales:

Sí [X] **No** [ ]

Informe de las respectivas áreas de actividad y las eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales, e identifique dónde se ha informado públicamente sobre estos aspectos.

El apartado 20 de las Cuentas Anuales Consolidadas 2025/26 de AEDAS Homes, del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2026, recoge el desglose de todas las operaciones vinculadas realizadas por el Grupo AEDAS Homes.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la otra sociedad dominante de la cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses
Ver apartado D.6 de este informe que recoge los mecanismos establecidos en AEDAS Homes para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos. Dicha política fue aprobada por el Consejo de Administración con fecha 17 de octubre de 2017.

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

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

- Identificación: los riesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados por la alta dirección de la Sociedad. La identificación de riesgos se realiza anualmente con objeto de identificar posibles nuevos riesgos que pudiesen amenazar la consecución de los objetivos estratégicos, de negocio o financieros de la Sociedad y no estén considerados en el modelo de gestión de riesgos.
- Evaluación: la probabilidad inherente, el impacto inherente y la solidez del entorno de control son evaluados para cada uno de los riesgos relevantes. El modelo de riesgos de AEDAS Homes contempla tres categorías de riesgo: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.
- Gestión: los riesgos clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica:
  - Identificar eventos concretos de riesgo
  - Establecer indicadores de seguimiento para cada evento de riesgo y sus valores de tolerancia asociados
  - Establecer planes de acción para los indicadores que estén por encima del valor de tolerancia establecido por la Sociedad
- Actualización: el modelo está sometido a actualización y revisión anual.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, financieros y no financieros, incluido el fiscal.

Los siguientes órganos de AEDAS Homes S.A. están involucrados en actividades relacionadas con el modelo de gestión de riesgos. Dichos órganos tienen las siguientes responsabilidades:

- Consejo de Administración

Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes y fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

- Comisión de Auditoría y Control

Supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados.

- Comité de Dirección

Asignar las responsabilidades sobre los riesgos, recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o repuestas al riesgo que han sido definidas.

- Dirección de Riesgo y Cumplimiento

La Dirección de Riesgo y Cumplimiento da soporte a la Comisión de Auditoría y Control y al Comité de Dirección en el cumplimiento de sus responsabilidades, sobre todo a través de la coordinación de las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos, asegurando el correcto funcionamiento del sistema de gestión de riesgos, y consolidando los informes relativos al modelo de riesgos.

- Directores y otros responsables de riesgos

Identifican y evalúan los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. De manera adicional, proponen y reportan los indicadores para su seguimiento, además de proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre su eficacia.

E.3 Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

El modelo de gestión de riesgos de la Sociedad considera las siguientes categorías de riesgos:

- Riesgos estratégicos
  - Caída de Demanda de Vivienda de Primera Mano

- Cartera de suelos
- Satisfacción de Clientes
- Disponibilidad de financiación de AEDAS Homes
- Reputación
- Comportamiento de la Acción
- Riesgo Político
- Riesgo de Consolidación en el Sector
- Riesgo de Incumplimiento con las Expectativas en Materia de ESG

- Riesgos operacionales
  - Adquisición de suelos
  - Transformación de suelo
  - Comercialización
  - Atracción y retención del talento
  - Tecnología
  - Ciberseguridad
  - Seguridad laboral
  - Seguridad de activos
- Riesgos financieros
  - Tipos de interés
  - Liquidez
  - Disponibilidad de Financiación de los Clientes
  - Valoración de activos
  - Fiabilidad de la información financiera
- Riesgos de cumplimiento
  - Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
  - Incumplimiento de normativa penal (incluye los riesgos relacionados con el incumplimiento de la normativa anticorrupción que han sido identificados y evaluados en el propio modelo de prevención penal certificado bajo la UNE19601)
  - Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores
  - Incumplimiento de normativa fiscal
  - Incumplimiento de la normativa de Medioambiente
  - Incumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal

E.4 Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Durante el ejercicio 2025/2026, AEDAS Homes ha continuado realizando una monitorización y gestión de los riesgos considerados críticos en base a la evaluación de riesgos realizada por los miembros del Comité de Dirección.

Los riesgos considerados críticos son los siguientes:

- Consolidación del sector
- Comportamiento de la acción
- Atracción y retención del talento
- Satisfacción de clientes
- Caída de la demanda de vivienda de obra nueva
- Disponibilidad de financiación (AEDAS Homes y sus clientes)
- Liquidez
- Promoción
- Ciberseguridad

A su vez, AEDAS Homes ha tomado las siguientes medidas con objeto de monitorizar y gestionar las categorías de riesgos mencionadas en el apartado anterior:

- Identificación de indicadores de monitorización adecuados, como:
  - Resultados de encuestas de satisfacción de clientes.
  - Ritmos de ventas contra objetivos (trimestral y acumulado del ejercicio en curso).
  - Sobrecostes y retrasos en obras.
  - Obras iniciadas antes de tener la financiación concedida.
  - Indicadores de ciberseguridad (cambios de contraseñas, número de usuarios privilegiados, bastionado de equipos, etc.).
  - Coste de postventa

- Evolución de indicadores macroeconómicos
- Rotación de personal clave

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

E.5 Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Se ha materializado parcialmente algunos riesgos inherentes a todo proceso de cambio de gobierno y control derivados de un proceso de oferta pública de adquisición de acciones por cambio de accionista de control. La Compañía ha estado sujeta a los términos y condiciones recogidas en el Folleto Explicativo de la OPA voluntaria (26 de noviembre de 2025) y de la OPA obligatoria (27 de enero de 2026). Estos folletos están disponibles para su consulta en el portal de la CNMV y en la web corporativa de ambas compañías.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

AEDAS Homes ha definido los planes de acción destinados a dar respuesta a los riesgos que han superado el nivel de tolerancia durante el ejercicio. Dichos planes de acción han sido consensuados con los responsables globales de los riesgos, y presentados a la Comisión de Auditoría y Control y al Consejo de Administración. Asimismo, el estado de implantación de estos es revisado periódicamente.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El modelo de responsabilidades del Sistema de Control Interno de la Información Financiera de AEDAS Homes se articula a través de los siguientes órganos y funciones que desarrollan, mantienen y supervisan el proceso de elaboración de la información financiera:

ÓRGANOS		FUNCIONES
Órganos de Dirección	Consejo de Administración	• Formulación de la Información Financiera. • Asegurar adecuado funcionamiento del SCIIF.
	Comisión de Auditoría y Control	• Supervisión de información financiera. • Supervisión de actividades auditoría. • Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF. • Supervisión de la eficacia del SCIIF.
Dirección Financiera	Dirección Financiera	• Diseño, implantación, monitorización y seguimiento global del SCIIF. • Reportar sobre el funcionamiento del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control.
Departamentos y Áreas	Responsables de Proceso	• Identificar los riesgos que puedan afectar a la Información Financiera en sus procesos. • Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos. • Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente. • Reportar sobre el diseño y funcionamiento del control interno en sus procesos. • Resolución de incidencias en sus procesos.
	Responsable del control	• Ejecutar los controles bajo su responsabilidad. • Informar sobre las incidencias que se produzcan.
Dirección de Auditoría Interna	Auditoría Interna	• Supervisión del SCIIF delegada por parte de la Comisión de Auditoría y Control. • Reporte y comunicación de los resultados de las revisiones del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección Financiera. • Seguimiento de recomendaciones y planes de mejora.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. es el responsable último de la supervisión del SCIIF, tal y como se establece en el artículo 5.4.viii) del Reglamento del Consejo de Administración.

Para ello, el Consejo de Administración ha establecido la estructura organizativa necesaria que permita su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría y Control. De esta forma, la Comisión de Auditoría y Control debe asegurar el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera y demás departamentos y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de la Sociedad.

Comisión de Auditoría y Control

Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisará:

- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los principios contables.
- La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.
- El proceso de elaboración y reporte de la información financiera, revisando el correcto diseño, implementación y eficacia operativa del SCIIF, y el cumplimiento de los requisitos normativos.

  La Comisión de Auditoría y Control dispone de diversas fuentes para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Contratación de especialistas o recursos especializados.
- Auditores externos.

La Comisión de Auditoría y Control se apoyará principalmente en el trabajo del auditor interno y mantendrá las reuniones con los auditores externos que sean necesarias.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría y Control en relación con el control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de AEDAS Homes son las siguientes:

- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.

- Aprobar el Plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, sus modificaciones y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- Revisar, analizar y comentar los Estados Financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

Dirección Financiera

La Dirección Financiera del Grupo es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera.

La Dirección Financiera de AEDAS Homes tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del Sistema de Control Interno sobre la Información financiera del Grupo. Por lo tanto, establecerá el sistema e implementará la estructura necesaria para la supervisión y, de esta forma, asegurar que funciona de manera efectiva.

Para cumplir con dicha responsabilidad, los responsables de cada proceso/subproceso y controles clave asociados realizan el seguimiento de éstos, reportando dicha información a la Dirección Financiera de AEDAS Homes.

Dirección de Auditoría Interna

La Dirección de Auditoría Interna es responsable de planificar la supervisión del SCIIF con el alcance y periodicidad adecuados con objeto de revisar la efectividad de los mismos, considerando los trabajos en el Plan anual de Auditoría Interna, sujetos a aprobación de la Comisión de Auditoría y Control (CAC).

Auditoría Interna debe determinar la naturaleza y extensión de las pruebas a realizar que faciliten la identificación de las posibles deficiencias de control y el análisis de sus causas para determinar el grado de cumplimiento y de eficiencia de los sistemas de control.

Para ello, los responsables del control deberán velar y revisar la documentación y/o evidencias que soporten la ejecución de los controles, siendo sujeto a supervisión por Auditoría Interna.

Como parte de la supervisión de Auditoría Interna, se comunicarán los resultados obtenidos procediendo de la siguiente manera:

- Comunicación de los resultados relativos a los hallazgos sobre la ejecución del control al Responsable de Proceso y a su dirección.
- Comunicación, de los hallazgos y planes de acción acordados con el área a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control.
- En caso de que exista la sospecha de fraude, no se deberá comunicar al responsable directo de la operación de control, sino a niveles superiores que incluyen a la Dirección General y a la Comisión de Auditoría y Control.

La implementación de los planes de acción, serán responsabilidad del Área Financiera con el apoyo de las diferentes áreas involucradas en cada proceso.

Asimismo, Auditoría Interna se encargará de realizar un seguimiento y monitorización de las incidencias y efectividad de los planes de acción/ mejoras propuestas para mitigar las mismas.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El establecimiento de las bases de la organización corporativa, en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, es responsabilidad del Consejo de Administración.

La Dirección de Recursos Corporativos es la encargada de analizar, diseñar y desarrollar la estructura organizativa de AEDAS Homes, garantizando su alineación con los objetivos estratégicos de la Sociedad.

Las líneas de responsabilidad, dependencias jerárquicas y funciones de cada uno de los puestos se encuentran definidas por cada Dirección, reflejando mediante un organigrama la estructura jerárquica existente y, mediante las fichas de descripción de puestos de trabajo, los objetivos, funciones y tareas de cada una de las posiciones directivas y de responsabilidad de la Sociedad. Todos los empleados de la Compañía pueden acceder al organigrama, directorio y fichas de descripción de puestos de trabajo a través del Portal del Empleado.

A efectos del proceso de elaboración de la información financiera, la Sociedad tiene claramente definidas líneas de autoridad y responsabilidad. La responsabilidad principal sobre la elaboración de la información financiera recae en la Dirección Financiera.

La formulación y revisión de los criterios que deben seguirse para la selección de los altos directivos del Grupo se lleva a cabo por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

De cara a dar cumplimiento a las obligaciones de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, se establece el acceso público a través de la página web a información relativa a la estructura organizativa, perfil del equipo directivo, retribuciones de altos cargos, entre otros, presentándose de una manera clara, gratuita y estructurada.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

AEDAS Homes cuenta con un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad. Dicho Código de Conducta ha sido comunicado a todos los empleados de la entidad, y se encuentra disponible tanto en el Portal del Empleado como en la página web de inversores de AEDAS Homes (www.aedashomes.com/inversores.html)

El Código de Conducta de AEDAS Homes recoge los siguientes valores:

- Integridad: todos los integrantes de AEDAS Homes se comprometen a tener un comportamiento íntegro que contribuya a preservar la reputación de la Sociedad.
- Excelencia: AEDAS Homes cuenta con un equipo con amplia experiencia en el sector inmobiliario residencial, el cual está orientado a ofrecer una excelente experiencia al cliente. En AEDAS Homes desarrollamos nuestro trabajo con profesionalidad, respeto e imparcialidad, y nos encargamos de alcanzar nuestros objetivos por medio de una conducta honesta y de intolerancia frente a conductas no éticas.
- Transparencia: la Sociedad se compromete a facilitar a los grupos de interés información completa, oportuna y veraz con el objetivo de facilitar su toma de decisiones en todos y cada uno de los mercados que operamos.
- Innovación: procuramos que nuestras viviendas incorporen innovaciones que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, tanto en las instalaciones como en los materiales, dotándolas de la tecnología que haga su uso y disfrute más cómodo y confortable.

El Código de Conducta establece los siguientes principios de conducta:

- Cumplimiento normativo: los empleados de AEDAS Homes cumplen estrictamente con lo dispuesto en la normativa vigente en el desarrollo de nuestro trabajo.
- Lucha contra la corrupción: la Sociedad tiene una política de tolerancia cero frente a cualquier forma de corrupción. Somos totalmente honestos en nuestras relaciones con los sectores público y privado, destacando la integridad como valor fundamental en nuestra forma de hacer negocios.
- Responsabilidad fiscal: AEDAS Homes cumple rigurosamente con sus obligaciones fiscales, y colabora con las Administraciones Tributarias facilitando la información que se requiere.
- Entorno de trabajo saludable: AEDAS Homes cumple estrictamente con la normativa en materia de seguridad y salud, y desarrollamos iniciativas de prevención de accidentes y enfermedades y de fomento de hábitos de vida saludables. Rechazamos cualquier forma de vulneración de los derechos humanos fundamentales o de las libertades públicas.
- Igualdad de oportunidades y no discriminación: AEDAS Homes fomenta actividades para fomentar el crecimiento profesional de los empleados. Los principios de trato justo, de no discriminación, y de igualdad de oportunidades están continuamente presentes en las relaciones con los empleados. En este sentido, la Sociedad expresa su firme rechazo total de cualquier forma de discriminación por razón de sexo, raza, identidad sexual, etc. La Sociedad se compromete a defender una posición firme frente a todo tipo de discriminación, mediante políticas en constante evaluación que fomenten un trato igualitario, así como a través de acciones formativas y de sensibilización enfocadas no solo a evitar estos comportamientos, sino también a detectarlos y actuar adecuadamente para garantizar la protección de las personas que puedan estar sufriendo algún trato que pueda ser considerado discriminatorio.
- Objetividad: en AEDAS Homes prevenimos y gestionamos los conflictos de interés con el objeto de garantizar la imparcialidad y objetividad de nuestras decisiones.
- Regalos, obsequios y compensaciones: como norma general, no aceptamos obsequios, dádivas, favores o atenciones de terceros, ni en metálico ni en especie, salvo que éstos tengan un valor simbólico y no se realicen con el ánimo de influir en la objetividad que debe regir nuestras actuaciones. Tenemos terminante prohibido ofrecer a los funcionarios públicos, políticos y otros representantes de las instituciones públicas obsequios, gratificaciones, invitaciones o cualquier objeto de valor que pueda comprometer su independencia o integridad. Del mismo modo, el

conjunto de las personas de AEDAS Homes no podemos ofrecer regalos o servicios en condiciones ventajosas a empleados de entidades privadas más allá de atenciones en el marco de las relaciones de cortesía habituales y cuando el valor económico correspondiente sea simbólico y se base en la prudencia y la sensatez.

- Uso de las instalaciones y activos de AEDAS Homes: los activos que AEDAS Homes facilita a sus empleados para la realización de su trabajo no deben ser utilizados para fines privados o ilícitos. La realización de cualquier gasto debe ajustarse a los principios de necesidad y eficiencia. La Sociedad vela por que sus activos no cumplan ningún daño que pudiese afectar a su valoración.
- Protección de la imagen de AEDAS Homes: AEDAS Homes tiene el compromiso de velar por el buen uso del nombre, de la marca y de la imagen y la reputación de la Sociedad, actuando siempre con lealtad hacia AEDAS Homes y en defensa de sus intereses. De manera adicional, respetamos los derechos de propiedad industrial e intelectual de cualquier tercero.
- Confidencialidad y control de la información: en AEDAS Homes consideramos la información como un activo intangible de gran valor, y por ello consideramos fundamental preservarla y gestionarla con confidencialidad, especialmente en lo que respecta a la información privilegiada. Asimismo, garantizamos la protección de datos de carácter personal de las personas a las que tenemos acceso por su vinculación con nuestra actividad empresarial, comprometiéndonos a no divulgar sus datos salvo consentimiento de los afectados, o en los casos que exista una obligación de carácter legal.
- Imagen fiel de la información financiera: en AEDAS Homes tenemos un entorno de control y procedimientos específicos que aseguran que nuestra información financiera se elabora de acuerdo con los principios y las normas de valoración aplicables, de forma que todas nuestras transacciones sean reflejadas con claridad y precisión en nuestros archivos y registros contables, así como en la elaboración de la información financiera.
- Libre competencia: en AEDAS Homes velamos por el ejercicio de la libre competencia a través de prácticas de negocio éticas y siempre dentro de la legalidad. Con el objeto de evitar la competencia desleal salvaguardamos nuestra información confidencial, la de nuestros colaboradores, proveedores, clientes o terceros.
- Colaboración con instituciones oficiales y organismos públicos: en AEDAS Homes colaboramos con las instituciones oficiales y los organismos públicos y nos comprometemos a proporcionar toda la información que nos sea requerida de forma transparente y clara.
- Respeto al medioambiente y a la ordenación del territorio: cumplimos en todo momento con la normativa pertinente relativa a la protección del medio ambiente y el respeto a la ordenación del territorio. Además, AEDAS Homes va más allá del mero cumplimiento legal y estamos comprometidos con el uso racional de los recursos naturales, el diseño y construcción de proyectos de edificación sostenibles, energéticamente eficientes y respetuosos con el medioambiente. AEDAS Homes solo promueve proyectos que cuenten con las correspondientes licencias, prohibiendo expresamente la promoción de proyectos de construcción en espacios especialmente protegidos o la edificación en zonas urbanizables comunes.

El Comité de Cumplimiento es el órgano responsable de gestionar las denuncias recibidas en relación a incumplimientos del Código de Conducta, de las políticas internas de la Sociedad o de la legislación aplicable. El Comité podrá actuar a instancias de cualquier denunciante o a iniciativa propia, y tomará las medidas necesarias en relación con las denuncias cuyos hechos hayan sido confirmados.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

  AEDAS Homes cuenta con un Canal Ético abierto tanto a empleados como a terceros ajenos a la Sociedad, mediante el cual pueden denunciarse conductas contrarias al Código de Conducta, a las políticas internas de la Sociedad o a la legislación aplicable, entre las que se incluyen irregularidades financieras y contables.

  El Canal de Denuncias de AEDAS Homes está adaptado a la normativa de Protección del Informante (Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción). AEDAS Homes cuenta con una política y un procedimiento de gestión del canal ético, así como con un responsable del Canal designado por el Consejo de Administración. Las denuncias pueden ser presentadas de forma anónima, y son tratadas de forma totalmente confidencial por los miembros del Comité de Cumplimiento.

  Con objeto de fomentar el uso del del Canal Ético por parte de los empleados, AEDAS Homes publicita la existencia del mismo mediante acciones formativas y píldoras informativas.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

La Directora de Recursos Corporativos elabora, conjuntamente con cada una de los departamentos dependientes de la Dirección Financiera, programas de formación y actualización para los distintos miembros que participan en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera.

Dichos planes engloban, tanto programas de formación de carácter general, focalizados hacia el conocimiento del negocio y de los distintos departamentos interrelacionados que integran la Compañía, como programas específicos cuyo objetivo es la formación y actualización sobre las novedades regulatorias en materia de preparación y supervisión de la información financiera.

Entre las materias de formación recibidas por el Área Financiera en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026, destacan los siguientes cursos:

- Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo
- Urbanismo
- Inteligencia Artificial
- Retos y desafíos en la transición hacia la Inteligencia Artificial en controlling.
- Valoración Inmobiliaria
- Excel
- Normas Internacionales de Información Financiara
- Prevención de Riesgos Laborales
- Inglés

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

▪ Si el proceso existe y está documentado.

Existe un proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, documentado en la Política General de SCIIF de AEDAS Homes.

El alcance del SCIIF permite identificar qué cuentas y desgloses tienen un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material. Para ello, la Dirección Financiera considera factores cuantitativos y cualitativos:

- Criterios cuantitativos

Los criterios cuantitativos son establecidos a través del cálculo de la materialidad del ejercicio, para la cual se tomarán como referencia la previsión de cierre de los Estados Financieros de diciembre del Grupo.

La materialidad de AEDAS Homes será calculada según la situación del Grupo en dicho ejercicio, debiendo seleccionarse los epígrafes que cumplan lo siguiente:

- En caso de que el Grupo tenga beneficios normales: aquellos epígrafes superiores al 5% de los resultados de actividades ordinarias o de explotación.
- En caso de que el Grupo tenga pérdidas o esté en punto muerto o bajo un nivel bajo de rentabilidad: aquellos epígrafes superiores al importe más representativo del 1% de los siguientes:
  - Total del importe neto de cifra de negocios.
  - Total de los activos.
  - Fondos propios.

Adicionalmente, serán incluidos en el alcance del SCIIF los epígrafes que cumplan con los factores cualitativos.

Una vez definidos los epígrafes materiales, se determinará en que procesos o subprocesos impactan según las actividades que los compongan.

Con los Estados Financieros de cierre se realizará cada ejercicio una actualización del alcance del SCIIF para comprobar si se han producido cambios significativos que impliquen la inclusión de alguna sociedad o proceso.

- Criterios cualitativos

Para la determinación de los procesos a incluir en el alcance del SCIIF, también deberán considerarse los siguientes aspectos cualitativos:

- Tamaño: discriminación de la cuenta en comparación con la materialidad de "Error Material".

- Composición (volumen e importe unitario): volumen numérico de transacciones en el ejercicio e importe unitario de cada transacción.
- Automatización de los procesos: automatización vs manualidad de los procesos. A mayor automatización menor riesgo.
- Estandarización de operaciones: valoración de la homogeneización de las operaciones registradas. A mayor homogeneidad menor riesgo.
- Susceptibilidad al fraude o error: riesgo de fraude o error no intencionado. A considerar: segregación de funciones, grado de supervisión/aprobación, rigurosidad del proceso de revisión.
- Complejidad contable: dificultad en la aplicación del tratamiento contable bien por interpretación de la norma o complejidad de los cálculos asociados.
- Grado de estimación/juicio y valoraciones: consideración del grado de estimación y/o juicio requerido para el registro de las transacciones.
- Riesgo de pérdidas o pasivos contingentes: activo asociado a la cuenta sujeto a potenciales pérdidas de valor. Potencialidad de identificación de pasivos contingentes.
- Cambios respecto al ejercicio anterior: consideración de potenciales cambios en el tratamiento contable (ej. nueva normativa, dificultad de obtención de información requerida para la estimación de la cuenta), cambios en el entorno económico o en el propio proceso en sí.
- Ajustes de auditoría/debilidades de control: consideración de los ajustes/debilidades de control identificados por los auditores internos o externos con impacto en esta cuenta en ejercicios anteriores.
- Decisión de criticidad en base a experiencia: consideración de experiencias acumulada en cada una de las partidas en ejercicios anteriores.
- Como resultado de dicho análisis, se han identificado un total de siete procesos con impacto en la información financiera, que abarcan tanto la actividad operativa como de apoyo.

Para cada uno de dichos procesos, se ha documentado un flujograma, que facilita su comprensión, y una matriz de riesgos y controles, donde se identifican los riesgos inherentes y los controles definidos para su mitigación.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

En cada una de las matrices de riesgos y control definidas para cada proceso material, entre otros datos de control, aparecen claramente identificados los objetivos de la información financiera:

- Existencia y ocurrencia: Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la Sociedad es parte afectada.
- Valoración: Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Derechos y obligaciones: La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.
- Corte de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- Presentación, desglose y comparabilidad: Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.

AEDAS Homes analiza cada uno de los procesos materiales con el fin de asegurar que los riesgos están razonablemente cubiertos con el Sistema de Control Interno, y que este funciona eficientemente. Se realiza una actualización de éste cuando se producen variaciones relevantes en los procesos o como resultado de las revisiones periódicas que se llevan a cabo durante el ejercicio.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

AEDAS Homes dispone de un proceso de gestión y actualización de la estructura societaria que integra la totalidad de sociedades del Grupo, las cuales, configuran el perímetro de consolidación. La Dirección de Asesoría Jurídica gestiona esta estructura societaria informando periódicamente a la Dirección Financiera para corroborar el perímetro de consolidación. En caso de modificaciones de la estructura

societaria, se aporta la documentación soporte (escrituras de constitución, adquisición participaciones, ventas, fusiones, liquidaciones, etc.).

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

Los potenciales riesgos identificados a través de la Matriz de Riesgos de SCIIF se tienen en cuenta a la hora de elaborar el Mapa de Riesgos Corporativo. Dicho Mapa se actualiza anualmente por la Dirección de Riesgos con la colaboración de todas las áreas implicadas de la organización.

De esta forma se puede considerar el impacto que el resto de los riesgos, clasificados en las categorías de Entorno de Negocio, Reputación, Normativo y Regulatorio, Operaciones, Financieros, Información para la toma de decisiones, Tecnología, Sistemas de Información, ESG que puedan tener sobre los estados financieros.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

En conformidad con el Artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control supervisa el proceso de elaboración e integridad de la información financiera. Dicha supervisión incluye la revisión del cumplimiento de los requisitos normativos, como la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control revisar las cuentas anuales y la información periódica que deba suministrar la Sociedad a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando en todo momento el cumplimiento de los requerimientos legales y de la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Igualmente, el Reglamento señala que la Comisión de Auditoría y Control debe revisar la información financiera periódica a remitir a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. La Comisión de Auditoría y Control remite esta información al Consejo de Administración, que es el responsable último de su aprobación para su posterior publicación al mercado.

La Sociedad dispone de Políticas Contables revisadas y actualizadas por la Comisión de Auditoría y Control con fecha 24 de junio de 2020. En base a dichas Políticas el Área Financiera elabora la información económico-financiera.

Acorde con el calendario de publicación a los mercados de valores, la información relativa a los cierres se revisa de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Una vez realizado y comprobado cada cierre por el Responsable de Contabilidad, se remite al Gerente de Administración y Fiscal, quien se encarga de verificarla y procede a la elaboración de la información consolidada del Grupo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- La Dirección Financiera, tras su revisión, procede a la presentación al CEO para su aprobación.
- Posteriormente, una vez aprobada, se remite a la Comisión de Auditoría y Control, como órgano delegado por el Consejo de Administración para la supervisión de la eficacia del SCIIF. Por ello, la CAC supervisa el proceso de elaboración, presentación y la integridad de la información financiera preceptiva, el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, y la correcta aplicación de los criterios contables. También recaba el informe de procedimientos acordados sobre la revisión de determinada información financiera consolidada del Grupo, elaborada por los auditores externos. En el cierre semestral se recaban las conclusiones de la revisión limitada realizada por dichos auditores.

- De igual modo corresponde a la Comisión de Auditoría y Control informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones sobre la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.
- Para el cierre del ejercicio anual, el Consejo de Administración en pleno aprueba la formulación de las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las Cuentas Anuales consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado Integrado, y su presentación a la Junta General de Accionistas. Adicionalmente, para los cierres semestrales, se reserva la competencia para aprobar la información financiera que hace pública la Sociedad periódicamente.
- Finalmente, la información es publicada a los mercados y demás organismos públicos por Departamento de Asesoría Jurídica junto con el Departamento de Administración de la Dirección Financiera.

En la elaboración de las cuentas se utilizan estimaciones realizadas por Dirección del Grupo y ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Eventual deterioro de existencias, activos materiales e inmateriales.
- Vidas útiles de inmovilizado material.
- Valor razonable de instrumentos financieros derivados.
- Hipótesis empleadas en la determinación de pasivos por compromisos con el personal.
- Evaluación de litigios, provisiones, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre.

Algunas de estas Políticas Contables requieren la aplicación de juicio significativo por parte de la Dirección para la selección de las asunciones adecuadas para determinar estas estimaciones. Estas asunciones y estimaciones se basan en su experiencia, el asesoramiento de consultores expertos, previsiones y otras circunstancias y expectativas al cierre del periodo de que se trate. La evaluación de la Dirección se considera en relación con la situación económica global del Sector Promotor donde opera el Grupo, teniendo en cuenta el desarrollo futuro del negocio. Por su naturaleza, estos juicios están sujetos a un grado inherente de incertidumbre; por lo tanto, los resultados reales podrían diferir materialmente de las estimaciones y asunciones utilizadas. En tal caso, los valores de los activos y pasivos se ajustarían.

El Grupo AEDAS Homes dispone de un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), recogiendo entre otros controles, los correspondientes a los Controles Operativos para mitigar riesgos afectos al proceso de elaboración y emisión de la información financiera y de las cuentas contables materialmente significativas.

Los procesos operativos relacionados con la generación de la información económica del Grupo, objeto de control, son: Cierre y consolidación, Inversión y existencias inmobiliarias, Tesorería, Compras y cuentas por pagar, Ventas y cuentas por cobrar, Impuestos y Nóminas.

Estos procesos, y sus subprocesos, están asignados a un responsable y descritos a través de matrices de riesgos y controles, así como de flujogramas, en los cuales se detallan las actividades de control relevantes que permiten responder adecuadamente y con la antelación necesaria a los riesgos asociados con la fiabilidad e integridad de la información financiera.

A su vez, el SCIIF tiene documentado los controles generales de tecnología que velan por la seguridad de la información financiera en relación con las bases de datos, aplicaciones y sistemas operativos.

Desde Auditoría Interna de AEDAS Homes se lleva a cabo la monitorización y supervisión continua de la efectividad del Modelo SCIIF, desde el diseño a la efectividad operativa, con el fin de ofrecer una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información económica financiera que como Sociedad cotizada difunde al mercado. Por ello, durante el ejercicio se reporta a la Comisión de Auditoría y Control, a quien se eleva a su vez, el Informe Anual del SCIIF con las principales conclusiones de la efectividad media operativa a cierre de ejercicio.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Política sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) establece que la seguridad de acceso viene definida por grupos de seguridad. La modificación de permisos y roles se tramita a través de autorizaciones por escrito con la supervisión de la Dirección Financiera, con el objeto de tener evidencias registradas en relación con cualquier cambio de permisos de los usuarios.

Los roles y grupos de usuarios con permisos individuales permiten mantener una segregación de funciones en el proceso de aprobación de los flujos definidos. Los cambios que se puedan llevar a cabo en la plataforma quedan registrados en la aplicación como evidencia de las versiones.

A su vez, existe un plan de contingencia para garantizar la continuidad operativa del SCIIF.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Con carácter general, AEDAS Homes no externaliza ninguna actividad considerada como relevante y/o significativa que pudiera afectar de modo material en la información financiera.

En el periodo comprendido desde el 1 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2026 las actividades en este ámbito hacen referencia únicamente a la valoración del portfolio inmobiliario del Grupo.

En todo caso, la contratación de terceros se realiza por los responsables de las áreas correspondientes, asegurando la competencia, capacitación técnica y legal e independencia de los profesionales contratados.

Asimismo, la Sociedad cuenta con un Código de Conducta para Terceros que establece los principios que debe cumplir, y el cumplimiento de dicho código podría estar sujeto a auditoría por parte de AEDAS Homes.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Departamento de Administración, Contabilidad y Consolidación, dependiente de la Dirección Financiera, es el responsable de la elaboración, publicación, implantación y actualización del Manual de Políticas Contables de AEDAS Homes (descrito en el apartado F.3.1).

Dicho departamento analiza si las novedades o modificaciones en materia contable tienen efecto sobre las políticas contables del Grupo, así como la fecha de entrada en vigor de cada una de las normas. Cuando se identifica que la nueva normativa, o las interpretaciones de la misma, tienen efecto sobre las políticas contables del Grupo se incorpora en el manual, procediéndose también a su comunicación a los responsables de la elaboración de la información financiera del Grupo por medio de las instrucciones oportunas.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El proceso de consolidación y preparación de los estados financieros consolidados se realiza de manera centralizada por el departamento de Administración, Contabilidad y Consolidación, dependiente de la Dirección Financiera.

La elaboración de la información financiera consolidada se inicia con la agregación de los estados financieros individuales de cada una de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación, para su posterior consolidación en base a la normativa contable.

La información financiera reportada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) se elabora a partir de los estados financieros consolidados obtenidos a través de dicho proceso, así como de cierta información complementaria reportada por el Departamento de Control de Gestión, necesaria para la elaboración de la memoria anual y/o semestral.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la Comisión de Auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se

informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La Comisión de Auditoría y Control en cumplimiento de sus funciones de supervisión del SCIIF, en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026, ha llevado a cabo las siguientes actividades:

- Ha supervisado la eficacia del control interno del Grupo AEDAS Homes, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como ha discutido con el auditor de cuentas el estado del sistema de control interno de la información financiera.
- Ha supervisado el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Ha supervisado el mecanismo que permite a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que pudieran advertirse en el seno de la Compañía.
- Ha informado, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre la información financiera que la Compañía debe hacer pública periódicamente y sobre las operaciones con parte vinculadas.
- Ha velado por el cumplimiento de los códigos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo y de la política de responsabilidad social corporativa de la Compañía.
- Ha supervisado las actuaciones desarrolladas por auditoría interna, entre ellas la revisión del sistema de control interno de la información financiera (SCIIF), recogido como una de las líneas de actuación de la Dirección de Auditoría Interna en el Plan Anual de Auditoría Interna 2025/26, aprobado por la Comisión el 26 de marzo de 2025.
- Ha supervisado las actuaciones desarrolladas por riesgo y cumplimiento en relación con los principales riesgos y contingencias de la Compañía, así como sobre los sistemas establecidos para su identificación, gestión y control. Actuaciones llevadas a cabo por la función de riesgo y cumplimiento, conforme al Plan de Gestión de Riesgos 2025/26 y el Plan de Cumplimiento 2025/26 aprobados por la Comisión el 26 de marzo de 2025.
- Ha velado por la comparecencia del auditor de cuentas ante la CAC para informar sobre el trabajo realizado, la evolución contable y los riesgos de la Compañía.
- Ha supervisado, con carácter previo a su formulación al Consejo de Administración del 28 de mayo de 2025, el Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2024/25, correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2025.
- Ha informado a la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de julio de 2025, sobre cuestiones de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría de cuentas del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y sobre la función que la propia Comisión de Auditoría y Control desempeñó en este proceso.

La Comisión de Auditoría y Control ha delegado en la Dirección de Auditoría Interna la supervisión de los sistemas de control interno y de gestión de riesgos, entre ellos, la revisión y evaluación de la fiabilidad de los sistemas de información económico-financiera, como recoge el Estatuto de Auditoría Interna de AEDAS Homes, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control.

En cumplimiento de las ha incluido en el Plan Anual de Auditoría Interna 2024/25 la revisión de la eficacia del Sistema del Control Interno de la Información Financiera del Grupo AEDAS Homes.

El resultado del trabajo y los planes de acción se han reportado a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control, emitiendo el informe de Auditoría Interna del Sistema del Control Interno de la Información Financiera de AEDAS Homes.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La función de Auditoría Interna reporta a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y la Comisión de Auditoría y Control las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión llevados a cabo y de los planes de acción propuestos para mitigarlas, siendo objeto de seguimiento por parte de Auditoría Interna la adecuada implantación de los planes de acción para resolución o mitigación de las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

No hay otra información relevante que comunicar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo la información relativa al SCIIF, cuyo informe se anexa a este informe de gobierno corporativo de AEDAS Homes.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. **Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

   Cumple [X] □ Explique □

2. **Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de: a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales. b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.**

   Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

3. **Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:**

   a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

   b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

   Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

4. **Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web,**

incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

5. **Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.**

   Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

   Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

6. **Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria: a) Informe sobre la independencia del auditor. b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones. c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.**

   Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

7. **Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas. Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.**

   Cumple [X] Explique □

8. **Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.**

   Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

9. **Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.**

   Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

   Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

10. **Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:**

    a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
    b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable ☒

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable ☒

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente □ Explique □

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒ Explique □

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

a) sea concreta y verificable; b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas. Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero. La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente □ Explique □

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad. Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple □ Cumple parcialmente ☒ Explique □

AEDAS Homes cumple parcialmente al constituirse el Consejero de Administración con una con una amplia mayoría de consejeros independientes y dominicales. Si bien, el porcentaje de consejeras en el Consejo de Administración a la fecha de cierre del ejercicio, a 31 de marzo de 2026, es inferior al umbral recomendado.

Esta circunstancia se enmarca en un contexto reciente de modificación de la estructura accionarial de la Compañía, en el que la composición actual del Consejo ha venido determinada por la necesidad de reflejar adecuadamente dicha estructura y garantizar una transición ordenada en el gobierno corporativo en un horizonte temporal definido. En este sentido, se trata de una situación de carácter transitorio hasta la plena estabilización de la estructura de gobierno de la Compañía.

Sin perjuicio de lo anterior, AEDAS Homes mantiene un firme compromiso con la diversidad en el seno de su Consejo de Administración, incluyendo la diversidad de género, de experiencia y de conocimientos, y velará por que no existan sesgos implícitos que puedan dar lugar a discriminación, en particular aquellos que dificulten la selección de consejeras.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique □

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique □

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique □

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales. Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto haga, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple □ Cumple parcialmente ☒ Explique □

La inasistencia de los consejeros a las sesiones de reducen a casos puntales e indispensables, si bien la representación que se otorga se hace sin instrucciones específicas, al delegar de forma general en otro Consejero su representación para que el Consejero representante vote en el sentido que este estime más conveniente.

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple ☒ Cumple parcialmente □ Explique □

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple □ Explique ☒ No aplicable □

Durante el ejercicio 2025/2026, la Sociedad no ha desarrollado programas formales y específicos de actualización de conocimientos dirigidos al conjunto del Consejo de Administración en los términos previstos en la presente recomendación, así como en la acción propuesta en la evaluación del Consejo realizada por un consultor externo, en el ejercicio fiscal 2024/2025.

Esta circunstancia se enmarca en el contexto reciente de modificación de la estructura accionarial de la Compañía y la consiguiente renovación significativa en la composición del Consejo de Administración, en línea con lo descrito en apartados anteriores.

No obstante, los consejeros de reciente incorporación procedentes de la alta dirección de Neinor Homes han tenido acceso y han participado en determinadas iniciativas formativas dirigidas a miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes. Estas iniciativas han incluido, entre otras materias, contenidos relativos al marco de gobierno corporativo (incluyendo deberes fiduciarios, diligencia y lealtad), así como sesiones sobre la situación macroeconómica y perspectivas del sector inmobiliario en España y buenas prácticas de gobierno corporativo en operaciones corporativas, estas últimas impartidas por expertos externos de reconocido prestigio.

La Sociedad tiene previsto, una vez se haya consolidado la composición del Consejo de Administración, desarrollar e impulsar programas estructurados de actualización de conocimientos dirigidos al conjunto de sus miembros, en línea con las recomendaciones de buen gobierno.

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente □ Explique □

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente □ Explique □

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de

discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique □

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique [X]

La Sociedad no ha llevado a cabo en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026 la evaluación anual del Consejo de Administración y sus Comisiones.

Esta circunstancia responde al contexto excepcional derivado del reciente proceso de modificación de la estructura accionarial de la Compañía y la consiguiente modificación significativa en la composición del Consejo de Administración y de sus Comisiones durante el ejercicio. En este escenario, caracterizado por la reciente incorporación de nuevos consejeros, se ha considerado que no concurren aún las condiciones necesarias para realizar una evaluación plenamente representativa del funcionamiento del órgano en condiciones de normalidad.

En particular, la falta de recorrido temporal suficiente desde la reconfiguración del Consejo podría afectar a la calidad y fiabilidad de las conclusiones derivadas de dicho proceso, pudiendo dar lugar a valoraciones que no reflejen adecuadamente su funcionamiento efectivo.

No obstante, la Sociedad ha venido cumpliendo con esta recomendación en ejercicios anteriores, habiendo realizado la evaluación correspondiente al ejercicio 2024/25 con el apoyo de un asesor externo independiente (Georgeson), en línea con lo previsto en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

La Sociedad tiene previsto retomar el proceso de evaluación una vez se haya consolidado la composición actual del Consejo de Administración y sus Comisiones, de modo que dicha evaluación pueda realizarse en condiciones que permitan obtener conclusiones útiles, fiables y representativas.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable X

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable X

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple X Cumple parcialmente □ Explique □

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple X Cumple parcialmente □ Explique □

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple X Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple X Cumple parcialmente □ Explique □

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones – o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas – se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple □ Explique □ No aplicable [X]

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como

garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique □

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe

anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable [X]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable [X]

A cierre de ejercicio no hay ningún Consejero Ejecutivo con retribución variable.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable [X]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente □ Explique □ No aplicable □

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple □ Cumple parcialmente □ Explique [X] No aplicable □

El Consejero Delegado de AEDAS Homes a cierre del ejercicio no tenía ningún pago pactado por resolución del contrato bajo ninguna circunstancia.

[H] OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. **Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.**
2. **Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.**

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.
3. **La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En**

su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

Este Informe Anual de Gobierno Corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su sesión de fecha 27 de mayo de 2026.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ **No** ☒

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
-	-	-

INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO DE REFERENCIA	**31/03/2026**

C.I.F.	**A87586483**

DENOMINACIÓN SOCIAL
AEDAS HOMES, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
Paseo de la Castellana, 130. 28046 Madrid.

INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE AEDAS HOMES, S.A.

A POLITICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1.1 Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

a) Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.

b) Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.

c) Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.

d) Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

El 24 de julio de 2024 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la modificación de la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración (en adelante, la "Política de Remuneración de Consejeros" o la "Política de Remuneración") de la Sociedad. Dicha política sigue en vigor al cierre de este informe.

En la actualidad el único consejero ejecutivo de la compañía es el Consejero Delegado.

Para el ejercicio 2025-26 se decidió la no conveniencia de un tercer Plan de Incentivos a Largo Plazo ("LTIP").

En la Sección B. de este informe, se incluye más información respecto de cómo se aplicó esta Política de Remuneraciones de Consejeros (actualizada) durante el ejercicio anterior 2025-26.

En esta Sección A., se incluye la información respecto de cómo se está aplicando dicha Política durante los primeros meses del ejercicio corriente del 1 de abril al 31 de diciembre de 2026.

A.1.2 Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades

profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida aun no consolidada o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

Los consejeros dominicales no están remunerados.

Los consejeros independientes y otros externos solo han percibido retribución fija. En el caso de 2 Consejeros Independientes, se está analizando la posibilidad de que perciban una remuneración de carácter variable siempre y cuando se cumplan algunas premisas.

El Consejero Ejecutivo no percibe retribución alguna por parte del Grupo Aedas Homes, contribuyendo a la estrategia empresarial y a los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la sociedad.

En el ejercicio en curso (del 1 de abril al 31 de diciembre de 2026) no se han aprobado modificaciones a la Política de Remuneración. La misma, contribuye a la estrategia empresarial y a los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad.

A.1.3 Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.

El CEO no recibe compensación ninguna. En el punto A.1. se recoge: el CEO, el Presidente del Consejo y los Consejeros Dominicales no tienen retribución y el importe de la remuneración fija de los Consejeros Independientes de 1 de abril de 2025 a 31 de marzo de 2026 es de 660 miles de euros.

Los consejeros independientes perciben remuneración fija, y pueden estar remunerados por su calidad de consejeros independientes (como vocales), como presidente del Consejo, como presidente de una comisión de consejo y/o como miembro de una comisión del consejo (como vocales de una comisión). Igualmente en el caso de 2 Consejeros pueden llegar a percibir una remuneración variable extraordinaria.

CARGO: Presidente del consejo	REMUNERACIÓN (anual) 0€
CARGO: Miembro del consejo (vocal)	REMUNERACIÓN (anual) 100.000€
CARGO: Presidente de comisión del consejo	REMUNERACIÓN (anual) 30.000€
CARGO: Miembro de comisión del consejo (vocal)	REMUNERACIÓN (anual) 20.000€

A.1.4 Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.

Por el desempeño de las funciones propias de Consejero Delegado no se recibe ninguna remuneración (entre 1 de abril a 31 de diciembre de 2026).

A.1.5 Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

El Consejero Ejecutivo ha percibido como retribución en especie, el seguro médico, el seguro de vida y vehículo de empresa durante el ejercicio de 1 de abril de 2025 cerrado el 31 de marzo de 2026 valorados en 3.826 euros, 8.951 euros y 6.223€ respectivamente. En el ejercicio en curso estas cantidades ya no operan.

El Consejero Ejecutivo ha percibido el seguro de ahorro (no consolidable) durante el ejercicio 2025-26 valorado en 120.000 euros.
A la emisión de este Informe, se prevé cambios en este ámbito, ya que no procederá al abono de cantidad alguna

A.1.6 Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado efectivo de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

El LTIP es una remuneración variable a largo plazo consistente en la entrega de acciones después de un período de tiempo, sujeto al logro de ciertos objetivos de desempeño y a la continuidad del empleo por parte del beneficiario.

Específicamente, el LTIP vigente está compuesto por tres ciclos superpuestos de tres años cada uno. Las acciones correspondientes a cada ciclo se entregarán después del pago de los impuestos correspondientes y los beneficiarios que reciban acciones estarán sujetos a períodos de tenencia. En concreto, al Consejero Ejecutivo saliente, D. David Martínez Montero, ya no se le aplica la obligación de conservar las acciones recibidas en virtud del LTIP2 (que se le exigía durante, al menos, dos años después de recibir las acciones), ya que se ha lanzado una OPA sobre la compañía, lo que ha provocado que el Consejero Ejecutivo saliente haya vendido todas sus acciones. El único Consejero beneficiario del LTIP vigente, era el Consejero Ejecutivo saliente, esto es el ex Consejero Delegado, D. David Martinez Montero.

A la fecha actual no hay ningún LTIP vigente.

A.1.7 Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

A la fecha actual no existe ningún sistema de ahorro vigente para el Consejero Ejecutivo.

A.1.8 Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

El Consejero Ejecutivo no tiene derecho a ninguna de las condiciones mencionadas.

A.1.9 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post- contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

Los términos y condiciones esenciales del contrato del Consejero Ejecutivo entrante, en el ejercicio del 1 de abril al 31 de diciembre de 2026, son los que se indican a continuación. Y no se prevén cambios en el ejercicio en curso:

(i) Duración: durante el período en el que el Sr. García-Egocheaga desempeñe el cargo de Consejero Delegado.

(ii) Funciones y obligaciones: se hace constar que el desempeño de las funciones previstas en el Contrato por el consejero delegado es compatible con el ejercicio de su cargo como consejero delegado en Neinor Homes, S.A., así como sus cargos como administrador en otras sociedades de su grupo.

(iii) Causas de terminación e indemnizaciones: el contrato del Consejero Delegado se extinguirá automáticamente en la fecha en la que el Sr. García-Egocheaga cese, por cualquier causa, en su cargo de Consejero Delegado. En caso de dimisión, el Consejero Delegado deberá notificarlo a la Sociedad por escrito con una antelación mínima de 3 meses. La terminación del contrato del Consejero Ejecutivo no dará derecho al consejero a percibir ninguna indemnización

A.1.10 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No hay.

A.1.11 Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

No hay.

A.1.12 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

No hay.

A.1 Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- **Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.**
- **Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.**
- **Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se propone que sean de aplicación al ejercicio en curso.**

No ha habido cambios en la Política de Remuneraciones en el ejercicio que ha comenzado el 1 de abril de 2025.

A.2 Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/politicas-corporativas

A.3 Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del

ejercicio anterior.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas del 3 de julio de 2025, se sometió a votación el Informe Anual de Remuneraciones con Item 12 del orden día de la Junta, “Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025”.

Como resultado de la votación la Junta General de Accionistas aprobó con carácter consultivo el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, que se puso a disposición de los accionistas junto con el resto de la documentación relativa a la Junta General de Accionistas, desde la fecha de publicación de anuncio de convocatoria.

El Presidente del Consejo declaró aprobado el Informe Anual de Remuneraciones correspondiente al ejercicio 2024-2025, con carácter consultivo.

El voto fue favorable en el 97,586%, en contra en el 2,358% (abstenciones un 0,011%) y en blanco 0,045votos. En virtud del reducido número de votos en contra, no se tomaron medidas especiales.

B RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLITICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

En el ejercicio de 1 de abril de 2025 a 31 de marzo de 2026 se ha incrementado la retribución total de los consejeros, debido a los siguientes motivos: por una parte, en relación con el Consejero Delegado saliente, ha consolidado todas las clausulas recogidas en su contrato e informadas en anteriores IARCs en el apartado A.1.9; y por otra parte el LTIP consolidado por el Consejero Delegado es superior al del ejercicio anterior; e igualmente ha consolidado el seguro de ahorro del que es beneficiario.

El Consejero Delegado entrante no percibe ninguna remuneración vinculada a la Sociedad. En relación con el resto de consejeros, 3 consejeros independientes han percibido gratificaciones extraordinarias aprobadas por el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2025-2026 se ha aplicado la Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración vigente en la actualidad.

Para la elaboración de la Política de Remuneraciones del Consejo de Administración, participó en su momento como asesor externo el bufete de abogados internacional Uría Menéndez.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

No hubo

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio

No hubo

B.2. Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

- Los Consejeros Dominicales, no están remunerados.
- Los Consejeros Independientes y Otros Externos, tienen remuneración fija y 3 Consejeros Indenpendientes

han percibido una gratificación

- La retribución del Consejero Ejecutivo saliente contribuyó a la estrategia empresarial y a los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la sociedad del siguiente modo:

  (i) una retribución fija anual, cuyo propósito fue recompensar atendiendo al nivel de responsabilidad, la posición jerárquica y la experiencia del Consejero Ejecutivo, para contribuir a la creación de valor.

  (ii) una retribución variable (anual y a largo plazo), cuyo propósito fue potenciar el compromiso del Consejero Ejecutivo con la sociedad, motivar su rendimiento profesional, retribuir la consecución de objetivos predeterminados de manera que se evalúe la creación de valor para la sociedad, alineando los objetivos del Consejero Ejecutivo con los de la sociedad y sus accionistas.

  Los objetivos de LTIP contemplaron indicadores 100% cuantitativos (financieros y de sostenibilidad).

  El Consejero Ejecutivo, fruto de la OPA lanzada en el ejercicio, no tuvo que mantener durante un periodo mínimo de 2 años, según el LTIP, las acciones que recibió en virtud del LTIP, pudo realizar operaciones de cobertura y estará sujeto a clausulas clawback durante un periodo máximo de hasta 2 años.

  El Consejero Ejecutivo entrante no percibe ninguna retribución vinculada a la sociedad.

- La estructura de la remuneración variable del CEO correspondiente al ejercicio de 1 de abril de 2025 a 9 de febrero de 2026 (fecha en la que causó baja en la compañía) se detalla a continuación:

  (A) El 10% por el desempeño personal del CEO, evaluado por la CNR.

  (B) El 30% se devenga sobre la base del grado de cumplimiento de objetivos de la Compañía. A saber, hasta un 10% de cada uno de los siguientes objetivos (i) 10% por la consecución del objetivo de Ingresos, (ii) 10% por la consecución del objetivo de Beneficio (EBITDA) y (iii) 10% por la consecución de margen bruto para el promotor.

(C) El restante 60%, se devenga sobre la base del cumplimiento de objetivos específicos al CEO. A saber, hasta un 30% por la consecución del objetivo de la Evolución de la Liquidez, y hasta un 30% por la consecución del objetivo de Margen Neto de la Compañía

La consecución del 100% de los objetivos, equivale al pago del 30% del SBA del Consejero Ejecutivo en el período desde el 1 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2026 (debe tenerse en cuenta que su baja se produce el 9 de febrero).

En el ejercicio en curso, el pago fue de 250.644 euros total, por los 3 componentes (A), (B) Y (C) anteriores. Igualmente se preveían complementos variables para grados de consecución inferiores al 100%

La retribución fue fijada de acuerdo con los estándares de mercado, para lo cual se contó con asesoramiento externo independiente. De este modo se pretendió que sus componentes variables estuviesen alineados con las líneas esenciales del negocio a largo plazo.

B.3. Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

- En lo referente a los Consejeros Independientes y Consejeros Otros Externos, la remuneración devengada se encuentra dentro de los límites máximos aprobados por la Junta General. La retribución de los Consejeros Independientes y Consejeros Otros Externos tiene un componente fijo y se abonó una gratificación a 3 Consejeros Independientes.
- En lo referente al Consejero Ejecutivo, los componentes de su retribución (Salario Fijo, Retribución Variable anual, Bonus de Retención, Indemnización más Preaviso, Non Compete, Seguro Ahorro y participación en el LTIP) son acordes con su propio contrato (el cual se enmarca dentro de la Política de Remuneración vigente), con los componentes detallados a continuación:
- Con objeto de adecuar la remuneración del Consejero Ejecutivo al rendimiento a corto y largo plazo de la Sociedad, la retribución variable anual y a largo plazo estuvieron vinculadas a métricas financieras y de sostenibilidad, con escalas de consecución definidas para cada métrica en base a los resultados obtenidos por la Sociedad. De esta manera cualquier variación en el rendimiento de la Sociedad a corto y largo plazo afectó al grado de consecución de los objetivos y por tanto al importe de la retribución variable que le pudo corresponder.
- El Bonus de Retención recibido por el Consejero Delegado ha sido de 1.420.000€.

- La indemnización, más preaviso recibido, ha sido de 2.200.000€
- El Non Compete ha sido de 950.000€.
- La retribución a largo plazo que se liquidó en cash, está sometida a clausula clawback durante 2 años.
- LTIP2-Ciclo 1: El importe percibido en julio de 2024 por el Consejero Delegado fue de 61.017 acciones, equivalente en efectivo a 1.406.442€, siendo el número de acciones objetivo (100%) que se asignaron al Consejero Ejecutivo 78.104 acciones ciclo.
- LTIP2-Ciclo 2: El número de acciones objetivo (100%) que se asignaron al Consejero Ejecutivo fueron 97.074, siendo el equivalente en efectivo a 2.241.311 euros. El importe máximo en euros (150%) ascendía a 3.361.967.
- LTIP2-Ciclo 3: El número de acciones objetivo (100%) que se asignaron al Consejero Ejecutivo fueron 140.135, siendo el equivalente en efectivo de 1.870.802 euros. El importe máximo en euros (150%) ascendía a 2.806.203.
- El importe máximo de acciones (150%) que se asignaron al Consejero Ejecutivo ascendió a 210.203 acciones para el tercer ciclo. De dichas acciones el Consejero Delegado ha consolidado en este ejercicio 2.790.830 euros (grados de consecución y métricas explicados en el apartado B.7).
- El contrato del Consejero Delegado era, a su vez, acorde con la política de retribución vigente en la Sociedad.
- Se entiende que los componentes variables de su retribución eran los más adecuados para incentivar la creación de valor a largo plazo de la Sociedad, habida cuenta específica de su sector de actividad.
- Ha percibido, como retribución en especie: el seguro médico, el seguro de vida, y vehículo de empresa valorados en 3.826´10 euros, 8.951´3 euros y 6.222´5€ respectivamente.
- En concepto de Ayuda Vehículo percibió en metálico 1.993€
- Percibió también como liquidación de haberes 7.436,40€.

- El Consejero Ejecutivo percibió el seguro de ahorro valorado en 120.000€ (consolidado con posterioridad a su salida de la compañía) durante el ejercicio 2025-26. El total consolidado de ejercicios anteriores es de 504.037,38€

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	37.571.105	85,975

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	886.086	2,358
Votos a favor	36.664.045	97.586
Abstenciones	4.139	0,011

Observaciones
-

B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, y cómo han variado respecto al año anterior.

En cuanto a la remuneración fija de los Consejeros, hay que tener en cuenta que:

- Los Consejeros Dominicales no están remunerados;
- Los Consejeros Independientes y Otros Externos tienen remuneración fija y se ha abonado una gratificación extraordinaria a 3 Consejeros. La remuneración fija fue propuesta por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones -que se apoyó en un consultor independiente de reconocido prestigio como es KPMG- y aprobada por el Consejo de Administración; y las gratificaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la sociedad.
- Respecto del único Consejero Ejecutivo (el CEO saliente): la Sociedad encargó un estudio a una consultora independiente especializada como es KPMG, con el fin de confirmar que la remuneración del CEO (fija, variable anual y el Plan de Incentivos a Largo Plazo "LTIP", son de mercado). Los Consejeros Independientes y los Consejeros Otros Externos ingresaron en conjunto 739.989 euros en el ejercicio que va desde el 1 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2026.

A continuación se detalla el importe y naturaleza de los componentes fijos y variables que han devengado los consejeros por su condición de tales en el ejercicio 2025-26:

- CONSEJERO INDEPENDIENTE: Santiago Fernández Valbuena

Presidente de Consejo de Admón.	01/04/25-09/02/26	55.908€
Miembro del Consejo	01/04/25-09/02/26	86.012€
Miembro de Comisión (CAC)	01/04/25-09/02/26	17.202€
Gratificación extraordinaria	01/04/25-09/02/26	50.000€

- CONSEJERO INDEPENDIENTE: Javier Lapastora Turpin

Miembro del Consejo	01/04/25-31/03/26	100.000€
Presidente de Comisión (CAC)	01/04/25-31/03/26	30.000€
Miembro de Comisión (CNR)	18/02/25-31/03/26	5.778€

CONSEJERA INDEPENDIENTE: Cristina Alvarez Álvarez

Miembro del Consejo	01/04/25-09/02/26	86.012€
Presidente de Comisión (CTIC)	01/04/25-09/02/26	25.804€
Miembro de Comisión (CNR)	01/04/25-09/02/26	17.202€
Gratificación extraordinaria	01/04/25-09/02/26	15.000€

CONSEJERA INDEPENDIENTE: Milagros Méndez Ureña

Miembro del Consejo	01/04/25-31/03/26	100.000€
• Presidenta de Comisión (CNR)	01/04/25-31/03/26	30.000€
• Miembro de Comisión (CAC)	10/02/26-31/03/26	2.857€

CONSEJERO OTRO EXTERNO: Francisco Javier Martínez-Piqueras Barceló

Miembro del Consejo	01/04/25-09/02/26	86.012€
Miembro de Comisión (CAC)	01/04/25-09/02/26	17.202€
Gratificación extraordinaria	01/04/25-09/02/26	15.000€

- El CEO saliente (único Consejero Ejecutivo) tuvo una retribución fija de 849.345 euros en el ejercicio de 1 de abril de 2025 a 9 de febrero de 2026.

B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

No ha habido una modificación en el sueldo fijo anual del Consejero Delegado saliente, que era el único consejero

ejecutivo, en el ejercicio de 1 de abril de 2025 a 9 de febrero de 2026. Ha percibido la parte proporcional al tiempo que ha prestado sus servicios. Desde el 01/04/25 hasta el 09/02/26 el salario anual percibido fue de 849.345€.

El CEO actual -único consejero ejecutivo- no percibe ninguna remuneración de la sociedad.

B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado.

En particular:

a) **Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto a tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.**

b) **En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.**

c) **Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.**

d) **En su caso, se informará sobre los periodos establecidos de devengo, de consolidación o de aplazamiento del pago de importes consolidados que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.**

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos

Solo el Consejero Ejecutivo saliente tuvo retribución variable anual. Los Consejeros Dominicales no tienen retribución de ningún tipo y los Consejeros Independientes y Otros Externos tienen retribución fija (y 3 de ellos tuvieron una gratificación).

La retribución variable del CEO saliente a corto plazo estaba ligada a objetivos de tres tipos: métricas de resultado de la Sociedad, objetivos propios de la función y evaluación del desempeño. La consecución del 100% de los objetivos suponía un 30% de su SBA desde el 01 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2026 (pudiendo alcanzar un grado de consecución de hasta el 120%). En concreto detallamos las métricas objetivo (target 100%) utilizadas para establecer la remuneración variable a corto plazo:

-El 10% discrecional.

-El 30% se devengaba sobre la base del grado de cumplimiento de objetivos de la Sociedad. A saber, hasta un 10% de cada uno de los siguientes objetivos: (i) 10% por la consecución del objetivo de Ingresos por importe de 974M€, (ii) 10% por la consecución del objetivo de Beneficio (EBITDA) por importe de 147M€, y (iii) 10% por la consecución de 24´2% de margen bruto para el promotor

-Hasta el restante 60%, se devengaba sobre la base del cumplimiento de objetivos y al CEO. A saber, hasta un 30% por la consecución del objetivo de Liquidez, hasta un 30% por la consecución del objetivo de 18,9% de Margen Neto para compañía.

La consecución del 100% de los objetivos, equivale al pago del 30% del SBA del Consejero Ejecutivo saliente en el período desde el 1 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo de 2026, es decir, equivaldría a 285.000 euros en total, pudiendo alcanzar un grado de consecución del 120%, que equivaldría a 342.000€

Igualmente se preveían cumplimientos variables para grados de consecución inferiores al 100%.

Concretamente en el ejercicio cerrado 2025-26 el CEO ha conseguido un pago de 250.644€.

La valoración del grado de consecución de los objetivos se ha llevado a cabo por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y fue aprobada por el Consejo de Administración en su reunión del 9 de febrero de 2026.

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos

Solo el Consejero Ejecutivo saliente participaba en el LTIP. El LTIP está ligado al grado de cumplimiento de las métricas que en él se recogen: EBITDA, Developer Margin y Dividendos/Cash Flow Operativo, Retorno Total Relativo para el Accionista y Sostenibilidad.

En cuanto a la retribución variable a largo plazo devengada y consolidada en el ejercicio 2025-26 por el CEO correspondiente al ciclo tres del LTIP, detallamos a continuación las métricas objetivo (target 100%):

EBITDA: OBJETIVO 496M€. Esto ponderado por un 30%

NET DEVELOPMENT MARGIN: OBJETIVO 17´8%. Esto ponderado por 30%

Dividendos/Cash Flow Operativo: OBJETIVO 455´6M€ Esto ponderado por 20%.

RTA RELATIVO: (I) INDICE SECTOR: OBJETIVO INDICE+0%. Esto ponderado por 5% y (ii) IBEX SMALL CAP: OBJETIVO INDICE +0%. Esto ponderado por 5%

SOSTENIBILIDAD: OBJETIVO 30% de promociones entregadas que sean de carácter industrializado total o parcialmente. Esto ponderado por 10%.

B.8. Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

No.

B.9. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo

cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

La sociedad ha realizado una aportación a un sistema de ahorro a largo plazo para el Consejero Delegado saliente.

Las contingencias que cubre el sistema de ahorro son las siguientes: supervivencia (cobro de un capital a los 65 años) y fallecimiento e invalidez en activo. Es plan de aportación definida. La aportación anual que se realiza al sistema de aportación definida es de 120.000€, no estando supeditada a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero. La prestación a la que tiene derecho el beneficiario son los derechos económicos sobre los fondos constituidos, salvo que la extinción venga motivada por una infracción que revista carácter grave y sea imputable al mismo a título de dolo o culpa. Este sistema es compatible con cualquier otro tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero ya expuestos anteriormente. Sobre los fondos mencionados el asegurado tiene el derecho consolidado en este ejercicio con su cese.

B.10. Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

El Consejero Delegado saliente fue cesado el 9 de febrero de 2026. Por ello le ha correspondido una indemnización bruta equivalente a dos anualidades y 3 meses de preaviso; por pacto de no competencia postcontractual ha recibido una anualidad de la retribución fija; del seguro de ahorro ha consolidado las cantidades e intereses correspondientes.

B.11. Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado en el apartado A.1.

Al Consejero Ejecutivo saliente se le rescindió el contrato suscrito en su día (9 de febrero 2026), y fue nombrado nuevo Consejero Ejecutivo el actual. El contrato suscrito con él es un contrato de prestación de servicios de Consejero Delegado. Este contrato estará en vigor durante el periodo en el que esté desempeñando el cargo mencionado, siendo considerado como primer ejecutivo de la sociedad. El lugar de prestación de servicios será en Bilbao y Madrid especialmente. No percibirá ninguna retribución por el cargo. En caso de dimisión deberá notificar a la sociedad por escrito con una antelación de 3 meses mínima. Durante el preaviso la sociedad podrá eximirle de la prestación de funciones. El Consejero Delegado se compromete a restituir a la sociedad los soportes de cualquier clase que tuviesen información confidencial.

B.12. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No ha habido

B.13. Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

-

B.14. Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

El único Consejero que tenía retribución en especie era el Consejero Delegado saliente. El detalle de la misma es el siguiente: El Consejero Ejecutivo percibió como retribución en especie: el seguro médico, el seguro de vida y vehículo de empresa durante el ejercicio que va desde 1 de abril de 2024 a 09 de febrero de 2026, valorados en 3.826 euros, 8.951 euros y 6.223€ respectivamente.

El Consejero Ejecutivo ha percibido el seguro de ahorro (que ya consolidó) durante el ejercicio 25-26, por importe de 504.037,38€, siendo la aportación de la empresa en este ejercicio de120.000€.

B.15. Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

-

B.16. Explique cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

C DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025-26
D. DAVID MARTINEZ MONTERO	Consejero Ejecutivo (CEO)	de 1 de abril de 2025 a 09 de febrero de 2026
D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA	Consejero Independiente	de 1 de abril de 2025 a 09 de febrero de 2026
D. JAVIER LAPASTORA TURPíN	Consejero Independiente	de 1 de abril de 2025 a 31 de marzo de 2026
DÑA. CRISTINA ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Consejero Independiente	de 1 de abril de 2025 a 09 de febrero de 2026
DÑA. MILAGROS MENDEZ UREÑA	Consejero Independiente	de 1 de abril de 2025 a 31 de marzo de 2026
D. JAVIER MARTÍNEZ-PIQUERAS BARCELÓ	Consejero Otro Externo	de 1 de abril de 2025 a 09 de febrero de 2026
D. EDUARDO D´ALESSANDRO CISHEK	Consejero Dominical	de 1 de abril de 2025 a 17 de diciembre de 2025
D. JORDI ARGEMI GARCIA	Consejero Dominical	de 17 de diciembre de 2025 a 31 de marzo de 2026
D. FRANCISCO DE BORJA GARCIA-EGOTXEAGA VERGARA	Consejero Ejecutivo (CEO)	de 9 de febrero de 2026 a 31 de marzo de 2026

D. MARIO LAPIEDRA VIVANCO	Consejero Dominical	de 9 de febrero de 2026 a 31 de marzo de 2026
D. GABRIEL SANCHEZ CASSINELLO	Consejero Dominical	de 9 de febrero de 2026 a 31 de marzo de 2026

C.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe.

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos (seguro médico, seguro de vida, seguro de ahorro y vehículo de empresa, Non Compete, Preaviso)	Total ejercicio 01/04/2025 a 31/03/2026	Total ejercicio 01/04/2024 a 31/03/2025
D. DAVID MARTINEZ MONTERO		n/a	0€	849	251	4.211€	1.900	1.763	8.974€	1.356€
D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA	142€	n/a	17€		50	n/a	n/a	n/a	209€	185€
D. JAVIER LAPASTORA TURPíN	100€	n/a	36€		n/a	n/a	n/a	n/a	136€	130€
DÑA.CRISTINA ÁLVAREZ ÁLVAREZ	86€	n/a	43.€		15	n/a	n/a	n/a	144€	150€
DÑA. MILAGROS MENDEZ UREÑA	100€	n/a	33€		n/a	n/a	n/a	n/a	133€	130€
D. JAVIER MARTÍNEZ-PIQUERAS BARCELÓ	86€	n/a	17€	-	15	n/a	n/a	n/a	118€	120€
D. EDUARDO D´ALESSANDRO CISHEKD.	0€	n/a	0€		n/a	n/a	n/a	n/a	0€	0€
D. JORDI ARGEMI GARCIA	0€	n/a	0€		n/a	n/a	n/a	n/a	0€	0€
D. FRANCISCO DE BORJA GARCIA-EGOTXEAGA VERGARA	0€	n/a	0€		n/a	n/a	n/a	n/a	0€	0€
D. MARIO LAPIEDRA VIVANCO	0€	n/a	0€		n/a	n/a	n/a	n/a	0€	0€
D. GABRIEL SANCHEZ CASINELLO	0€	n/a	0€		n/a	n/a	n/a	n/a	0€	0€

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2024-25 (01/04/2024-31/03/2025)		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025-26 (01/04/2025-31/03/2026)		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025-2026	
		Nº instrumentos	Nº. acciones equivalentes:	Nº. instrumentos	Nº. acciones equivalentes	Nº. instrumentos	Nº. acciones equivalentes / consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
	TOTAL	349.130	349.130	0	0	91.346	91.346	26,20	2.393	54.265	203.519	203.519

Observaciones

El plazo de duración del sistema de retribución variable a largo plazo (LTIP), está compuesto por los siguientes tres ciclos superpuestos de aproximadamente tres años cada uno, según detalle siguiente:

- 1er Ciclo: iniciado el 1 de abril de 2021 y que finalizó el 31 de marzo de 2024.
- 2º Ciclo: iniciado el 1 de abril de 2022 y que finalizó el 31 de marzo de 2025.
- 3er Ciclo: iniciado el 1 de abril de 2023 y que finalizará el 31 de marzo de 2026.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don DAVID MARTINEZ MONTERO	504.037

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2025-26(01/04/2025-31/03/2026)		Ejercicio 2024-2025 (01/04/2024-31/03/2025)	
	Ejercicio 2025-26 (01/04/2025-31/03/2026)	Ejercicio 2024-2025(01/04/2024-31/03/2025)	Ejercicio 2025-26 (01/04/2025-31/03/2026)	Ejercicio 2024-2025(01/04/2024-31/03/2025)	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
David Martínez Montero	120	-		120	504	0	-	290

Observaciones

IV) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don DAVID MARTINEZ MONTERO	Seguro Vida	9
	Seguro Médico	4
	Vehículo	7

Observaciones
n/a

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 01/04/2025 a 31/03/2026	Total ejercicio 2025-2026 (01/04/2025 a 31/03/2026)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Observaciones
n/a

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025-2026		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025-2026		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025-2026	
		Nº instrumentos	Nº. acciones equivalentes:	Nº. instrumentos	Nº. acciones equivalentes	Nº. instrumentos	Nº. acciones equivalentes / consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
-	-

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2025-26(01/04/2025-31/03/2026)		Ejercicio 224-25(01/04/2024-31/03/2025)	
	Ejercicio 2025-26(01/04/2025-31/03/2026)	Ejercicio 2024-2025(01/04/2024 a 31/03/2025)	Ejercicio 2025-26(01/04/2025-31/03/2026)	Ejercicio 2024-25(01/04/2024-31/03/2025)	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Observaciones
n/a

Iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
-	-	-

Observaciones
-

C) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

	Retribución devengada en la Sociedad (miles de €)					Retribución devengada en sociedades del grupo (miles de €)					
Nombre	**Total Retribución metálico**	**Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados**	**Remuneración por sistemas de ahorro**	**Remuneración por otros conceptos (*)**	**Total ejercicio 2025-26 (01/04/2025 a 31/03/2026)**	**Total Retribución metálico**	**Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados**	**Remuneración por sistemas de ahorro**	**Remuneración por otros conceptos**	**Total ejercicio GRUPO 2025-26 (01/04/2025 a 31/03/2026)**	**Total ejercicio sociedad++GRUPO 2025-26 (01/04/2025 a 31/03/2026)**
D. JAVIER LAPASTORA TURPIN	136				136						136
D. SANTIAGO FERNANDEZ VALBUENA	209				209						209
Doña CRISTINA ALVAREZ ALVAREZ	144				144						144
Doña MILAGROS MENDEZ UREÑA	133				133						133
Don JAVIER MARTINEZ-PIQUERAS BARCELÓ	118				118						118
Don EDUARDO D´ALESSANDRO CISHEK	0				0						0
D. DAVID MARTINEZ MONTERO	**8.974**	**8.974**		**19**	**8.993**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**8.993**
D. JORDI ARGEMI GARCIA	0	0		0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0
D. FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOTXEAGA VERGARA	0	0		0	0	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	0
D. MARIO LAPIEDRA VIVANCO	0	0		0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0
D. GABRIEL SANCHEZ CASINELLO	0	0		0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0
TOTAL	9.714	0	0	19	9.733						9.733

Observaciones

C2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual

de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

Importes totales devengados y % variación anual	T:Ejercicio 2025-26(01/04/2025-31/03/2026)	% variación 2025-2026/2024-2025	T-1: Ejercicio 2024-25(01/04/2024 a 31/03/2025)	% variación 2024-2025	T-2: Ejercicio 2023-24(01/04/2023 a 31/03/2024)	% variación 2023 a (1/4/2023-31/03/2024)	T-3: Ejercicio 2022-23(01/04/2022 a 31/03/23)	% variación 2022 a 2023	T-4: Ejercicio 2021-22 (01/04/2021 a 31/03/2022)
Total Consejeros Ejecutivos	**8.993**	**139%**	**3.770**	**64%**	**2.297**	**67%**	**1.376**	**-28%**	**1.907**
Retribución CEO 1	8.993	139%	3.770	64%	2.297	67%	1.376	-28%	1.907
Consejeros Externos	**740**	**3%**	**715**	**-4%**	**745**	**-4%**	**779**	**36%**	**573**
Retribución Javier Lapastora Turpín	136	4%	130	0%	130	12%	116	22%	95
Retribución Santiago Fernández Valbuena	209	13%	185	0%	185	3%	180	24%	145
Retribución Cristina Álvarez Álvarez	144	-4%	150	2%	147	16%	127	10%	115
Retribución Eduardo D´ Alessandro	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Retribución Milagros Méndez Ureña	133	2%	130	1%	128	19%	108	44%	75
Retribución Javier Martínez-Piqueras Barceló	118	-1%	120	3%	117	-7%	125	184%	44
Retribución Jordi Argemi Garcia	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Retribución Francisco de Borja García-Egotxega Vergara	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Retribución Mario Lapiedra Vivanco	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Retribución Gabriel Sanchez Casinello	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Resultados de la sociedad	**60.865**	**-59%**	**149.679**	**37%**	**108.969**	**4%**	**105.278**	**13%**	**93.125**
Remuneración media de los empleados	**91**	**+9%**	**92**	**0%**	**92**	**5%**	**88**	**-1%**	**89**

D OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada

sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

Este Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros ha sido aprobado por el Consejo de Administración de AEDAS Homes, en su sesión de fecha 28 de mayo 2025.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí □ **No** X

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
-	-	-

Informe de Verificación Independiente del Estado de Información No Financiera Consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2026

AEDAS HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A.:

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado adjunto (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2026 (en adelante, ejercicio 2025/2026), de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) que forma parte del Informe de Gestión Consolidado del Grupo.

El contenido del EINF incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en el anexo "Trazabilidad Ley 11/2018" incluido en el EINF adjunto.

Responsabilidad de los Administradores

La formulación del EINF incluido en el Informe de Gestión consolidado del Grupo, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los Administradores de AEDAS HOMES, S.A. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los *Sustainability Reporting Standards* de *Global Reporting Initiative* (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el apartado "Trazabilidad Ley 11/2018" del citado EINF.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de AEDAS HOMES, S.A. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las normas internacionales de independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de ética del IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Domicilio Social: Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. C.I.F. B-78970506.

A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada)) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades de AEDAS HOMES, S.A. que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de AEDAS HOMES, S.A. para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2025/2026 en función del análisis de materialidad realizado por AEDAS HOMES, S.A. y descrito en el apartado "5.2 Materialidad", considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2025/2026.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2025/2026.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2025/2026 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de AEDAS HOMES, S.A. correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2026 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el apartado "Trazabilidad Ley 11/2018".

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

ERNST & YOUNG, S.L.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/16753
SELLO CORPORATIVO 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

Elena Fernández García

27 de mayo de 2026

AEDAS HOMES

Estado de Información No Financiera

2025/26

Orizonne
(Villajoyosa)

1
Somos
AEDAS Homes

2
Creando
valor juntos

3
Compromiso
medioambiental

4
Buen
gobierno

5
Anexos

1 Somos AEDAS Homes

1.1
Nuestro perfil

1.2
Nuestro modelo de negocio

1.3
Nuestra actividad

1.4
Nuestro compromiso con la sostenibilidad



1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Nuestro perfil

Somos una plataforma de promoción residencial que aporta soluciones a los demandantes de vivienda, a los inversores y a la sociedad, desde la innovación, la tecnología y un firme compromiso con la sostenibilidad. Desde nuestros orígenes hemos entregado más de 21.000 viviendas, consolidándonos como referentes en el mercado inmobiliario español. Contamos con un banco de suelo gestionado para promover más de 17.000 viviendas y un equipo de 283 profesionales.

Desde diciembre de 2025 AEDAS Homes pertenece a Neinor Homes, formando el grupo más relevante en el país a nivel residencial.



Jardines Hacienda Rosario Los Poetas
(Sevilla)

1 **Somos AEDAS Homes**
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Historia de AEDAS Homes

2016

- Nace AEDAS Homes, una promotora inmobiliaria dirigida por un equipo con experiencia probada.

2017

- AEDAS Homes comienza la construcción de 1.700 unidades en 34 proyectos en 5 regiones españolas.
- Ampliación del banco de suelo en unas 2.700 unidades en Madrid y otras zonas, alcanzando un tamaño total de cerca de 13.000 unidades.
- AEDAS Homes debuta en la bolsa española.

2018

- AEDAS Homes supera las expectativas con más de 4.000 viviendas lanzadas y más de 2.600 unidades de suelo adquiridas.

2019

- Primer acuerdo de Build to Rent (BTR) para promover 194 unidades en Madrid para Ares Management.

2019

- Acuerdo con Castlelake para crear un *"Land feeder"*, sociedad para coinvertir en suelo en gestión.
- Diversificación de fuentes de financiación: aprobación del programa de pagarés.
- Aprobación del Libro Verde.

2020

- Éxito del plan de contingencia covid-19, con más de 2.480 unidades prevendidas a pesar del confinamiento.

2021

- Aprobación del Plan Estratégico ESG 2021-2023.
- Emisión de un Bono Verde de 325 millones de euros y obtención del mejor rating de riesgo crediticio en el sector promotor de EMEA por parte de las tres agencias de calificación crediticia.
- Adquisición de Áurea Homes y apertura de la Dirección Territorial Norte.
- Adjudicatarios del contrato de *project management* de dos lotes del Plan Vive I para la promoción de cerca de 3.600 viviendas asequibles.

2022

- Lanzamiento de la nueva división de Servicios Inmobiliarios, con 4.700 unidades en proyectos de coinversión y proyectos en gestión para terceros.

2023

- Acuerdos suscritos con proveedores de materiales de construcción sostenibles.
- Récord de número de entregas: 3.544 unidades, incluyendo 814 viviendas de la división de Servicios Inmobiliarios.

2024

- Aprobación del Plan Estratégico ESG 2024-2026.
- Cierre de dos operaciones de coinversión por valor cercano a 300 millones de euros de *equity*, una con un inversor institucional y la otra con un grupo de *family offices*.
- Entrada con fuerza en el negocio de *flex living* con una inversión total de 150 millones de euros para el desarrollo de tres proyectos para promover 845 unidades.
- Adjudicatarios de tres lotes del Plan Vive III para la promoción de cerca de 950 viviendas asequibles, alcanzando más de 4.500 viviendas asequibles y liderando el segmento de colaboración público-privada.

2024

- Adquisición de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio (Priesa) y de una cartera de suelos de Habitat Inmobiliaria, con capacidad para desarrollar más de 4.000 viviendas (excluyendo, en todo caso, el *flex living* de Priesa).

2025

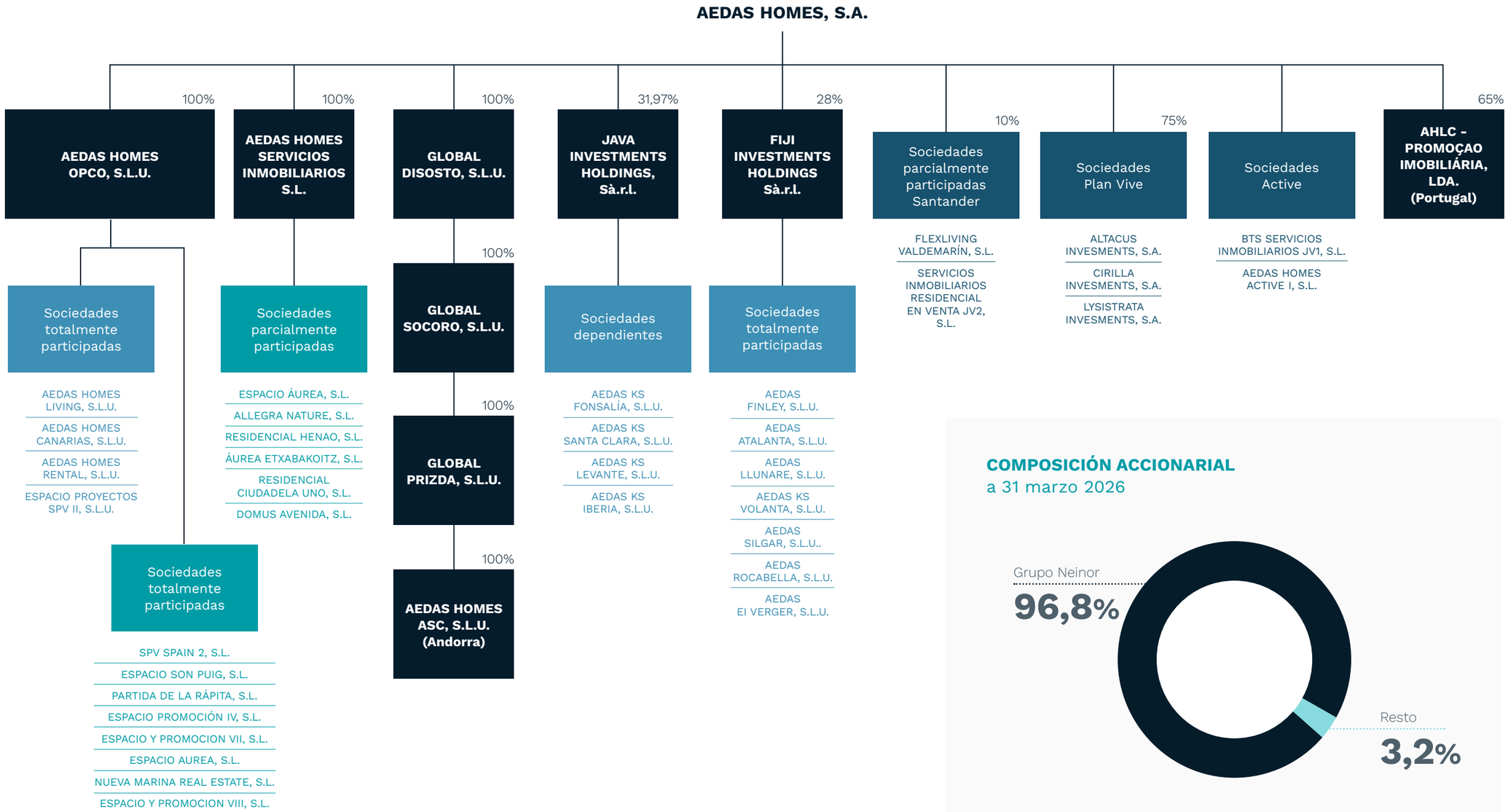
- Cierre de una operación de coinversión por valor cercano a 100 millones de euros de capital con un inversor institucional para promover viviendas en España dirigidas a clientes particulares.
- Récord de entregas: 5.211 unidades, incluyendo 2.060 viviendas asequibles en arrendamiento del Plan Vive I de la Comunidad de Madrid, y récord de ingresos, superando por segunda vez el umbral de los 1.100 millones de euros.
- Desde diciembre del 2025 AEDAS Homes pertenece a Grupo Neinor, líder en el sector.

2026

- 800 millones de ingresos.
- AEDAS Homes supera las 20.000 viviendas entregas acumuladas, con 3.915 en el ejercicio.

Estructura societaria y composición accionarial

ESTRUCTURA SOCIETARIA
a 31 marzo 2026



COMPOSICIÓN ACCIONARIAL
a 31 marzo 2026

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

1.2 Nuestro modelo de negocio

Nuestro modelo de negocio se asienta sobre cinco pilares, que nos otorgan la flexibilidad suficiente para adaptarnos a distintos escenarios y generar valor con nuestros accionistas, inversores y el resto de nuestros grupos de interés.



Eulice
(Barañain)

Pilares del modelo de negocio de AEDAS Homes

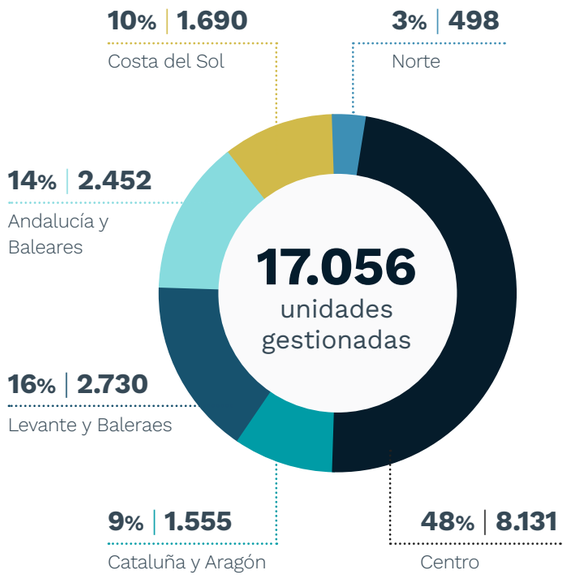
1. Inversiones selectivas en suelos de calidad

- Centradas en zonas de demanda contrastada y solvente.
- Reserva estratégica de suelos, anticipando las tendencias del mercado.
- Profundo conocimiento de mercados locales por los equipos regionales.
- Capacidad de originar, analizar y ejecutar oportunidades de distintos tamaños.
- *Due diligence*, negociaciones y cierre centralizados.
- Suelos finalistas con elevada liquidez e interés comercial.

DESGLOSE DEL BANCO DE SUELO*

DISTRIBUCIÓN DE BANCO DE SUELO GESTIONADO POR DIRECCIÓN TERRITORIAL

A 31 de marzo 2026
Unidades



DESGLOSE DEL BANCO DE SUELO POR FASE DE ACTIVIDAD

A 31 de marzo 2026
Unidades



1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos



2. Gestión descentralizada y escalabilidad

- Estructura organizativa descentralizada, escalable, eficiente y flexible.
- 6 Direcciones Territoriales con gran autonomía y 4 áreas transversales (gestión urbanística, operaciones, calidad de producto y ventas y marketing).
- Equipos regionales con gran experiencia para aprovechar el conocimiento local.
- Procesos planificados y flexibles que nos hacen predecibles y con capacidad para adaptarnos a los cambios del mercado.
- Supervisión centralizada, donde las funciones principales no se externalizan, con un equipo de profesionales comprometido con los valores de AEDAS Homes.
- Diseño, ventas y construcción subcontratados a socios de confianza, que comparten nuestros valores y garantizan la calidad de nuestras promociones.
- Base de costes fijos limitada.



3. Innovación para la sostenibilidad

- Innovación como motor de cambio y sello de identidad de AEDAS Homes.
- Soluciones innovadoras para mejorar procesos y viviendas e impulsar la descarbonización y uso respetuoso del medio ambiente.
- Nuevos diseños, formas de construcción, servicios y formas de relacionarnos con nuestros clientes.
- Pioneros en el uso de Métodos Modernos de Construcción.
- Digitalización: en los procesos en toda la cadena de valor para garantizar la eficiencia, calidad y sostenibilidad.
- Gestión integrada de los agentes que intervienen en las promociones.
- Uso de materiales respetuosos con el medioambiente.



4. Enfoque *bottom-up*

- Decisiones en base a la experiencia y conocimiento de las personas que están más cerca de la acción.
- Control del riesgo a través de la gestión de inversiones/ proyectos.
- Optimización continua de las estructuras de capital y financiación.
- Responsabilidad: remuneración vinculada a resultados.
- Fomento de la generación de ideas, sugerencias e innovaciones entre los miembros de nuestro equipo.
- Centrados en preservar los márgenes y el ROE.
- Rentabilidades superiores a la media del sector.



5. Viviendas sostenibles centradas en las personas

- Viviendas para todo tipo de clientes y necesidades, desde las rentas medioaltas a las más asequibles.
- Estudios de mercado en profundidad para la definición óptima del producto.
- Diseños pensados para facilitar el bienestar de las personas y el respeto al medioambiente.
- Arquitectura moderna y racional con cuidada estética y altas calidades.
- Viviendas para facilitar la vida y la comodidad, priorizando salud y bienestar.
- Hogares conectados con la naturaleza, con confort acústico, térmico y lumínico.
- Mejores calificaciones energéticas y eco-sostenibilidad.
- Uso innovador de la tecnología en todos los puntos de contacto con el cliente.

13

Nuestra actividad

Desarrollamos soluciones residenciales tanto en promoción propia como para terceros y a través de modelos de coinversión, destinadas a particulares (*Build to Sell* o *BtS*) o inversores institucionales que las explotan en alquiler *(Build to Rent* o *BtR)*, incluyendo soluciones de vivienda asequible y productos alternativos centrados en nuevas formas de vivir (*flex living* para profesionales, mayores o estudiantes). Participamos en el impulso y desarrollo de programas de colaboración público-privada de vivienda asequible.



Patmos
(Vilanova i la Geltrú)

LÍNEAS DE NEGOCIO Y TIPOS DE PRODUCTO

Build to Sell (BTS)

Ofrecemos **viviendas de diseño innovador y sostenible**, adaptadas a las nuevas tendencias y dirigidas a un segmento de población con rentas medio-altas.

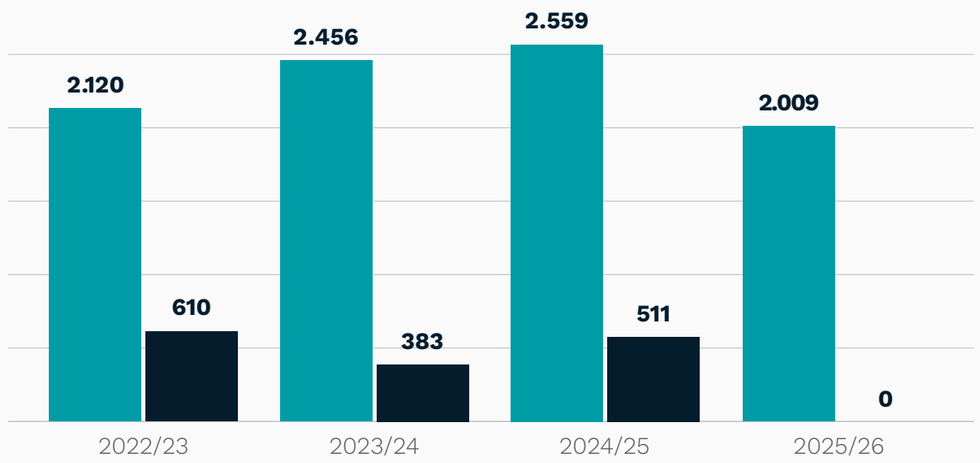
Desde nuestros inicios, **hemos lanzado más de 21.600 viviendas BTS** y hemos **entregado más de 15.100 viviendas BTS** a particulares.

Build to Rent (BTR)

En 2019 cerramos el primer acuerdo BTR con un inversor institucional, convirtiéndonos en la **primera compañía en España en sellar la venta de una promoción llave en mano destinada al mercado del alquiler**. Seis años después, ya hemos **entregado cerca de 1.700 viviendas BTR** a un grupo diverso de inversores institucionales nacionales e internacionales, consolidando nuestra posición como **socio industrial de referencia** a nivel nacional en la promoción BTR.

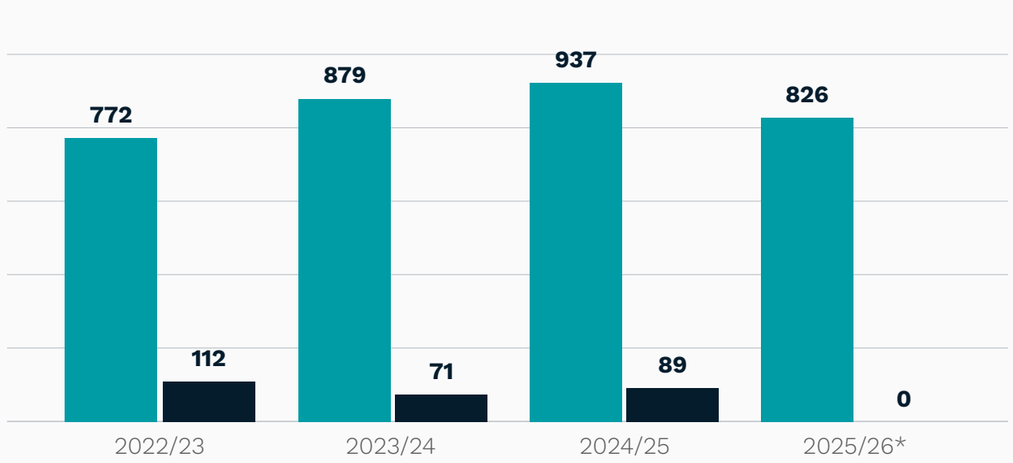
EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS ENTREGADAS BTS Y BTR

En unidades
(incluye sólo entregas de la línea de negocio de Promoción Residencial)



EVOLUCIÓN DE INGRESOS BTS Y BTR

En millones de euros
(incluye sólo entregas de la línea de negocio de Promoción Residencial)*



(*) Excluye los ingresos asociados a amueblamiento.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Vivienda asequible

Somos **referente en fórmulas de colaboración público-privada** para el desarrollo de vivienda asequible.

Dentro de esta línea de actividad, el proyecto más relevante es la participación en el **Plan VIVE de la Comunidad de Madrid**, que supone la **construcción de más de 5.000 viviendas en 30 promociones** con un valor de inversión de 525 millones de euros, que se destinarán al alquiler asequible. En el ejercicio 2025/26 hemos entregado 1.352 viviendas que se suman a las primeras 2.060 viviendas entregadas el pasado año.

Además, actualmente contamos con 1.114 viviendas en construcción y otras 500 en inicio. En las viviendas a entregar en el actual 2026, AEDAS Homes cuenta con la aportación de los fondos NextGeneration para su desarrollo, habiendo cumplido rigurosamente con los plazos establecidos para ello.



Promoción directa de vivienda asequible

En **promoción directa** estamos impulsando una producción de unas **560 viviendas asequibles** en 7 proyectos, tanto en formato BTS como en formato BTR, con un valor de inversión de más de **104** millones de euros.



Promoción Delegada de vivienda asequible

En julio del pasado año Aedas ha firmado un importante acuerdo para la promoción delegada de **571 viviendas asequibles** con destino a alquiler en San Sebastián de los Reyes. Se trata de un proyecto enmarcado en la reciente Ley 3/2024 promulgada por la Comunidad de Madrid para facilitar el desarrollo de vivienda protegida en alquiler en suelos de uso terciario. Este proyecto es posiblemente el mayor proyecto de vivienda asequible en alquiler de España en volumen de viviendas.

Desarrollamos **proyectos en coinversión** o a través de la prestación de servicios de estructuración y promoción para inversiones institucionales y family offices. Utilizamos nuestro conocimiento del mercado y las capacidades de nuestros equipos para identificar oportunidades de los mejores suelos, y desarrollar todas las fases del proyecto -licencias, diseño y construcción- hasta la entrega. Además, en estos proyectos nos acompañan las mejoras compañías operadoras, asesorándonos en el diseño del producto para asegurar el máximo alineamiento con las necesidades de este mercado.

Los proyectos alternativos de flex living permiten su implantación en suelos de uso terciario o dotacional, ampliando las oportunidades de inversión y la oferta de vivienda para diferentes colectivos.

Actualmente estamos desarrollando **tres proyectos de flex living** para 845 unidades residenciales (dos proyectos en Madrid y uno en Valencia) con una inversión total por valor de 150 millones de euros.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

1
Somos AEDAS Homes
2
Creando valor juntos
3
Compromiso medioambiental
4
Buen gobierno
5
Anexos

Un banco de suelo excepcional

Gracias a la gran capacidad de AEDAS Homes de originar oportunidades de inversión, hemos podido configurar un banco de suelo excepcional que alimenta nuestra plataforma de promoción residencial con una capacidad para desarrollar más de 17.000 unidades en los mercados más dinámicos de España. Con el banco de suelo actual se espera generar un GDV atribuible de cerca de 6,8 miles de millones de euros.

Las inversiones en suelo se articulan tanto como compras aisladas de activos, como a través de operaciones corporativas o de compra de carteras de suelo. En otras ocasiones el suelo procede de adjudicaciones públicas de concesiones en proyectos de colaboración público-privada.

Al cierre del ejercicio 2025/26, cerca del 70% del banco de suelo gestionado estaba ya activado, es decir, en fase de diseño, comercialización, construcción o completado, lo que nos proporciona una gran visibilidad sobre la generación de caja en los próximos años.

Desarrollo y venta de suelo

BANCO DE SUELO GESTIONADO DE AEDAS HOMES

A 31 de marzo de 2026

1 DT Centro

Unidades	**8.131**	48%

2 DT Cataluña y Aragón

Unidades	**1.555**	9%

3 DT Levante y Baleares

Unidades	**2.730**	16%

4 DT Andalucía y Canarias

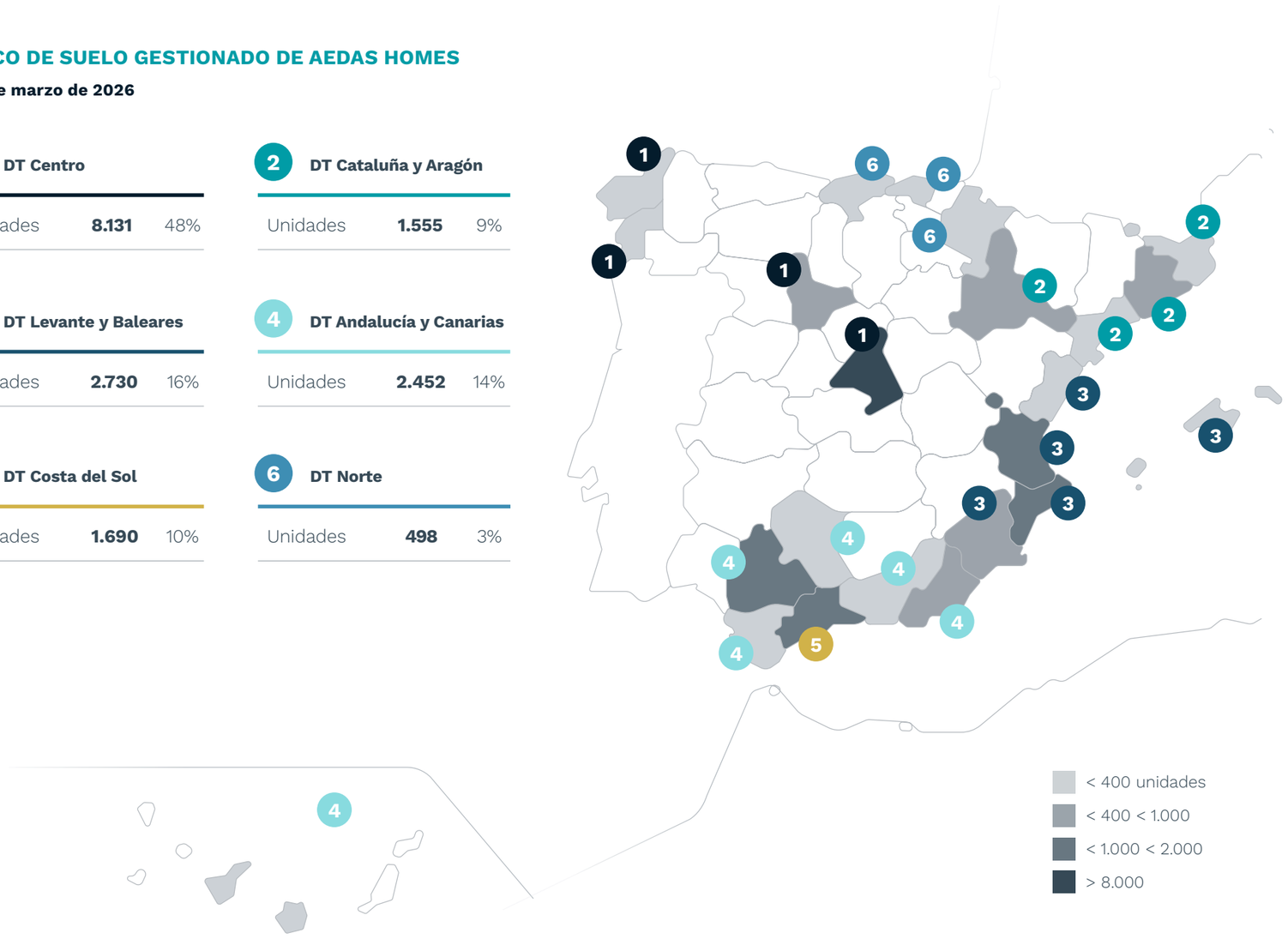
Unidades	**2.452**	14%

5 DT Costa del Sol

Unidades	**1.690**	10%

6 DT Norte

Unidades	**498**	3%



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

€m	**Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026**	**Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 (*)**
Importe neto de la cifra de negocios	868.837	1.155.947
Coste de ventas	(635.485)	(894.747)
Gastos de personal	(41.472)	(36.127)
Dotación a la amortización	(8.814)	(5.160)
Servicios exteriores	(74.725)	(65.282)
Variación de las provisiones de tráfico	(8.425)	(792)
Otros ingresos de explotación	5.148	3.091
Variación de valor razonable y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	1.540	-
Diferencia negativa de consolidación	-	52.084
Otros resultados	(6.924)	(2.355)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**99.680**	**206.659**
Ingresos financieros	4.400	6.084
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	(24.069)	(30.066)
Diferencias de cambio	7	(1)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	355	1.270
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	5.467	985
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**85.840**	**184.931**
Impuesto sobre las ganancias	(24.975)	(35.252)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**60.865**	**149.679**
Atribuible a la Sociedad Dominante	**60.862**	**149.715**
Atribuible a intereses minoritarios	**3**	**(36)**
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a la Sociedad Dominante (euros):		
Básica	1,39	3,43
Diluida	1,39	3,47

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

14

Nuestro compromiso con la sostenibilidad

Trabajamos por la construcción de un mundo más equitativo, inclusivo y sostenible. Para hacer realidad esta visión, integramos en nuestra estrategia empresarial los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) fijados en la Agenda 2030 de Naciones Unidas y lideramos la transformación del sector inmobiliario con el uso de Métodos Modernos de Construcción.

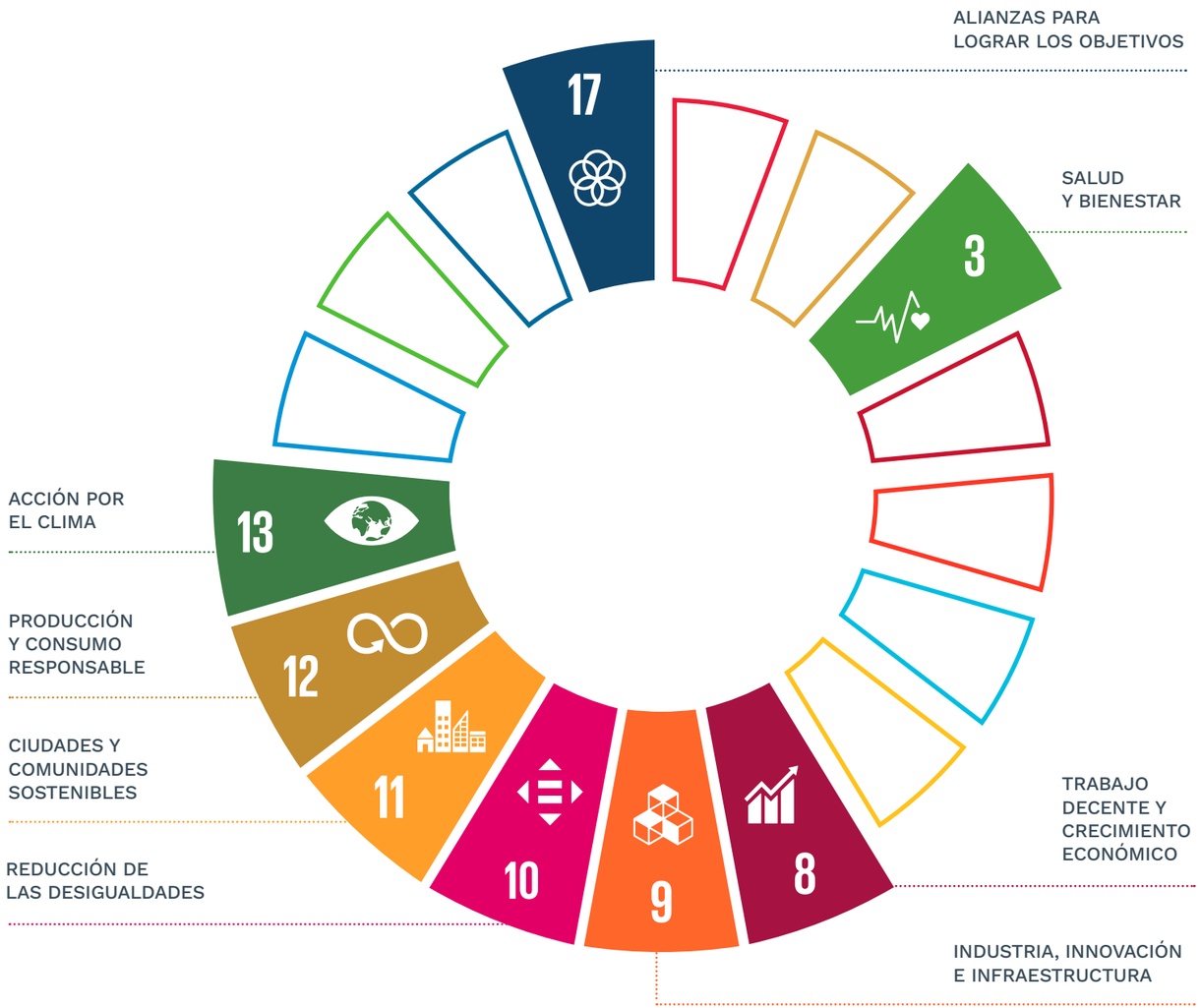


Estrategia ESG

La actual hoja de ruta está compuesta por **9 líneas de actuación** que recogen **29 acciones concretas y medibles** que se tienen que ejecutar en los tres años de vigencia del Plan, con un calendario concreto y un presupuesto propio.

Asimismo, para contribuir a la medición y transparencia del plan, hemos desarrollado un Manual de Reporting Interno, que facilita el *reporting* de la parte ambiental del plan y la asunción de responsabilidades.

El Plan Estratégico ESG 2024-2026 al completo, puede consultarse en www.aedashomes.com/esg



1 **Somos AEDAS Homes**
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Contribución a la Agenda 2030

En 2019, nos adherimos formalmente a la **Red Española de Pacto Mundial de Naciones Unidas**, haciendo público nuestro compromiso con los derechos humanos y laborales, el medioambiente y a la lucha anticorrupción y el fraude recogido en sus 10 Principios.

Seis años más tarde, asumimos plenamente nuestro papel como agentes de cambio y **hemos puesto en el centro de nuestra actividad y estrategia la consecución de la Agenda 2030.** Además, trabajamos en la creación de alianzas con otras organizaciones para extender nuestro impacto más allá de nuestro perímetro.

Considerando nuestra actividad promotora, nuestra presencia y nuestro modelo de negocio, hemos identificado **ocho ODS** en los que nuestra contribución puede ser más significativa. De ellos, los que tienen **mayor impacto son los ODS 8 (Trabajo decente y crecimiento económico), ODS 9 (Industria, innovación e infraestructura) y ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles).**

Conscientes de que la transparencia es fundamental para medir nuestro progreso, resumimos a continuación algunas acciones de nuestra contribución durante el ejercicio 2025/26 e indicamos en cada capítulo los ODS donde se desarrolla nuestro desempeño.

Contribución a la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible

ODS 3.
Salud y bienestar

Programas de bienestar del empleado: reconocimientos médicos, vacunas de la gripe, Semana Saludable, talleres de psicología positiva y salud mensuales, reto Healthy Citiesy formaciones PRL.
Monitorización de las condiciones de seguridad en la construcción de las promociones.
Premios de Seguridad y Salud para nuestras promociones.

ODS 8.
Trabajo decente y crecimiento económico

100% de los empleados con contrato indefinido.
Recertificación como compañía Great Place to Work.
Eventos en universidades y escuelas de negocio para favorecer la empleabilidad de los jóvenes.
Programas de Gerentes y Técnicos en Formación.
Política de teletrabajo.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos



ODS 9.
Industria, innovación e infraestructuras

- 53% de las unidades entregadas total o parcialmente industrializadas.
- Despliegue de agentes autónomos de inteligencia artificial generativa para personal interno, colaboradores externos y clientes.
- Plataforma tecnológica para *partners* externos (Sistema Operativo Promotor).
- Experiencias *phygital* en nuestros puntos de venta.
- Alianzas estratégicas para explorar la innovación en las promociones.



ODS 10.
Reducción de las desigualdades

- A través de colaboración público-privada, +4.500 viviendas de alquiler asequible del Plan Vive Madrid en construcción o entregadas.
- Programa de Voluntariado Corporativo.
- Plan de Acción Social.



ODS 11.
Ciudades y comunidades sostenibles

- Implicación en el desarrollo de vivienda asequible.
- Análisis del Ciclo de Vida (ACV) en 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio.
- Desarrollo del 100% de las promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio.
- 73% de las promociones finalizadas en el ejercicio cuentan con calificación energética AA.
- Zonas verdes y zonas de drenaje sostenible en las promociones.
- Patrocinio de distintos clubes deportivos locales.
- Iniciativas culturales en varias ciudades donde tenemos presencia a través de los programas #ConLasArtes by AEDAS Homes.



ODS 12.
Producción y consumos responsables

- Desarrollo del 100% de las promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio.
- Análisis del Ciclo de Vida (ACV) en 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio.
- Promociones con aluminio 100% reciclado.
- Promociones con uso de hormigón sostenible.
- Construcción en madera.
- Plantación de un árbol por cada vivienda entregada.

1
Somos AEDAS Homes

2
Creando valor juntos

3
Compromiso medioambiental

4
Buen gobierno

5
Anexos

ODS 13.
Acción por el clima

- 78% de las promociones lanzadas en el ejercicio 2025/26 tienen como objetivo la calificación energética AA.
- Entregar parte de nuestras viviendas total o parcialmente industrializadas.
- Incorporar puntos limpios de residuos y sistemas de drenaje sostenibles en promociones.
- Uso de hormigón sostenible que reduce las emisiones de CO_2 entre un 30% y un 50% respecto a la fabricación del hormigón tradicional.

ODS 17.
Alianzas para lograr los objetivos

- Participación en los principales foros del sector para impulsar la construcción sostenible.
- Acuerdos con proveedores para la construcción sostenible.



Política y objetivos de ESG

Para formalizar y concretar los principios de actuación en materia ESG y en coherencia con nuestra misión y valores, nuestra estrategia y los compromisos adoptados con nuestros grupos de interés, en julio de 2021, el CEO de AEDAS Homes aprobó la Política de ESG, que posteriormente ha sido revisada en el 2023, para integrar la anterior Política de Medioambiente.

Responsabilidades

De acuerdo con esta política, el **Consejo de Administración** es el encargado de aprobar el Plan Estratégico ESG y los recursos necesarios para su implantación, así como de supervisar anualmente los aspectos ambientales, sociales y de gobierno y el Sistema de Gestión de Riesgos.

La **Comisión de Auditoría y Control** es la responsable de la supervisión del cumplimiento de la política, la estrategia y el desempeño ESG, apoyándose en el Comité ESG para ejercer su función.

El **Comité ESG** es el encargado de dirigir, impulsar, consolidar y monitorizar el cumplimiento de los objetivos, iniciativas y desempeño ESG.

Integración de los aspectos ESG

Para integrar la sostenibilidad en la actividad de la empresa, en **marzo de 2024 el Consejo de Administración aprobó un segundo Plan Estratégico ESG 2024-2026,** donde se profundiza en las líneas de actuación, se crea una nueva y se establecen las acciones que se desarrollarán en esta materia.

+ Más información en el capítulo "Estrategia ESG"

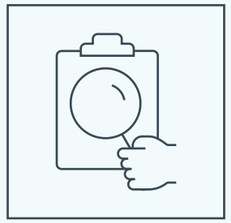
PRINCIPIOS DE LA POLÍTICA ESG



Cumplimiento e Integridad



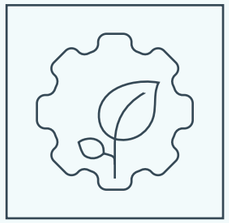
Excelencia



Transparencia



Seguridad y Salud



Sostenibilidad e Innovación



Protección del Medioambiente

2 Creando valor juntos

2.1
Colaboramos con nuestros grupos de interés

2.2
El papel clave de nuestros accionistas

2.3
Nuestro equipo como motor de transformación

2.4
Innovación al servicio de nuestros clientes

2.5
Creando valor junto a nuestros proveedores

2.6
Impacto positivo en nuestras comunidades



Vanian Gardens
(Estepona)

1 Somos AEDAS Homes

2 **Creando valor juntos**

3 Compromiso medioambiental

4 Buen gobierno

5 Anexos

Colaboramos con nuestros *grupos de interés*

En AEDAS Homes, hemos identificado siete colectivos que contribuyen al desarrollo de nuestra actividad y, al mismo tiempo, se ven influenciados por ella: accionistas, clientes, empleados, proveedores, administraciones, instituciones y sociedad.



Elion
(Madrid)

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

CANALES DE COMUNICACIÓN CON LOS GRUPOS DE INTERÉS

Inversores y accionistas

Objetivo

Generar valor para nuestros accionistas, a través de su remuneración

- Junta General de Accionistas
- Área de inversores en la web corporativa
- Puntos de contacto de relación con inversores (teléfono, correo y web)
- Webcast
- Roadshows
- Informes trimestrales / anuales

Administraciones Públicas

Objetivo

Colaborar con las administraciones que lo requieran bajo el cumplimiento de la legalidad.

- Puntos de contacto generales
- Web corporativa
- Portales de la Administración

Empleados

Objetivo

Ofrecer un entorno atractivo y seguro donde poder desarrollarse profesionalmente y donde poder conciliar la vida personal con el trabajo. Todo ello cimentado en la igualdad de oportunidades

- Intranet corporativa
- Puntos de contacto generales (teléfono, correo y web)
- Canales informales de comunicación horizontales y verticales
- Web corporativa
- Encuestas
- Canal Ético
- Buzón de sugerencias

Proveedores

Objetivo

Colaborar en la construcción de viviendas innovadoras y de calidad, que se anticipan a la vivienda del futuro

- Plataforma de gestión de proveedores Promociona
- Puntos de contacto generales
- Web corporativa
- Encuestas

Clientes

Objetivo

Crear espacios para vivir en los que maximizar la felicidad y el bienestar a través de proyectos sostenibles que generan bienestar

- Portal de clientes
- Puntos de contacto de gestión de clientes (teléfono, correo, web, contact center y puntos de venta)
- Encuestas de satisfacción online y telefónicas
- Agentes para la identificación y seguimiento de sus necesidades
- Web corporativa

Sociedad

Objetivo

Contribuir al desarrollo económico de la comunidad, promover la vivienda accesible y contribuir a la transformación del sector

- Web corporativa
- Participación en foros sectoriales y asociaciones
- Colaboración con universidades y asociaciones
- Redes sociales
- Notas de prensa
- Foros y encuentros

Instituciones

Objetivo

Apoyar el posicionamiento del sector en la transición a una economía sostenible

- Puntos de contacto generales (teléfono, correo y web)
- Portales de las instituciones
- Web corporativa
- Encuestas

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

El papel clave de nuestros *accionistas*

Los accionistas son el soporte de nuestra actividad y el impulso económico que necesitamos para transformar y dinamizar el sector promotor residencial en España. Por ello, centramos nuestra gestión en estrategias e iniciativas enfocadas en la creación de valor a largo plazo que contribuyan a proteger y optimizar la rentabilidad de nuestros accionistas

Principales hitos

- → **El Grupo Neinor Homes se convierte en el nuevo accionista de referencia de la Sociedad al alcanzar el 96,83% del capital social tras la consecución de dos ofertas de adquisición de acciones.**
- → **Distribución de un dividendo en efectivo de 137 millones de euros (esto es 3,15 euros por acción) durante el ejercicio 2025/26, representando una rentabilidad por acción de un 12% tomando de referencia el precio de cierre a 31 de marzo de 2025.**
- → **Supresión de la vigente Política de Remuneración al Accionista.**

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Composición accionarial

A cierre de 31 de marzo de 2026, el capital social de AEDAS Homes estaba representado 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 a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos.

Desde octubre de 2017, el 100% de las acciones de AEDAS Homes están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (las **"Bolsas de Valores"**) con una valoración de 1.007 millones de euros, según el precio de cierre bursátil a 31 de marzo de 2026. Desde marzo de 2018, las acciones de AEDAS Homes forman parte, a su vez, del índice IBEX Small Cap (índice bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (**"BME"**) que agrupa a 30 empresas cotizadas de pequeña capitalización de las cuatro bolsas españolas que cotizan a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (el **"SIBE"**).

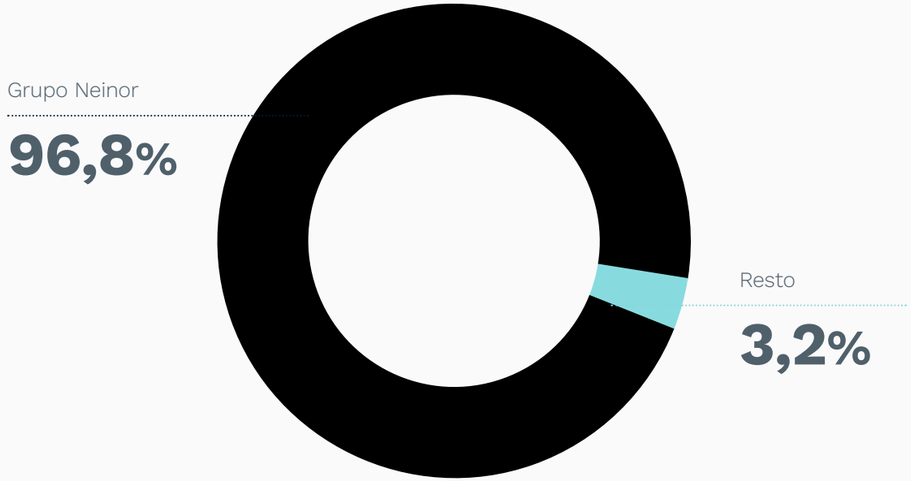
A 31 de marzo de 2026, y conforme con la información pública disponible en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la **"CNMV"**), el accionista de referencia, con una participación del 96,83% del capital social de la Sociedad, era Neinor DMP BidCo, S.A.U., sociedad íntegramente participada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., que, a su vez, está en su totalidad participada por Neinor Homes, S.A., sociedad española dedicada a la promoción residencial cuyas acciones se negocian en las Bolsas de Valores (conjuntamente, el **"Grupo Neinor"**).

Inicialmente, el Grupo Neinor adquirió la condición de accionista de la Sociedad el día 22 de diciembre de 2025, fecha en la que se liquidó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones dirigida al 100% del capital social de la Sociedad que el Grupo Neinor había formulado (la **"OPA Voluntaria"**) y cuya autorización por la CNMV fue comunicada al mercado el día 26 de noviembre de 2025. Esta OPA Voluntaria, cuya contraprestación en efectivo se fijó en 21,335 euros por acción tras descontar el dividendo de 3,15 euros brutos por acción abonado por la Sociedad en julio de 2025, fue aceptada por el 79,20% del capital social de la Sociedad a la que iba dirigida la oferta. Entre quienes aceptaron esta OPA, figuraba Hipoteca 43 Lux, S.à r.l., (sociedad participada por fondos gestionados por la gestora de activos Castlelake), quien acudió a la OPA con su participación del 79,02%, fruto del acuerdo irrevocable de aceptación de la oferta suscrito entre Neinor DMP BidCo, S.A.U. y Neinor Homes, S.A. con Hipoteca 43 Lux, S.à r.l.

Tras la culminación de la OPA Voluntaria, el Grupo Neinor solicitó autorización para formular una oferta pública obligatoria de adquisición de acciones dirigida al 20,80% del capital social de la Sociedad no controlado aún por el grupo (la "**OPA Obligatoria"**), a un precio de 24 euros por acción pagadero en efectivo y calculado conforme a las reglas de precio equitativo de los artículos 110 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y 9 del Real Decreto de OPAs. Esta nueva OPA fue autorizada por CNMV el 28 de enero de 2026 y se liquidó el 11 de marzo de 2026 con un nivel de aceptación del 84,76% de las acciones a las que iba dirigida la oferta. No obstante, al no alcanzar un umbral mínimo del 90% de las acciones a las que iba dirigida la OPA Obligatoria, el derecho a la compra forzosa de las acciones que no aceptaron la oferta no se activó, alcanzando así el Grupo Neinor una participación total en la Sociedad del 96,83%, porcentaje que incluye las 317.293 acciones que formaban parte de la autocartera de la Sociedad a la fecha de autorización de la OPA Obligatoria y que por decisión del Consejo de Administración de la Sociedad acudió a la oferta.

Solo indicar que, a cierre de marzo de 2026, los accionistas minoritarios que representaban el 3,17% del capital social de la Sociedad eran cerca de 1.100 inversores, la mayoría de ellos con posiciones entre 1 y 499 acciones (c.70% del número total de accionistas) concentrándose el 61% de las acciones en inversores institucionales extranjeros, el 2% en inversores institucionales nacionales y el 37% restante en accionistas minoristas.

COMPOSICIÓN ACCIONARIAL



El Grupo Neinor se consolida como el accionista mayoritario de la Sociedad con el 96,83% del capital social

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Acciones propias

A 31 de marzo de 2026, AEDAS Homes no poseía acciones propias.

Durante el ejercicio 2025/26, los principales movimientos de la autocartera fueron:

- En julio de 2025, se entregaron 179.986 acciones propias a los empleados en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del plan de incentivos a largo plazo para directivos y empleados clave.
- En marzo de 2026, se produjo la liquidación de la OPA Obligatoria a la que acudieron las 317.293 acciones propias.

El desglose de los movimientos de acciones propias durante el ejercicio 2025/26 es:

ACCIONES PROPIAS
(Expresado en número de acciones)

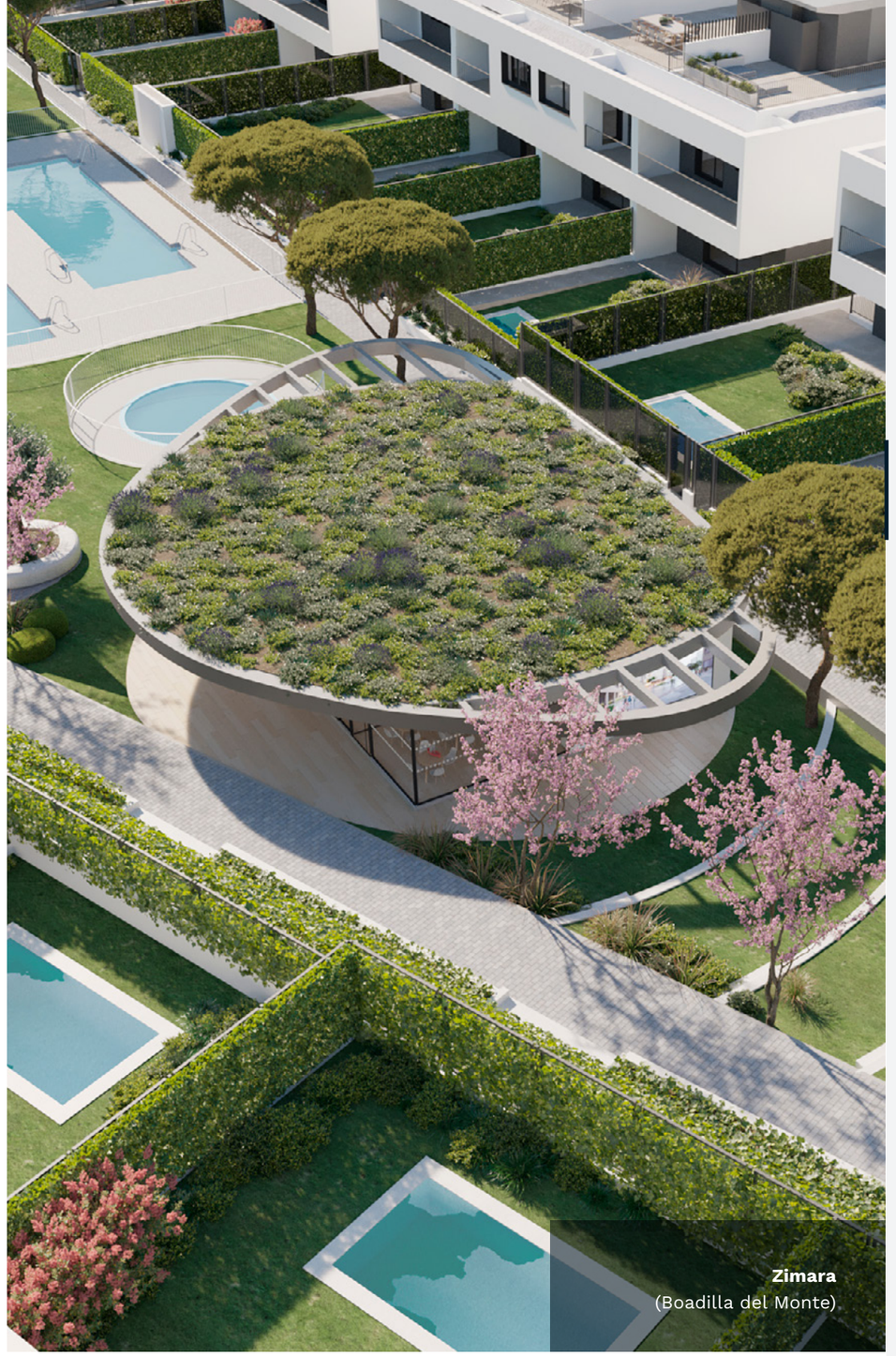
	Adquisición	Amortización	OPA	Plan incentivos	Total
Balance a 31/03/2024					**497.279**
1T 2025	-	-	-	-	-
2T 2025	-	-	-	(179.986)	(179.986)
3T 2025	-	-	-	-	-
4T 2025	-	-	(317.293)	-	(317.293)
Balance a 31/03/2026	**-**	**-**	**(317.283)**	**(179.986)**	**-**
% total de acciones					**0,00%**

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Retribución al accionista

En el marco de la Política de Remuneración al Accionista aprobada en sede del Consejo de Administración de la Sociedad el 28 de mayo de 2025, según la cual los dividendos se basarían en la visibilidad sobre los flujos de caja de la Sociedad hasta el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2028 (inclusive) y una ratio de deuda financiera neta sobre el valor bruto de los activos no superior al 22,5%, AEDAS Homes distribuyó un dividendo en efectivo de 137 millones de euros durante el ejercicio 2025/26 (esto es, 3,15 euros brutos por acción de los que 2,58 euros correspondieron al dividendo complementario del resultado del ejercicio 2024/25 y 0,57 euros correspondieron a un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión). Este dividendo representó una rentabilidad anual del 12% tomando de referencia la cotización de 31 de marzo de 2025.

No obstante, lo anterior, en el contexto de la consecución de las dos ofertas públicas de adquisición de acciones promovidas por el Grupo Neinor, el nuevo Consejo de Administración de la Sociedad acordó, con fecha 9 de febrero de 2026, y de conformidad con lo previsto en el folleto de la OPA Obligatoria, la **supresión de la Política de Remuneración al Accionista** en vigor a dicha fecha. En consecuencia, y conforme a lo indicado en el apartado 4.7 del folleto de OPA Obligatoria, las nuevas distribuciones dependerán de la valoración que se haga en cada momento de las necesidades y objetivos globales del Grupo Neinor.



Zimara
(Boadilla del Monte)



Índices de referencia

El día 5 de marzo de 2026, el Comité Asesor Técnico de Bolsas y Mercados Españoles comunicó que, atendiendo a las circunstancias especiales que concurrían en la Sociedad como consecuencia de la OPA Obligatoria formulada por el Grupo Neinor, había decidido excluir a la Sociedad del Índice IBEX Small Cap y del **Índice IBEX Top Dividendo** con efectos el día 9 de marzo de 2026.

No obstante, la Sociedad seguía formando parte del **índice *EPRA Developers Research Benchmark*** a 31 de marzo de 2026 (índice compuesto por promotoras europeas), si bien, a diferencia del ejercicio anterior en el que AEDAS Homes destacó al posicionarse en el top 1 de las promotoras residenciales constituyentes del índice con mayor retorno total anual a marzo de 2025. En este período y con motivo de los eventos excepcionales que han afectado a la Sociedad durante el ejercicio, su retorno total acumulado ha sido prácticamente nulo.

RECOMENDACIÓN DE ANALISTAS Y PRECIO OBJETIVO

Firmas	Recomendación	Precio Objetivo (€)
CAIXA-BPI	Comprar	**24,00**
KEPLER CHEUVREUX	Aceptar la oferta	**24,00**
ODDO BHF	Aceptar la oferta	**24,00**
RENTA 4	Aceptar la oferta	**n.a.**
SABADELL	En revisión	**24,00**
SANTANDER	Infraponderar	**24,48**
Precio medio objetivo		**24,10**

Exclusión del índice IBEX Small Cap y del índice IBEX Top Dividendo así como menor cobertura de analistas con motivo de la pérdida de liquidez fruto de la liquidación de las dos OPAs

Relación con accionistas e inversores

Mantenemos una comunicación permanente, transparente, completa y veraz con nuestros accionistas en base a los principios y canales establecidos en la **Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto.**

Garantizamos el acceso a la información en igualdad de condiciones para todos a través de la web corporativa (**www.aedashomes.com**). En su sección "Accionistas e Inversores", los interesados pueden encontrar la "Agenda del Inversor", presentaciones, información sobre la evolución económica y bursátil o información relativa a gobierno corporativo, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Mercado de Valores.



Honestidad



Transparencia



Responsabilidad

Dirección de Mercado de Capitales

La Dirección de Mercado de Capitales es la encargada de mantener la interlocución con la comunidad financiera. Cualquier accionista o inversor que desee información sobre la compañía puede dirigirse a esta dirección:

Investor Relations

investor@aedashomes.com

Paseo de la Castellana 130, 5ª planta

Madrid, España

T. + 34 917 880 000

1 Somos AEDAS Homes

2 **Creando valor juntos**

3 Compromiso medioambiental

4 Buen gobierno

5 Anexos

Nuestro *equipo* como motor de transformación

Somos actores relevantes del sector inmobiliario gracias a la excelencia y la pasión de nuestros profesionales. Hemos conformado un equipo de alto rendimiento, garantizándoles un empleo de calidad en un entorno agradable, seguro y estimulante, donde puedan desarrollar su talento. Como resultado de nuestra gestión de personas, hemos obtenido la certificación Great Place to Work por quinto año consecutivo.

Principales hitos

- → **Incorporación en el modelo de retribución variable de la plantilla a corto plazo de un objetivo ESG.**
- → **Inclusión de una métrica ESG en los planes de incentivos a largo plazo.**
- → **Quinto año como Great Place to Work.**
- → **Participación en 67 eventos para el fomento del talento joven.**

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Empleo y diversidad

Nuestra plantilla estaba formada, al cierre del ejercicio, por **283 empleados**, que desarrollaban su labor en las Oficinas Centrales de Madrid, en las otras seis direcciones territoriales y una oficina donde opera AEDAS Homes Living.

Esta fuerza laboral es la que impulsa nuestro crecimiento sostenido y nuestra innovación. Por ello, apostamos por un empleo estable y de calidad: el 99% de nuestros trabajadores tiene un contrato indefinido.

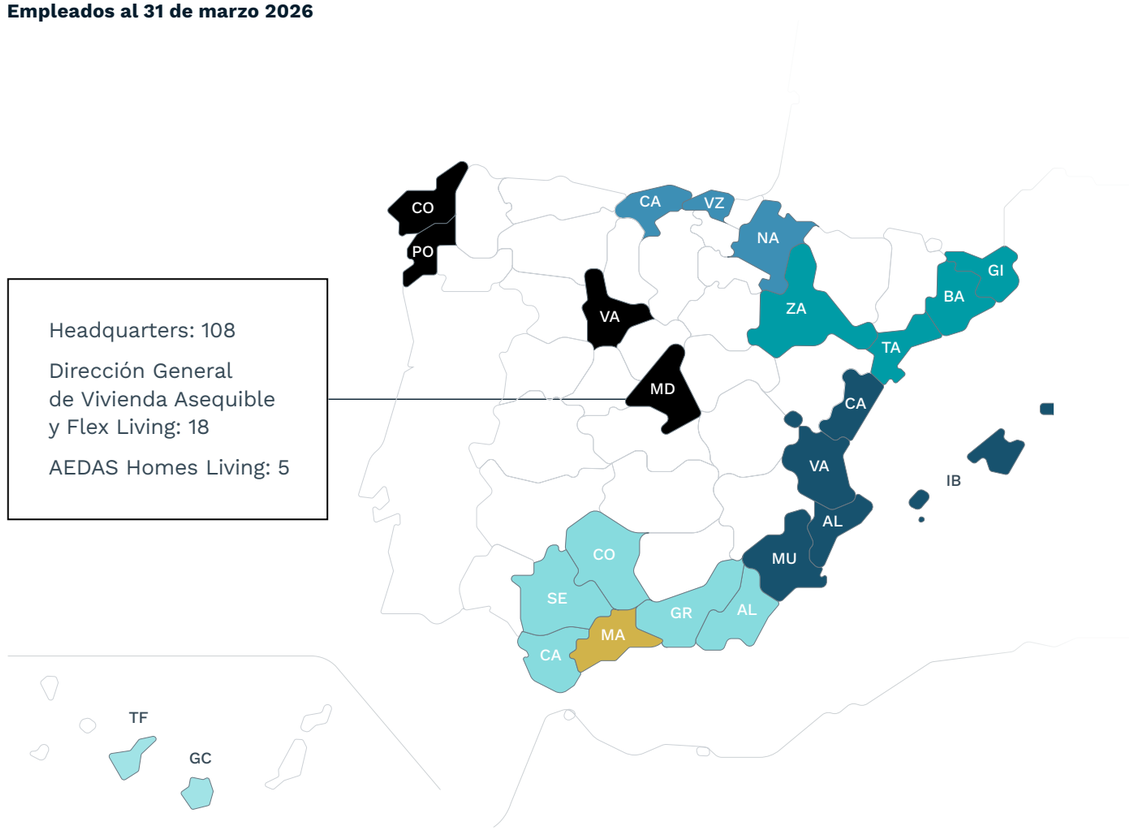
A lo largo del ejercicio, se han incorporado **5 nuevas personas** a la compañía.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR DIRECCIONES

	2024/25	2025/26
Headquarters	133	108
D.T. Centro	41	33
D.T. Cataluña y Aragón	24	20
D.T. Levante y Baleares	40	34
D.T. Andalucía y Canarias	37	33
D.T. Costa del Sol	33	21
D.T. Norte	12	11
Dirección General de Vivienda Asequible y Flex Living	30	18
AEDAS Homes LIVING	7	5
TOTAL	**357**	**283**

MAPA DEL EMPLEO

Empleados al 31 de marzo 2026



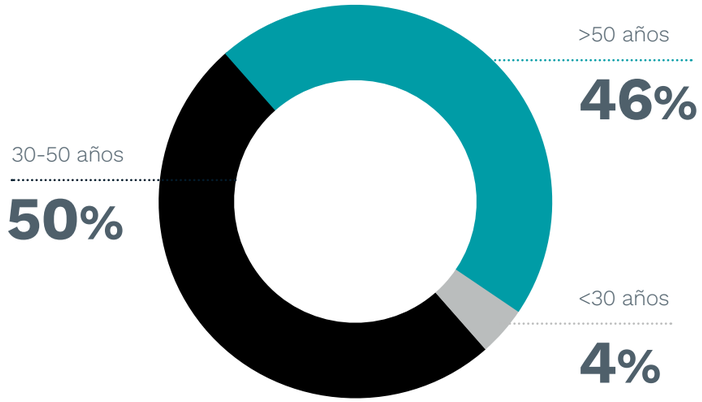
1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Apostamos por un empleo estable y de calidad: el 100% de nuestros trabajadores tiene un contrato indefinido

Nuestros profesionales aúnan experiencia y dinamismo. La **edad media** de nuestros empleados es de **47 años**.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR EDAD

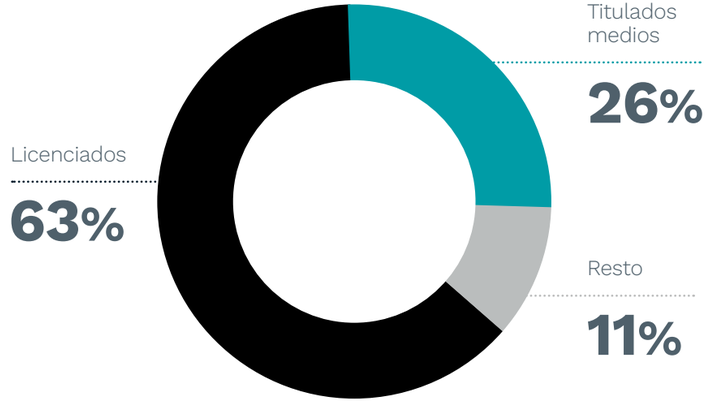
Porcentaje



La plantilla se caracteriza por su **alta cualificación y especialización**. Así el 63% tiene una licenciatura y el 26% es titulado medio.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR TITULACIÓN

Porcentaje



1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

De acuerdo con nuestro compromiso con la diversidad de género, la presencia femenina y masculina están equilibradas, con un 50% de mujeres y un 50% de hombres.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR SEXO

Porcentaje



DIVERSIDAD DE GÉNERO

	2024/25	2025/26
Mujeres en plantilla	180	141
Mujeres en Consejo de Administración	2	1
Mujeres en posiciones directivas	12	9

De acuerdo con nuestro **compromiso con la diversidad,** al cierre del ejercicio, contamos con dos personas con discapacidad trabajando en AEDAS Homes, el mismo número con el que contábamos en el ejercicio anterior.

DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS ADOPTADAS PARA LA INTEGRACIÓN LABORAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD CONTRATADAS

La compañía tiene implementadas una serie de medidas para favorecer la inserción de las personas con capacidades diferentes de la plantilla.

- **Ubicación de nuestras oficinas centrales:** a pie de calle, con accesos especiales y ascensores aptos para cualquier tipo de discapacidad.
- **Flexibilidad horario total:** se les ha transmitido total tranquilidad para que puedan ausentarse de su puesto de trabajo en caso de que se vean afectados por alguna dolencia, así como asistir al médico siempre que lo necesiten por muy imprevisto que sea la situación.
- **Adaptación al puesto de trabajo:** en función de las necesidades específicas de la persona con capacidades diferentes/a eliminando barreras o riesgos que puedan entorpecer su desempeño en el puesto de trabajo (por ejemplo: se ha comprado un carro adaptado que requería una de las personas con capacidades diferentes).
- **Formación tanto interna como externa:** las personas con capacidades diferentes pueden solicitar la formación que necesiten para favorecer su integración en el entorno de trabajo, así como, para aumentar sus conocimientos y/o habilidades para poder crecer profesionalmente.
- **Ajuste social y personal:** tienen a su disposición un equipo multidisciplinar: psicólogo, educador y abogado, que actúan como agentes facilitadores de su inclusión en la cultura y valores de la organización, así como, para tratar cualquier otra cuestión que les preocupe, salvaguardando la confidencialidad y asegurando un ajuste integral en la empresa.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Enfoque de gestión de los recursos humanos

Nuestros compromisos con los empleados están recogidos en la **Política de ESG** de AEDAS Homes y su gestión y puesta en práctica corresponden a la Dirección de Recursos Corporativos.

Compromisos de AEDAS Homes con sus empleados



Seguridad, Salud y Bienestar

Asegurar el cumplimiento de la legislación vigente y de los máximos estándares en materia de Seguridad y Salud de los trabajadores, proporcionando un entorno seguro y manteniendo un Sistema de Gestión y Prevención de riesgos certificado.



Desarrollo Profesional

Aplicar las mejores prácticas de captación y fidelización de talento, asegurando que disponemos del mejor capital intelectual y garantizando su desarrollo profesional.



Igualdad de oportunidades y diversidad

Promover un entorno laboral respetuoso que rechace cualquier forma de discriminación, asegurando la equidad y la igualdad de oportunidades, a través de medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional, así como el acceso a las actividades de la compañía.

Fieles a nuestros valores éticos y a los **10 Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas**, en AEDAS Homes respetamos los **Derechos Humanos** y las disposiciones de la **Organización Internacional del Trabajo** (OIT) en relación con las directrices sobre un trabajo digno. En esta línea, rechazamos toda forma de trabajo infantil o forzoso.

Estamos firmemente comprometidos con el desarrollo del talento, los principios del trato justo, la no discriminación y la igualdad de oportunidades en el acceso a cualquier tipo de trabajo dentro de la organización.

Convenios colectivos

El 99% de nuestra plantilla está sujeta al convenio colectivo de Oficinas y Despachos vigente en cada comunidad autónoma, el 1% restante pertenece al convenio de construcción vigente en cada comunidad autónoma. En el ejercicio anterior, el 97% de los empleados estaba sujeto al convenio colectivo de Oficinas y Despachos vigente en cada comunidad autónoma, el 3% restante pertenecía al convenio de construcción.

Durante este ejercicio se ha constituido la representación sindical de los trabajadores, en los centros de trabajo de Madrid, Bilbao, Alicante y Barcelona.

El tiempo de trabajo y la jornada laboral se organizan según el convenio de oficinas y despachos/ convenio de construcción vigente en cada comunidad autónoma donde tenemos presencia.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Gestión de los recursos humanos

En AEDAS Homes, sabemos que solo una fuerza laboral competente puede impulsar nuestro crecimiento, la innovación y fomentar la confianza del cliente. Por ello, nuestra **gestión de las personas** está orientada a crear un entorno respetuoso y estimulante, en el que nuestros empleados puedan crecer profesionalmente y sentir que forman parte de un gran proyecto.

Atracción de talento y carrera profesional

La creación de un entorno laboral agradable comienza en el **proceso de selección** de nuestros empleados. Realizamos una selección de los candidatos basada en la equidad y en la igualdad de oportunidades, en la que se valoran tanto los conocimientos técnicos y experiencia como sus habilidades personales.

Desde el momento de su contratación, fomentamos el sentimiento de pertenencia con un sistema de ***onboarding***, que permite la rápida integración de los nuevos trabajadores con el resto del equipo. Como parte de este proceso, una persona del equipo de Recursos Corporativos, en el caso de oficinas centrales, y la Office Managero el responsable directo, en las delegaciones, recibe al nuevo empleado, y es presentado al resto de sus compañeros. Del mismo modo, se le enseñan las instalaciones, se le dan todos los accesos informáticos necesarios en función de su rol para desarrollar su trabajo y se le muestra la Intranet corporativa para que sepa cómo tener acceso a toda la información de la compañía.

Estamos al lado de nuestros compañeros para acompañarlos en su integración en la compañía a través de un **Programa de Seguimiento**, que incluye reuniones periódicas con la Dirección de Recursos Corporativos. Estas reuniones tienen lugar a la semana de la incorporación, al mes, al semestre y al año.

Una vez finalizado el primer año en la compañía, esta reunión se produce con una periodicidad anual. En la reunión, se le pregunta al empleado sobre sus expectativas, sobre cómo ve la organización, la relación con sus compañeros y superiores, y el desarrollo de su carrera.

Cada manager mantiene reuniones con sus colaboradores con el objetivo de evaluar su desempeño y dar feedback sobre el performance de la persona. De esta manera ayudamos a los empleados en su **desarrollo profesional y personal**, adquiriendo habilidades que son necesarias para el progreso de su carrera.

Gracias al esfuerzo de nuestros empleados y a nuestros programas de gestión de talento y formación, en el ejercicio 2025/26 **promocionamos** a 5 empleados y otros dos tuvieron un moviento horizontal dentro de la compañía.

Compartimos nuestro *know how* con las nuevas incorporaciones y les planteamos retos y oportunidades que les permiten salir de su zona de confort y asumir **responsabilidades**. Esta actuación se inscribe dentro de una cultura de **innovación**, que, por un lado, contribuye a su crecimiento profesional y, por otro, favorece el desarrollo de la empresa. Así, buscamos inspirar a nuestros profesionales con la publicación de una Newsletter de Innovación en el Portal del Empleado.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Remuneración equitativa

Tratamos de ofrecer a nuestros profesionales las condiciones económicas óptimas para su puesto de trabajo, en línea con las de otras compañías del sector. Todos los empleados cobran un **salario fijo** y cobran también un **salario variable**, en función de los objetivos cumplidos anualmente.

Aparte de la remuneración dineraria, les ofrecemos una serie de **beneficios sociales**, que contribuyen a su bienestar y al de sus familias.

Durante el pasado ejercicio, AEDAS Homes ha realizado el **análisis de la brecha salarial por género**, que ha dado como resultado el que sigue: A nivel directivo la brecha es de un 7,5%. En los niveles de mandos intermedios se ha reducido de 12,3% a 11,1% y en el personal técnico pasa del 6,9% al 13,7%. Este incremento está motivado porque las empleadas que han sido baja en la compañía tenían salarios por encima de la media de las mujeres que continúan de alta en la empresa. En el nivel administrativo existe una diferencia mínima de solo un 4,6% y en el nivel comercial solo son mujeres, por lo que no existe brecha salarial por género.

Aparte de la remuneración dineraria, ofrecemos a nuestros empleados una serie de beneficios sociales, que contribuyen a su bienestar y al de sus familias

BENEFICIOS SOCIALES EN AEDAS HOMES PAGADOS POR LA COMPAÑÍA

Seguro médico privado

Tanto para el empleado como para todos los miembros de su unidad familiar. Siendo un hecho diferencial con respecto a nuestros competidores.

Seguro de vida privado

Contamos con un seguro de vida que cubre tanto fallecimiento de nuestros empleados como otras incapacidades graves.

Parking

Se ofrece plaza de parking para todos los empleados a partir del nivel de mando intermedio.

Regalo por nacimiento

Se envía a todos los empleados una canastilla.

Corona por defunción de familiar directo

En estos momentos especialmente queremos acompañar a nuestros colaboradores.

Por ser de AEDAS Homes

Contamos con una plataforma de descuentos a empleados en ciertos servicios y productos: tintorería, peluquería, etc.

Regalo por hospitalización

Queremos que nuestros compañeros se sientan apoyados. Por ello, en el caso de que alguno se encuentre hospitalizado, le hacemos llegar un detalle de parte de la compañía.

Vehículo de compañía y tarjeta combustible

La empresa proporciona vehículos para algunos puestos directivos de la empresa y vehículos compartidos, estos últimos como herramienta de trabajo en algunas Direcciones que lo requieren.

Retribución flexible

La compañía ofrece a sus empleados una serie de productos con importantes ventajas fiscales: cheques guardería, tarjeta comida y tarjeta transporte.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

La inclusión de un objetivo ESG en el modelo de retribución favorece la integración de los aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno en los procedimientos de la empresa y mejora su desempeño



Retribución variable ligada a ESG

En el ejercicio 2025/26 se ha incluido, por cuarto año consecutivo, **en el modelo de retribución variable un objetivo ESG**: el porcentaje de promociones total o parcialmente industrializadas (promociones en curso). Esta medida favorece la integración de los aspectos ESG en los procedimientos de la empresa y mejora su desempeño.

El peso de este objetivo es fijo para todos los empleados de la empresa.

Además de esta métrica, el Director de Sostenibilidad tienen otra variable vinculada al logro ESG en sus objetivos individuales.

Adicionalmente, el **Plan de Incentivos a Largo Plazo** para el período 2021 a 2026, dirigido al *Senior Management* y los *Key Employees* de la compañía, ha incorporado, entre los objetivos contemplados, una métrica vinculada a criterios ESG, en concreto a la parte ambiental.

Para más información, el **Informe Anual de Remuneraciones de Consejeros (IARC)** del ejercicio 2025/26 se encuentra disponible en la página web de la compañía..

+ Más información en el apartado "Órganos de Gobierno"

Formación profesional

En AEDAS Homes apostamos por el desarrollo continúo de nuestros profesionales, a través una **formación de calidad** para nuestros empleados con una **inversión de 191.014 euros** en el último ejercicio.

Anualmente se constituye un **Plan de Formación personalizado para los empleados** a través de una detección de necesidades. Este plan favorece el desarrollo del talento y da respuesta a las principales necesidades de la compañía: técnicas, de idiomas, digitales y habilidades directivas.

Durante este último ejercicio, se han llevado a cabo 21 **acciones formativas**, que en total han supuesto 5.599 horas de formación presenciales y 299 horas de formación online. Además, durante el último ejercicio, se han llevado a cabo 14.947 horas de **formación interna**, relacionadas con los programas formativos de **talento joven.**

En AEDAS Homes apostamos por el desarrollo continuo de nuestros profesionales, a través una formación de calidad para nuestros empleados con una inversión de 191.014 euros en el último ejercicio.

FORMACIÓN: HORAS E INVERSIÓN

	2024/25	2025/26
Total horas de formación	34.000	20.845
Horas formación/empleado	95	65
Inversión total en formación (€m)	**243.962**	**191.014**

FORMACIÓN POR CATEGORÍA

	2024/25		2025/26	
	No. horas	Promedio	No. Horas	Promedio
Directivos	2.132	36	1.782	35
Mando intermedios	3.914	49	2.550	37
Resto de empleados	27.867	127	16.513*	103

FORMACIÓN POR GÉNERO

	2024/25	2025/26
Hombres	19.029	12.499
Mujeres	14.884	8.346
Total	**33.913**	**20.845**

(*) La disminución de las horas se debe al menor número de empleados realizando el Programa de Gerentes en Formación.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Igualdad de oportunidades y no discriminación

Estamos convencidos de que la creación y el fomento de un entorno laboral diverso e inclusivo contribuye a la consecución de nuestros objetivos corporativos. Por ello, hemos aprobado un nuevo Plan de Igualdad, para potenciar la diversidad de género en la empresa, que recoge, entre otras, las siguientes medidas:

- **Informar en las ofertas de empleo del compromiso de la Compañía con la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres:** Incluimos en nuestras ofertas de empleo el compromiso de la Compañía con la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres.
- **Revisar periódicamente las ofertas de empleo, las descripciones de los puestos de trabajo, así como los nombres de los puestos de trabajo, para garantizar el uso de un lenguaje neutro e inclusivo:** todas las ofertas y descripciones de puestos de trabajo contienen un lenguaje neutro que garantiza la exclusión de cualquier referencia de género.
- **Programa de *mentoring* para la plantilla femenina,** siendo mentoras los directivos que forman parte del Comité de Dirección: durante este ejercicio ha finalizado la segunda edición del *mentoring*, que ha contado con la participación de 4 mujeres de la compañía.
- **Entrevista de salida:** se realiza una entrevista durante la semana en la que la persona ha presentado su renuncia. El objetivo es entender las causas que han llevado al abandono de la compañía y seguir mejorando para retener el talento.
- **Formación en Igualdad y contra el acoso laboral, sexual y/o por razón de sexo:** contamos con dos formaciones, una para cada materia, que ha realizado el 100% de la compañía y que continúan realizando las nuevas incorporaciones. En la primera de ellas, se aborda la importancia de la igualdad en el entorno laboral. En la segunda, se habla sobre la importancia de la prevención del acoso en el entorno laboral y el protocolo existente en la compañía.

Creemos en la integración laboral de las personas con capacidades diferentes. Por eso, tomamos las siguientes medidas en apoyo a la discapacidad:

- **Ubicación de las oficinas a pie de calle o sin barreras arquitectónicas para el acceso:** Garantizamos la accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Por ello, siempre que es posible, ubicamos nuestras oficinas a pie de calle para facilitar los accesos. De igual forma, en varias de las oficinas de las direcciones territoriales existen accesos especiales y ascensores aptos para silla de ruedas.
- **Colaboración con la fundación Prodis:** Contamos con Fundación Prodis a través de su Centro Especial de Empleo para la elaboración de materiales corporativos.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

MEDIDAS PARA FOMENTAR LA CONCILIACIÓN



Teletrabajo

La compañía tiene aprobada una Política de Teletrabajo que ofrece la posibilidad de teletrabajar 1 día fijo a la semana. Independientemente de esta medida, los trabajadores pueden solicitar siempre que lo necesiten teletrabajar por causas diversas. En el caso de la Dirección de Tecnología muchos de los empleados trabajan 3 días a la semana fijos.



Horario flexible de entrada y salida

Contamos con entrada flexible de 8.30 a 9.30h, con una hora para la comida. En función de eso la primera hora de salida son las 18.00h. Todos los viernes del año el horario es de 8-15h.



Jornada intensiva en verano

Durante los meses de julio y agosto el horario es de 8-15h.



Teletrabajo para mujeres en el último mes de embarazo

Posibilidad de teletrabajar en el último mes de gestación, evitando desplazamientos y pudiendo trabajar de forma más cómoda.

MEDIDAS PARA FOMENTAR LA DESCONEXIÓN LABORAL



Finalización de las reuniones antes de las 18:00 horas siempre que es posible.



Permiso retribuido para el día anterior a la boda: queremos cuidar también en un momento importante de la vida personal.



Ampliación de los días de convenio por fallecimiento de familiares (padres, pareja e hijos) en un día más. Más allá de esta medida formal, la empresa es totalmente flexible en estas situaciones, acompañamos al empleado permitiendo la ausencia el tiempo que necesite.

Absentismo

Para calcular la **Tasa de Absentismo** se han tenido en cuenta las horas de absentismo/ plantilla media por horas totales trabajadas. Durante 2025/26 se han perdido un total de 23.808 horas por incapacidad de todo tipo entre nuestros empleados.

	Horas absentismo		**Indice absentismo**	
	2024/25	2025/26	2024/25	2025/26
Accidente laboral	128	0	0,0%	0,0%
Enfermedad común	10.240	15.952	1,7%	2,8%
Otro permiso no retribuido	48	0	0,0%	0,0%
Permiso por nacimiento	**7.296**	**7.856**	**1,2%**	**1,4%**
Total	**17.712**	**23.808**	**3,0%**	**4,2%**

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Seguridad y salud laboral

La Directora de Recursos Corporativos es la responsable de establecer la **Política de Seguridad y Salud Laboral**, las líneas estratégicas y los objetivos generales de seguridad y salud, así como de potenciar la mejora continua. Todo ello con la aprobación del Consejero Delegado.

Sistema de Gestión de la Seguridad y la Salud

En todos nuestros centros de trabajo, hemos implementado un **Sistema de Gestión de la Seguridad y la Salud en el Trabajo (SGSST), certificado bajo la Norma ISO 45001:2023** (número de certificado SST-058/2020), compuesto por: el Manual de Gestión, la Política de Seguridad y Salud y los procesos, procedimientos y protocolos de seguridad y salud.

Se encuentran certificados bajo el alcance del Sistema de Gestión el 99% de los empleados. En la próxima auditoría externa, se cubrirá el 100% de los mismos.

Objetivos y resultados de accidentabilidad durante el Ejercicio 2025/26

En este ejercicio no se han producido accidentes con baja.

Nuestro **compromiso** sigue siendo de **cero accidentes con baja** en trabajadores de AEDAS Homes.

ESTADÍSTICAS DE ACCIDENTABILIDAD

Datos a 31 de marzo 2026

Indicadores	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Accidentes con Baja Totales	**2**	**0**	**1**	**0**
Mujeres	1	0	0	0
Hombres	1	0	1	0
Accidentes Mortales	**0**	**0**	**0**	**0**
Índice de Frecuencia Total	**3,07**	**0,00**	**1,37**	**0,00**
Mujeres	3,07	0,00	0,00	0,00
Hombres	3,07	0,00	1,37	0,00
Índice de Gravedad Total	**0,09**	**0,00**	**0,02**	**0,00**
Mujeres	0,17	0,00	0,00	0,00
Hombres	0,01	0,00	0,02	0,00
Índice de Incidencia	**6,60**	**0,00**	**2,95**	**0,00**
Enfermedades Profesionales	**0**	**0**	**0**	**0**
Mujeres	0	0	0	0
Hombres	0	0	0	0

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Seguimiento y Monitorización

El seguimiento y monitorización del Programa de Seguridad y Salud de AEDAS Homes se realiza a través de la **Comisión de Seguridad y Salud**. Este seguimiento se realiza a través del cuadro de indicadores de seguridad y salud.

El despliegue al resto de la organización se realiza a través de las **Comisiones de Seguridad y Salud Territoriales**.

Las **funciones** de la Comisión de Seguridad y Salud de AEDAS Homes son las siguientes:

- Impulsar la **Política**.
- Conocer, debatir y aprobar las propuestas.
- Definir y aprobar los objetivos y metas que figuran en la **Planificación Preventiva**.
- Aprobar los planes y programas de formación, inspecciones, observaciones planificadas, auditorías, etc.
- Revisar el **Sistema de Gestión**, adecuándolo a las circunstancias cambiantes y al compromiso de mejora continua.
- Conocer y realizar el seguimiento de la Planificación Preventiva y de las acciones correctoras y preventivas.
- Asegurar la integridad del sistema en situaciones cambiantes.

Constitución de órganos de participación en materia de Prevención de Riesgos Laborales

Durante el presente ejercicio se han constituido los órganos de participación y representación de las personas trabajadoras en materia de prevención de riesgos laborales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

En este sentido, se ha procedido a la **constitución del Comité de Seguridad y Salud en el centro de trabajo de Madrid de AEDAS Homes,** órgano paritario y colegiado de participación destinado a la consulta regular y periódica de las actuaciones de la empresa en materia de prevención, conforme a lo establecido en los artículos 38 y 39 de la citada Ley.

Asimismo, se han designado **Delegados de Prevención en los centros de trabajo de Bilbao, Barcelona y Alicante**, así como en la sociedad AEDAS Homes Servicios Inmobiliarios, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 35 y 36 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Seguridad y Salud en AEDAS Homes

En AEDAS Homes queremos crear entornos de trabajo seguros. Para ello, realizamos **evaluaciones de riesgos de todos los centros y puestos de trabajo** de la compañía, realizando revisiones de estas cuando se producen cambios.

De esa evaluación de riesgos, nace nuestro programa de actividades preventivas para eliminar o reducir los riesgos en nuestros centros. Asimismo, se han implementado programas de control operacional, con el fin de comprobar que las condiciones de los centros de trabajo siguen siendo las óptimas.

La metodología que se emplea para la evaluación de riesgos se basa en los criterios propuestos por el INSHT (Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo).

Uno de los controles que se realiza es el análisis de las condiciones higiénicas y ergonómicas, a través de mediciones y ensayos (según la legislación aplicable). Todo ello queda recogido en el **Plan de Control Periódico de las Condiciones Higiénicas y Ergonómicas de Trabajo**. En concreto, se realizan de forma periódica en nuestros centros de trabajo mediciones de calidad de aire interior, temperatura, iluminación de los puestos de trabajo y ruido.

También se realizan evaluaciones de los factores psicosociales a todos los puestos de trabajo, por parte de organizaciones externas.

De las evaluaciones de riesgos de seguridad y salud realizados en todos los centros y puestos de trabajo, se nutre nuestro Programa de Actividades Preventivas para eliminar y reducir los riesgos

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Asimismo, se realiza **Vigilancia de la Salud** de nuestros trabajadores a través del Servicio de Prevención Ajeno de Medicina del Trabajo de Vítaly. Se tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- Los riesgos a los que los trabajadores se encuentran expuestos descritos en las evaluaciones de riesgos laborales.
- Los resultados de los controles periódicos de las condiciones ambientales laborales.
- Estudios epidemiológicos y otros estudios médicos sectoriales, emitidos por entidades de reconocido prestigio.

Un año más, realizamos los reconocimientos médicos iniciales a las nuevas altas, así como los reconocimientos médicos periódicos al resto de empleados.

Asimismo, han existido reuniones de coordinación con la unidad médica contratada para AEDAS Homes.

También **se han promovido diferentes acciones saludables** como fruta en los centros de trabajo, así como duchas en determinadas delegaciones con el fin de potenciar la realización de ejercicio físico. Igualmente, se procedió a realizar la campaña de vacunación gripal.



Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo

Durante el ejercicio 2025/26, seguimos impartiendo la formación inicial de Seguridad y Salud.

Paralelamente, hemos realizado un taller de Psicología Positiva a través de MC Mutual, así como formación en Primeros Auxilios.

Medidas de Emergencia

En todos los centros de trabajos de AEDAS Homes están definidas las **medidas de actuación en caso de emergencia**, designando y formando a las Brigadas de Emergencia y realizando simulacros anuales para comprobar su eficiencia y proponer medidas de mejora continua, en caso necesario.

+ Más información sobre los grupos de interés en el capítulo "Creando valor junto a nuestros proveedores".

En paralelo a la formación en materia de seguridad y salud, emitimos de forma periódica noticias y/o comunicados en las redes sociales sobre estos aspectos

Participación de los trabajadores, consultas, comunicación sobre Seguridad y Salud y motivación en el trabajo

A continuación, se indican las **actividades y comunicaciones** en materia de seguridad y salud que se han realizado en este ejercicio:

- Píldoras Informativas Portal del Empleado sobre bienestar general
- Semana Saludable
- Healthy Cities
- Talleres:
  - Taller de psicología positiva
  - Talleres mensuales de bienestar general
- Asambleas
- Premios de Seguridad y Salud
- Comisiones de Seguridad y Salud de AEDAS Homes

AEDAS Homes realiza todas las comunicaciones oficiales que afectan a la materia que nos ocupa a través de las Comisiones de Seguridad y Salud, a través del Portal del Empleado y a partir de su constitución, del Comité de Seguridad y Salud/Delegados de Prevención.

Con objeto de hacer partícipes a todos los trabajadores, hacemos una **Asamblea Anual,** donde la dirección presenta el informe del año anterior, objetivos, KPIs y las principales acciones llevadas a cabo.

La comunicación con nuestros accionistas se realiza a través de diferentes canales: la web de AEDAS Homes y los comunicados que se publican en la CNMV.

En las auditorías internas y externas del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud realizadas en 2025, no se detectaron No Conformidades

Identificación y evaluación de los requisitos legales

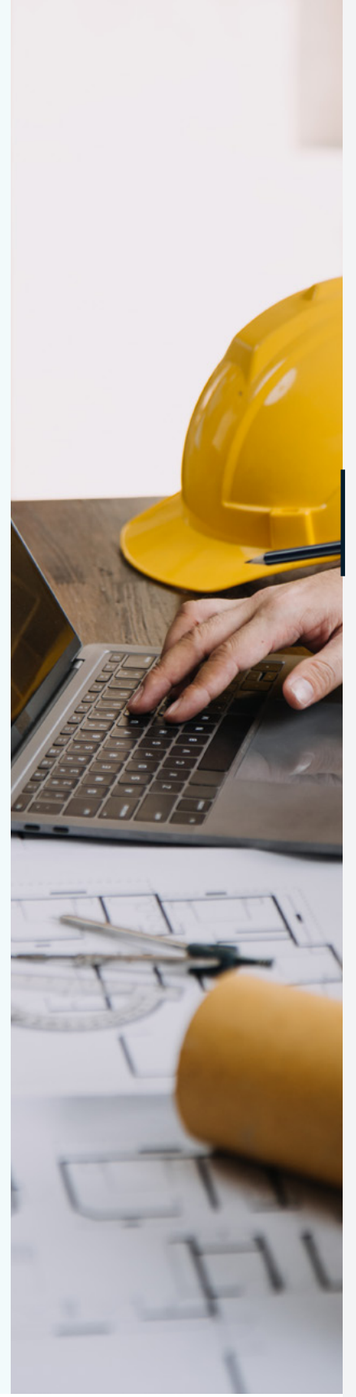
Durante el ejercicio 2025/26, hemos analizado los nuevos requisitos legales en materia de **Prevención de Riesgos Laborales** para identificar eventuales actualizaciones. Dicha evaluación se realiza periódicamente a través de la plataforma “SALEM”, no detectando ninguna anomalía con respecto a este aspecto de la norma.

La evaluación de requisitos legales se hace en dos informes independientes: Oficinas y Obras de Edificación, ya que los requisitos identificados previamente son muy diferentes.

Auditorías Internas, Externas y Legales

Durante el mes de septiembre de 2025 tuvo lugar la **auditoría externa de recertificación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud**, siendo esta realizada por **AENOR** y no detectándose No Conformidades.

En relación con las **Auditorías Internas del Sistema**, al igual que en la externa, no tuvo lugar la apertura de No Conformidades. Esta fue realizada por **Bureau Veritas** en junio de 2025.



1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Innovación al servicio de nuestros *clientes*

En AEDAS Homes, el cliente está en el centro de todas nuestras decisiones. Por eso, cada año reforzamos nuestra capacidad para conocer mejor a quienes confían en nosotros, adaptando nuestros procesos y canales a sus necesidades reales. Desde la forma de relacionarse con nosotros, cada vez más digital y omnicanal, hasta la posibilidad de personalizar su vivienda, trabajamos para ofrecer una experiencia más cercana, flexible y a medida, apoyada en la innovación y en la tecnología.

Hitos del año

- → **Reducción significativa del tiempo medio de respuesta de reclamaciones a clientes.**
- → **27.966 consultas a lo largo de todas las fases.**

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Cuidado y escucha activa de nuestros clientes

Agilización de la respuesta al cliente

Durante el ejercicio, **gestionamos un total de 27.966 consultas a lo largo de todas las fases**. A pesar del incremento del volumen de interacciones, reflejo del crecimiento sostenido de la compañía, hemos conseguido reducir el tiempo medio de respuesta a 1,9 días, garantizando así una atención ágil, cercana y resolutiva. Esto es gracias a la formación continua de nuestro Servicio de Atención al Cliente y a la implicación de los equipos de AEDAS Homes en la satisfacción del cliente.

CONSULTAS

	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Consultas	15.638	18.852	24.759	27.966
Tiempo medio de respuesta *	2,4 días	1,7 días	2,1 días	1,9 días

(*) Datos a 31 de marzo con las consultas que han recibido respuesta- Fase de Espera y Fase de Vida.

Gestión de las reclamaciones

Durante el ejercicio 2025/26, el Departamento de Experiencia de Clientes ha gestionado un total de **1.134 reclamaciones en 3 días, que aunque es superior a los años anteriores, es totalmente admisible teniendo en cuenta la progresión en ventas y entregas.**

RECLAMACIONES

	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Reclamaciones	**735**	**1.322**	**732**	**1.134**
Resueltas	655	1.136	666	1.009
En tramitación	80	186	66	125
Tiempo medio de respuesta*	**3,5 días**	**3,4 días**	**2,6 días**	**3 días**

(*) Datos a 31 de marzo con las reclamaciones recibidas, resueltas y en tramitación.
Tiempo de respuesta de las reclamaciones resueltas.

Protección de la privacidad y ciberseguridad

La protección de la información de nuestros clientes es una prioridad. Para ello, contamos con una **plataforma avanzada de ciberseguridad** que actúa como primera línea de defensa, operativa las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Esta solución se centra en la monitorización continua, la protección de datos, la gestión de identidades y accesos, así como en la generación automática de evidencias para auditorías y cumplimiento normativo, todo ello alineado con nuestra Política de Seguridad TIC.

El **modelo de gobernanza** en esta materia se refuerza con la supervisión del Consejo de Administración.

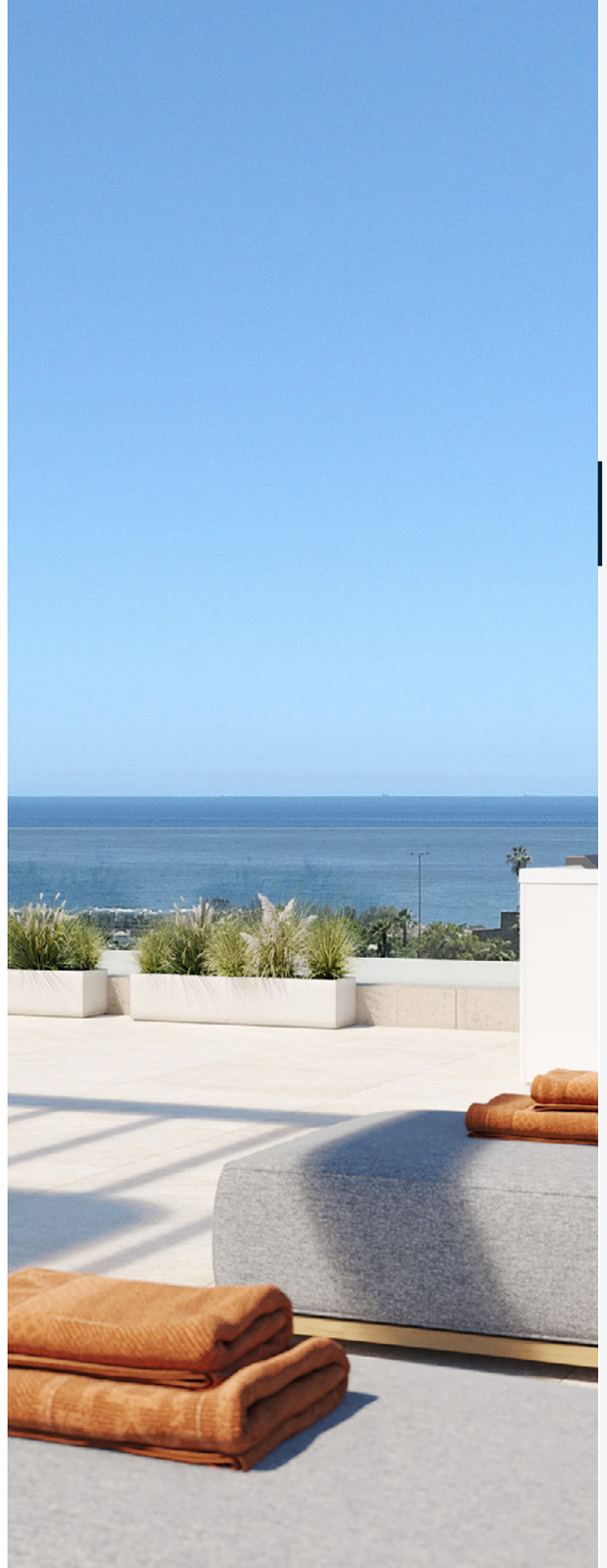
Durante el ejercicio 2025/26, hemos continuado con nuestra política de mejora continua mediante **auditorías de seguridad, evaluaciones de vulnerabilidades y pruebas de penetración**, tanto internas como externas, para asegurar la integridad de nuestros sistemas y la protección de los datos de los usuarios.

Además, conscientes de que la cultura de ciberseguridad comienza en las personas, hemos reforzado las **acciones formativas** dirigidas a nuestros equipos, promoviendo la concienciación y la capacitación como pilares fundamentales de nuestra estrategia de protección digital.

Viviendas seguras y enfocadas al bienestar

En AEDAS Homes diseñamos y promovemos **viviendas seguras, saludables y centradas en el bienestar** de las personas, en línea con los principios recogidos en nuestra **Política de Seguridad y Salud**. Más allá del cumplimiento de la normativa en materia de uso y mantenimiento, apostamos por una arquitectura que favorezca el bienestar físico, emocional y mental de quienes habitan nuestros hogares.

Nuestro **Libro Blanco**, la guía técnica de referencia para todos los proyectos de la compañía, integra criterios de seguridad, accesibilidad y confort, y contempla aspectos clave para la salud como la calidad del aire interior, la iluminación natural, el confort térmico y acústico, la ergonomía, los materiales saludables o incluso el impacto emocional de los espacios.



1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

2.5

Creando valor junto a nuestros *proveedores*

La excelencia de nuestras promociones se apoya en una red de proveedores comprometidos y especializados. Entre ellos se encuentran estudios de arquitectura, constructoras, equipos de dirección y ejecución de obra, comercializadoras, Coordinadores de Seguridad y Salud, consultores de sostenibilidad y partners de tecnología. Todos ellos desempeñan un papel clave en la calidad del producto, la experiencia del cliente y la eficiencia operativa.

Principales hitos

- → **891 proveedores ya operando con normalidad desde Promociona.**
- → **254 evaluaciones a proveedores críticos.**
- → **Avances hacia un Sistema Operativo Promotor (SOP), incorporando agentes de Inteligencia Artificial.**
- → **II Encuentro de Calidad de Producto, una jornada que reunió a 85 profesionales técnicos.**

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Descripción de los proveedores

En AEDAS Homes trabajamos con un número reducido de colaboradores de prestigio, ubicados en las zonas donde se desarrollan las promociones, que han demostrado su **calidad, idoneidad y capacidad de ejecución** y que han llegado a nuestra cadena de suministro a través de un proceso de homologación.

Un alto porcentaje de estos proveedores son considerados como críticos. Son los que juegan un papel esencial en las distintas fases del proceso inmobiliario y cuya labor incide de forma decisiva tanto en nuestras promociones como en la percepción que tienen nuestros clientes de las mismas.

Se clasifican en estas **siete categorías**: estudios de arquitectura, empresas constructoras, equipos de dirección y ejecución de obra ("DEO"), empresas comercializadoras, Coordinadores de Seguridad y Salud, consultores de sostenibilidad y *partners* de tecnología.

SIETE TIPOS DE PROVEEDORES CRÍTICOS

- Estudios de arquitectura
- Empresas constructoras
- Equipos de dirección y ejecución de obra (DEO)
- Empresas comercializadoras
- Coordinadores de Seguridad y Salud
- Consultores de sostenibilidad
- *Partners* de tecnología

PROVEEDORES Y PROYECTOS 2025/26

	Nº de proveedores	Nº de proyectos*
Estudios de arquitectura	52	166
Equipos de dirección y ejecución de obra (DEO)	68	161
Empresas constructoras	36	118
Empresas comercializadoras	20	187
Coordinadores de Seguridad y Salud	32	37
Consultores de sostenibilidad	3	37
Partners de tecnología	11	11

(*) Para arquitectos, DEOs, constructoras y comercializadoras, el total contempla los proyectos vigentes en cualquier fase. Para Coordinadores de Seguridad y Salud y los consultores de sosteniblidad, se utiliza el total de promociones finalizadas en el ejercicio y para partners de tecnología, la denominación de proyectos son los sistemas críticos para la operativa de AEDAS Homes.

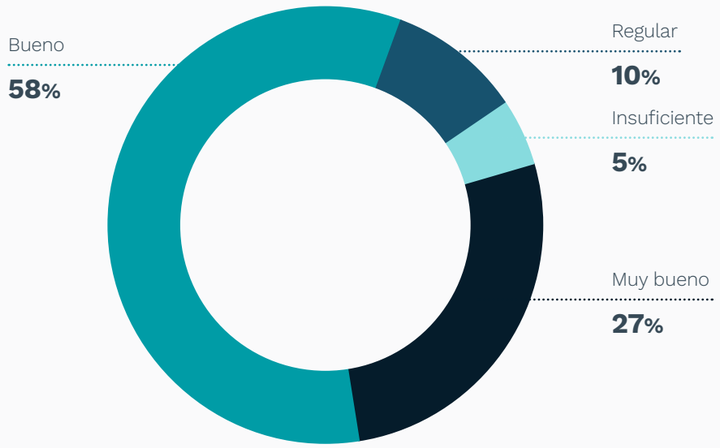
1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Evaluación de los proveedores

Hacemos un seguimiento continuo de nuestros proveedores críticos, valorando la calidad de los servicios prestados, así como la capacidad para continuar prestándolos.

Durante el ejercicio fiscal 2025/26 realizamos **254 evaluaciones a proveedores críticos**, que incluyen estudios de arquitectura, equipos de dirección y ejecución de obra (DEO), empresas constructoras, empresas comercializadoras, empresas de coordinación de Seguridad y Salud, consultoría de sostenibilidad y *partners* de tecnología. De estas evaluaciones, el 27% obtuvieron la calificación de A-muy bueno, el 58% B-bueno, el 10% C-regular y el 5% D-insuficiente.

EVALUACIONES A PROVEEDORES CRÍTICOS FY 2025/26



Incorporación de aspectos ESG a la cadena de suministro

Trabajamos para trasladar a nuestros proveedores nuestros criterios sociales ambientales y de gobierno. En nuestro **Código de Conducta a Terceros**, definimos los estándares mínimos de comportamiento responsable que deben respetar nuestros proveedores, especialmente aquellos que consideramos socios clave en nuestra cadena de valor: arquitectos, aparejadores, constructores y comercializadores.

Todos los proveedores críticos deben firmar este Código de Conducta de Terceros, que incluye disposiciones sobre **derechos humanos, derechos laborales y seguridad y salud**. Nos reservamos el derecho de poner fin a la relación comercial con aquellos que lo incumplan.

El Código de Conducta a Terceros recoge también nuestro compromiso con el medioambiente y su necesaria contribución a la puesta en el mercado de viviendas que fomenten el urbanismo sostenible y que cumplan con altos estándares de eficiencia energética.

Por último, y relacionado con nuestros estándares de buen gobierno, todos los proveedores firman una **cláusula de cumplimiento en materia de prevención de delitos**. De la misma forma, aplicamos una política de tolerancia cero con el fraude y la corrupción.

Dado el proceso de homologación efectuado y el continuo seguimiento de la gestión de sus proyectos, estamos en condiciones de afirmar que no hay operaciones ni proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil, trabajo forzoso, trato injusto, discriminación, o cualesquiera otras prácticas que hagan anteponer los fines lucrativos a los sociales y/o ambientales.

Todas nuestras operaciones se realizan en territorio español, dentro del marco legal nacional. Tampoco existen operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva pudiera estar en riesgo.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos



Luzán del Canal
(Zaragoza)

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Días	2024/25	2025/26
Período medio de pago a proveedores	41.6	37.48
Ratio de operaciones pagadas	41.6	37.60
Ratio de operaciones pendientes de pago	29.1	32.60
Total de pagos realizados (M€)	**134.87**	**365.43**
Total de pagos pendientes (M€)	**0.58**	**7.05**

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

PAGO A PROVEEDORES

	2025/26
Volumen monetario de facturas pagadas (€m)	107.37
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	80%
Número de facturas pagadas	35,460
Porcentaje sobre el total de facturas	**78%**

Seguridad y salud en la construcción de nuestras promociones

La actividad de construcción en nuestras promociones es siempre externalizada a una empresa constructora.

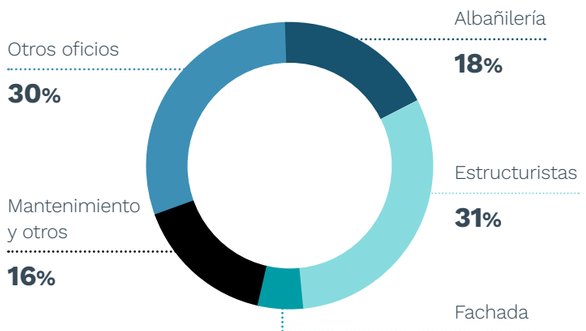
En el cuadro, puede verse la **accidentabilidad de las empresas constructoras** que operan en nuestras promociones durante los tres últimos ejercicios. Ha habido una **evolución muy positiva**, a pesar de haberse incrementado el Índice Gravedad (menor número de accidentes, pero con mayor duración de baja), con unos r**esultados de siniestralidad muy por debajo del sector de construcción**. Los datos son especialmente significativos en un año donde las estadísticas de accidentabilidad en este sector han empeorado en lo relativo a accidentes mortales.

Es importante destacar que **no ha habido accidentes mortales en AEDAS Homes desde su creación en 2016**, dato del que nos sentimos orgullosos, sobre todo teniendo en cuenta el aumento significativo del número de promociones.

Estamos convencidos de que desarrollando e implementado los Métodos Modernos de Construcción, sobre todo en lo relativo a estructuras y fachadas prefabricadas, el número de accidentes en albañilería y estructuristas se reducirá.

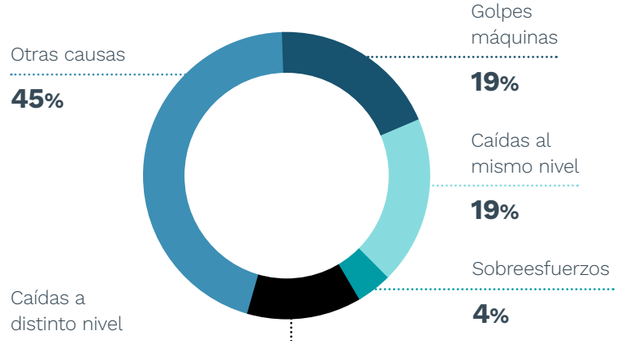
DISTRIBUCIÓN DE LA ACCIDENTABILIDAD POR OFICIO

1 abril 2025 a 31 marzo 2026



DISTRIBUCIÓN DE LA ACCIDENTABILIDAD POR CAUSAS DE ACCIDENTES

1 abril 2025 a 31 marzo 2026



INDICADORES SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

Últimos 3 ejercicios

	FY 2023/24	FY 2024/25	FY 2025/26	Variación (%) FY24 vs FY25
Índice de Frecuencia	13,68	11,40	10,88	-5%
Índice de Gravedad	0,25	0,21	0,23	10%
Índice de Incidencia	2,60	2,04	1,96	-4%

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Homologación y evaluación de Seguridad y Salud de proveedores en empresas contratistas

La **homologación** de los Coordinadores de Seguridad y Salud se realiza en función de la titulación y experiencia en el sector, mientras que la homologación de las empresas contratistas se realiza a través de una serie de indicadores. El principal condicionante es **estar certificado en la ISO 45.001:2023**, lo que nos garantiza que las empresas disponen de un sistema de gestión certificado por un externo y que cumplen la legislación española.

También se tiene en cuenta en dicho proceso de homologación las estadísticas de accidentabilidad y en particular el número de siniestros mortales que han sufrido.

Para la evaluación de las mismas, AEDAS Homes ha desarrollado una **auditoría cuantitativa** compuesta por 13 bloques y 130 preguntas, donde se evalúan los diferentes aspectos de las Seguridad y Salud de la promoción.

Durante el ejercicio 2025/26 se han realizado **82 evaluaciones** de todas nuestras promociones con un **resultado medio de 78,56**.

Seguridad y Salud en las promociones

En AEDAS Homes hemos elaborado el procedimiento **“Especificaciones de Seguridad y Salud de Empresas Contratistas”**, un documento contractual con las mismas, donde se describe el Programa de Seguridad y Salud a implementar en las obras, resaltando la formación de seguridad y salud de todos los trabajadores que participan en nuestras promociones y los reportes a elaborar para garantizar el cumplimiento de dicho programa.

A su vez, designamos un Coordinador de Seguridad y Salud en todas las promociones de acuerdo con el R.D. 1627/1996.

Con este objetivo, se implantó el **Proceso de Seguridad y Salud en Fase de Construcción**, en el que destacan las siguientes actividades:

- Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud en Obra (visitas a obra).
- Reuniones de coordinación (coordinación actividades empresariales, planificación, etc.).
- Informes mensuales de coordinación de seguridad y salud.
- Anexos al Plan de Seguridad y Salud.

A su vez, se realizan **reuniones mensuales** con todos las empresas de Coordinación de Seguridad y Salud designados por AEDAS Homes, con el objetivo de homogeneizar criterios. Las mismas han realizado más de **4.200 visitas** en nuestras promociones.

Identificación y cumplimiento de los requisitos legales

La realización de las **Auditorías de Certificación de ISO 45.001:2023 y la Auditoría Legal de Seguridad y Salud** ponen de manifiesto el cumplimiento por parte de AEDAS Homes, S.A y sus filiales, del estricto cumplimiento de todas las normas en materia de prevención de riesgos laborales.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

1
Somos
AEDAS Homes

2
Creando valor juntos

3
Compromiso
medioambiental

4
Buen
gobierno

5
Anexos

26

Impacto positivo en nuestras *comunidades*

En AEDAS Homes trabajamos con el firme propósito de generar un impacto positivo en la sociedad. Impulsamos soluciones reales al reto del acceso a la vivienda a través de modelos de colaboración público-privada, como el Plan Vive de la Comunidad de Madrid, en el que participamos activamente promoviendo más de 4.500 de viviendas asequibles. Además, reforzamos nuestro compromiso con las comunidades donde desarrollamos nuestras promociones apoyando iniciativas culturales, deportivas y sociales. Todo ello sin dejar de liderar la evolución del sector residencial, fomentando la innovación, el diálogo en foros especializados y una construcción más eficiente y sostenible.

Principales hitos

- → **Entrega de 1.352 viviendas asequibles del Plan Vive I gestionadas por AEDAS Homes y lanzamiento de 500 viviendas asequibles en Madrid dentro del Plan Vive IV.**
- → **Regeneración urbana de antiguos entornos industriales en Málaga, Vilanova i la Geltrú y Zaragoza.**
- → **Lanzamiento de concursos artísticos a través de #ConLasArtes by AEDAS Homes para promover distintas disciplinas y apoyar a los artistas locales en 5 ciudades.**
- → **Patrocinador Plata de la Carrera “Madrid en Marcha contra el Cáncer” por cuarto año consecutivo.**
- → **Apoyo al deporte femenino con el patrocinio del equipo Club Deportivo Laredo.**

Generación de riqueza

Nuestra actividad generó **5.510,4 empleos indirectos** en el ejercicio 2025/26 (12.506 empleos indirectos generados en 2024/25)*.

Pago de impuestos

Nuestra **contribución tributaria total** se situó en **81 millones de euros** en el ejercicio 2025/26. De esta cantidad, **36 millones son impuestos pagados** y **45 millones son impuestos recaudados en nombre de terceros**.

El cumplimiento de nuestras obligaciones tributarias es una de las principales contribuciones al bienestar de la sociedad, tal y como recoge nuestra **Política Fiscal Corporativa**. En esta política se definen los principios de transparencia, integridad y prudencia que rigen nuestras prácticas fiscales. Además, realizamos controles específicos relativos a la Gestión de Riesgos Fiscales, dentro de nuestro **Sistema de Control Interno de Información Financiera (SCIIF)**.

(*) Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda producida.



PRINCIPIOS DE LA POLÍTICA FISCAL DE AEDAS HOMES



Transparencia

Ofrecemos información fiscal relevante que afecta a nuestra actividad y a nuestros grupos de interés.



Integridad

Observancia de la norma tributaria y mantenimiento de una relación colaborativa y de buena fe con las Administraciones tributarias.



Prudencia

Valoración con carácter previo de las implicaciones tributarias fiscales derivadas de nuestras decisiones.

Relación con la Administración

En AEDAS Homes nos relacionamos con las administraciones locales y autonómicas en el marco estricto de la legalidad y de la máxima transparencia, de acuerdo con la legislación vigente.

Este comportamiento es clave en los procesos de gestión de suelo, especialmente durante la aprobación de las diferentes etapas de los desarrollos urbanísticos y en la tramitación de las licencias para la construcción de la promoción.

Tal y como se recoge en nuestro Código de Conducta, **no efectuamos pagos a funcionarios públicos ni a partidos políticos** en términos que no estén permitidos por la legislación vigente.

Nuestra contribución tributaria total se situó en 81 millones de euros

Subvenciones públicas recibidas

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, el Grupo, en particular las participadas LYSISTRATA, CIRILLA y ALTACUS, han sido beneficiarias de subvenciones de capital concedidas por la Comunidad de Madrid, en el marco del programa europeo Next Generation EU. Estas ayudas están vinculadas a la concesión de dominio público sobre terrenos estratégicos para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler a precio asequible en Villalbilla, Navalcarnero y Aranjuez, en el marco del Plan Vive impulsado por la Comunidad Autónoma de Madrid.

El importe total asciende a 36,7 millones de euros (8,7, 11,9 y 16,1 millones de euros, respectivamente, por entidad).

Estas ayudas suponen un fuerte respaldo institucional al modelo de negocio basado en vivienda sostenible y asequible, fortalecen la capacidad de inversión de las sociedades, mejoran la visibilidad a largo plazo y consolidan su posicionamiento como socio preferente en el ámbito de la colaboración público-privada en Madrid.

En el ejercicio pasado, no recibimos subvenciones de explotación.

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Asociaciones en las que participa AEDAS Homes

Asociaciones de promotores

- Asociación de Constructores y Promotores de Granada
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA)
- Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios de Cádiz (ASPRICA)
- Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Zaragoza (ACPZ)
- Asociación Promotores Inmobiliarios de Baleares (PROINBA)
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Murcia (APIRM)
- Asociación de Promotores Constructores de Navarra (ACP Navarra).

Acción social

Estamos comprometidos con el **avance económico, social y cultural de las áreas donde promovemos proyectos residenciales**. Este compromiso se articula en torno a tres ejes: iniciativas artísticas, proyectos solidarios y apoyo al deporte y a la cultura mediante patrocinios.

#ConLasArtes by AEDAS Homes

Esta iniciativa cultural, sin igual en el sector, tiene por objetivo dejar una huella social y cultural en cada una de las áreas donde desarrollamos nuestra actividad, implicándonos en el entorno donde se desarrollan nuestras promociones a través de proyectos artísticos, que aportan valor y nuevos significados a la ciudad.

Porque creemos firmemente en el poder transformador del arte, organizamos **concursos internacionales de distintas disciplinas artísticas** que agregan valor a los entornos urbanos, siempre con una participación directa de los ayuntamientos, universidades y otras entidades culturales vinculadas con las iniciativas artísticas a la que se refieren.

Durante el ejercicio 2025/26, hemos destinado 97.181 euros a las siguientes actividades, dentro del programa #ConLasArtes by AEDAS Homes, habiendo destinado más de 250.162 euros a actividades dentro del programa en el pasado ejercicio.

“I Concurso Internacional de Pintura en la Ciudad de Santander: GastroPop”

“I Concurso Internacional de Fotografía en la Ciudad de Almería: Soles de Almería”

“I Concurso Internacional de Cortometraje Urbano: Girona 2050”

“I Concurso de arte contemporáneo de Málaga: ECO-Art”

“I Concurso de Escultura Intervenida: (V)alencia se escribe con música”

Acción solidaria y apoyo al deporte y a la cultura

Anualmente, elaboramos un **Plan de Acción Social** para ayudar a grupos o comunidades con distintas necesidades mediante **proyectos solidarios**. Nuestra implicación va más allá de donaciones, ya que buscamos la participación activa de nuestros empleados y otros particulares y empresas.

Asimismo, creemos en el poder transformador del deporte y la cultura en las ciudades. Por eso, **patrocinamos equipos y eventos deportivos, así como eventos culturales**, en los lugares donde edificamos nuestras viviendas.

En total durante el ejercicio 2025/26 hemos destinado a estas acciones sociales y patrocinios 25.457 euros, habiendo destinado más de 180.000 euros a estas acciones en el pasado ejercicio.

Proyectos solidarios 2025/26

XII CARRERA MADRID EN MARCHA CONTRA EL CÁNCER

AEDAS Homes se ha sumado a la Asociación Española contra el Cáncer como Patrocinador Plata en la XII Carrera Madrid Contra el Cáncer.

COLABORACIÓN CON ACNUR

Desde el pasado ejercicio, contamos con el proyecto Nómina Solidaria, con el que dábamos un paso más en nuestra colaboración con ACNUR, iniciada en el 2022. Los empleados colaboran con una aportación mensual voluntaria que la compañía duplica.

Patrocinios de eventos deportivos y culturales 2025/26

En AEDAS Homes, nuestro compromiso va más allá de la promoción de viviendas. Buscamos generar un **impacto positivo** en las ciudades donde desarrollamos nuestros proyectos, apoyando **iniciativas culturales y a clubes deportivos**.

Creemos firmemente en la importancia de inculcar **valores** como el compañerismo y la superación personal en los más jóvenes, principios que compartimos y que consideramos fundamentales para su desarrollo.

Durante el último ejercicio hemos realizado los siguientes **patrocinios**:

- Real Club Mediterráneo
- Media Maratón Ciudad De Granada
- Club De Rugby de Alcalá De Henares
- Batalla De Las Flores Año 2025 Laredo
- Club Deportivo Laredo. Equipo Femenino
- Fundación Iplacea Alcalá De Henares
- Club Deportivo Rincón
- Club Nàutic Vilanova
- Sporting de Lutxana
- Torneo Santander Golf Private Banking en Las Palmas

1 Somos AEDAS Homes
2 **Creando valor juntos**
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

3 Compromiso medioambiental

3.1
Centrados en la construcción sostenible

3.2
Contribución ambiental en nuestras promociones

3.3
Gestión ambiental en AEDAS Homes

3.4
Gestión de riesgos de cambio climático



BRISA BTR
(Alcalá de Henares)

1 Somos AEDAS Homes

2 Creando valor juntos

3 Compromiso medioambiental

4 Buen gobierno

5 Anexos

3.1 Centrados en la construcción sostenible

En AEDAS Homes promovemos la construcción sostenible con el objetivo de preservar el entorno natural y combatir el cambio climático. Nos comprometemos a reducir la huella de carbono de nuestras actividades y para ello, trabajamos en cuatro áreas clave: la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC), el uso de materiales de construcción de baja emisión de carbono, el fomento de la circularidad en nuestras edificaciones y la adopción de estrictos estándares medioambientales en todos nuestros proyectos.

Hitos del año

- → **53% viviendas entregadas[1] total o parcialmente industrializadas, cumpliendo el objetivo marcado en el Plan Estratégico ESG 2024-2026.**
- → **Entrega de más de 1.100 viviendas con baños industrializados.**
- → **Finalización de 23 promociones con uso de aluminio reciclado posconsumo.**
- → **Avance en la construcción de Oase, el primer gran proyecto residencial en Canarias proyectado con estructura y envolvente de madera.**
- → **Continuamos con la construcción de Ilex en Valencia, nuestra segunda promoción en altura con estructura de madera, que además emplea para su cimentación el hormigón de bajas emisiones.**
- → **Avanza la construcción de dos proyectos residenciales con hormigón de bajas emisiones de CO_2.**
- → **Valorización del 90% de los residuos de construcción no peligrosos de las promociones finalizadas[2] en el ejercicio, por encima del objetivo del 80% establecido en nuestro Plan Estratégico ESG 2024–2026.**
- → **100% de las promociones finalizadas[2] en el ejercicio han sido desarrolladas bajo los parámetros del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio, siendo el cuarto ejercicio fiscal consecutivo en el que lo conseguimos.**
- → **73% de las promociones finalizadas[3] con calificación energética AA y 18% con calificación energética BA.**
- → **Mantenimiento de la ISO 14001, que garantiza nuestro sistema de gestión ambiental.**

(1) No incluye las 1.352 viviendas entregadas de Plan Vive I en el ejercicio, ya que los requisitos vienen dados por pliego.

(2) No se contabilizan las promociones finalizadas que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa, debido a que eran promociones sobre las que no se tiene control de diseño al ser heredadas.

(3) No se contabilizan las promociones finalizadas que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa, ni cuatro promociones que no disponen de etiqueta energética a la fecha de cierre del informe debido a que la Administración todavía no ha emitido la etiqueta.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos



Maremma
(Palma de Mallorca)

Uso de Métodos Modernos de Construcción

En AEDAS Homes, desde el año 2018, hemos puesto en marcha la construcción total o parcialmente industrializada de más de 7.000 viviendas, en más de 100 promociones residenciales, aplicando soluciones *offsite* en distintos grados según las características de cada proyecto.

Comenzamos aplicando sistemas modulares 3D, especialmente en promociones de vivienda unifamiliar, lo que nos permitió explorar el potencial de la industrialización desde sus primeras fases. Siete años después, **nuestra estrategia ha evolucionado hacia un modelo basado en el ensamblaje de componentes industrializados, como baños, fachadas, núcleos de comunicación, escaleras o chimeneas, sobre estructuras portantes de madera o de hormigón prefabricado**. Esta **fórmula híbrida y flexible** nos permite optimizar costes sin renunciar a una arquitectura de calidad, eficiente y bien diseñada.

En el último año hemos consolidado el uso del MMC, **entregando 1.359 viviendas total o parcialmente industrializadas, lo que supone alrededor del 53% de las entregas[4]**. Todo ello para cumplir con el compromiso fijado en el Plan Estratégico ESG 2024-2026 de que el 30% de las viviendas que AEDAS Homes entregue a partir de 2026 estén total o parcialmente industrializadas.

(4) No incluye las 1.352 viviendas entregadas de Plan Vive I en el ejercicio.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Proyectos industrializados de vanguardia

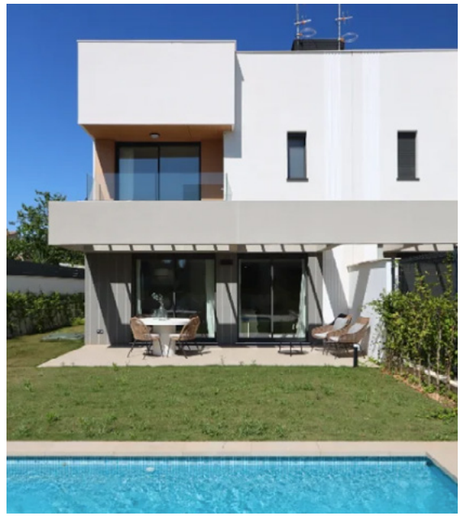
Avanzamos en la industrialización con hitos clave que refuerzan nuestro liderazgo en la construcción sostenible.
En el ejercicio fiscal 2025/26 hemos fabricado y montado los primeros núcleos de comunicación industrializados en una promoción. Además, realizaremos dos nuevas promociones con estructura y envolvente de hormigón prefabricado, una de ellas ya se ha iniciado en este ejercicio.

Continuando con nuestro empeño por reducir la huella de carbono en la construcción de edificios residenciales, seguimos apostando por la madera como material estructural en la construcción de dos promociones, una en altura y otra en viviendas unifamiliares. Tres nuevas promociones con estructura de hormigón prefabricado.

Después de la primera y satisfactoria experiencia en el uso de las estructuras prefabricadas de hormigón, hemos implementado este sistema en tres nuevas promociones:

- **Anduy, 53 viviendas en Zizur, Pamplona**. Los trabajos de estructura y envolvente de hormigón prefabricado ya han finalizado y hemos utilizado el mismo sistema de la Promoción que ya entregada de 184 viviendas en Poliseda en Alcala de Henares.
- **Hylé, 63 viviendas en Alcalá de Henares**. Está previsto el inicio de obra en el segundo trimestre de 2026 con el mismo sistema estructural.
- **Seyssel, 121 viviendas en Barberá del Valles**. Incorpora un nuevo sistema estructural con pilares y vigas de hormigón prefabricado, en lugar de los muros dobles que en las promociones anteriores hemos utilizado.

Estos sistemas constructivos, reducen significativamente los plazos de ejecución, mejoran la eficiencia del proceso y gracias a su mayor precisión facilitan el ensamblaje de otros componentes industrializados.



ENTREGADA UNA NUEVA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON ESTRUCTURA Y ENVOLVENTES DE MADERA EN BALEARES

Eneida Views – Palma (Mallorca)

AEDAS Homes ha entregado Eneida Views, una nueva promoción ejecutada en madera. El proyecto, compuesto por 16 viviendas unifamiliares, ha sido ejecutado con estructura y envolvente de entramado ligero de madera, una solución altamente eficiente desde el punto de vista energético y ambiental.



NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN INDUSTRIALIZADOS EN HORMIGÓN PREFABRICADO

Luzán del Canal – Zaragoza

Hemos fabricado y montado los ocho núcleos de comunicación de la promoción de 112 viviendas. **Un modelo de núcleos de comunicación completamente industrializado mediante módulos 3D de hormigón prefabricado**. Se trata de un sistema que integra escaleras, cerramientos del núcleo de comunicación y el hueco del ascensor en una única pieza estructural.

Esta satisfactoria experiencia ha permitido testar una solución innovadora que mejora significativamente los plazos de obra y las condiciones de seguridad, además de dar respuesta a uno de los principales retos actuales del sector como es la escasez de mano de obra cualificada para ejecutar elementos complejos como las escaleras.



LANZAMIENTO DEL PRIMER GRAN PROYECTO RESIDENCIAL DE MADERA EN CANARIAS

Oase – Gran Canaria

Al final del ejercicio fiscal 2024/25 AEDAS Homes inició las obras de **Oase, el primer gran proyecto residencial en Canarias** combina el uso del CLT en los forjados con los entramados ligeros en las fachadas, y **proyectado con estructura y envolvente de madera**. La promoción, compuesta por 96 viviendas unifamiliares en Gran Canaria, se convertirá en un nuevo referente en edificación sostenible e industrializada en el archipiélago. A fecha de hoy la ejecución de los trabajos en madera están prácticamente finalizados.

Este proyecto pionero responde a varios retos clave del sector en las islas, como la escasez de mano de obra cualificada y la apuesta por soluciones constructivas industrializadas que mejoran los plazos de ejecución y reducen el impacto ambiental



SEGUNDA PROMOCIÓN EN ALTURA CON ESTRUCTURA DE MADERA

Ilex – Godella (Valencia)

En marzo de 2025 iniciamos la construcción de Ilex, nuestra segunda promoción en altura con estructura de madera. Ubicada en Godella (Valencia), esta promoción de 68 viviendas representa un nuevo avance en la aplicación de soluciones industrializadas con materiales sostenibles.

Otros avances en Métodos Modernos de Construcción

Asimismo, en AEDAS Homes hemos seguido trabajando en **diferentes líneas de actuación para estandarizar los elementos constructivos** y avanzar en la industrialización de nuestras promociones, tales como:

- Industrialización de las chimeneas de salida a cubierta, patinillos y bajantes.
- Implantación de fachadas industrializadas.
- Industrialización de patinillos de instalaciones.
- Búsqueda de soluciones para la implantación de tabiquerías industrializadas.
- Reducir el número de apuntalamientos utilizados en el montaje de las estructuras prefabricadas de hormigón.
- Reducción del precio de las fachadas industrializadas.



Fioresta
(San Juan de Alicante)

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Economía circular en las promociones

El sector de la construcción requiere de ingentes cantidades de materiales y es responsable de más de un tercio del consumo mundial de recursos. Desde AEDAS Homes queremos contribuir a revertir esta situación con el **Análisis del Ciclo de Vida (ACV)** de todas nuestras promociones, teniendo en cuenta todas sus etapas. Esto nos permite saber qué materiales o soluciones constructivas son las de menor impacto ambiental.

El uso de la tecnología BIM nos permite controlar el uso de materiales de nuestras promociones desde la fase de diseño, minimizando nuestro impacto a través de la optimización de los recursos a emplear en la construcción de nuestras promociones y reduciendo también el volumen de residuos generados.

En la fase de construcción, **promovemos la circularidad** de nuestras promociones mediante el uso de materiales reciclados y de bajo impacto ambiental, como el hormigón de bajas emisiones, el aluminio reciclado o la madera. Para lograrlo, hemos sellado **acuerdos con empresas de referencia** en cada material, como Holcim, Cortizo y Technal.

También promovemos los **Métodos Modernos de Construcción**, que puede reducir los residuos de las obras. Además, las viviendas *offsite* reducen las emisiones de CO_2 durante su construcción y uso, el consumo de agua en su fabricación y mantenimiento y requieren menos energía para su climatización.

Además, sensibilizamos a nuestros proveedores a la obtención de las **Declaraciones Ambientales de sus Productos (DAP)**, para que podamos conocer su impacto ambiental y hemos introducido cláusulas adicionales en los contratos de las empresas constructoras para obtener datos relacionados con el consumo de energía y de residuos durante la construcción.

Grupo Reduce: buscando soluciones para reducir nuestra huella ambiental

En 2022 se constituyó el Grupo Reduce, un **equipo de trabajo interno multidisciplinar** dedicado a identificar los materiales y las soluciones constructivas que generan un mayor impacto ambiental, mediante el Análisis del Ciclo de Vida, con el fin de proponer alternativas que ayuden a reducir dicho impacto.

A lo largo del año, se llevaron a cabo revisiones de la hoja de ruta prevista, de acuerdo a las soluciones de bajo impacto ambiental diseñadas en origen. Se siguen llevando a cabo las siguientes medidas:

- Emplear materiales de menor impacto, como el hormigón de bajas emisiones, el aluminio reciclado o la madera.
- Fomentar el uso de los Métodos Modernos de Construcción (MMC).
- Introducir cláusulas adicionales en los contratos de las empresas constructoras para obtener datos relacionados con el consumo de energía y de residuos durante la construcción.

Asimismo, en nuestras promociones[5] se están valorizando **el 90% de los residuos de construcción no peligrosos**, evitando que terminen en vertedero, en línea con una de las acciones establecidas en nuestro Plan Estratégico ESG 2024–2026.

Para promover el **reciclado de residuos** durante la fase de uso de la promoción, situamos puntos limpios adicionales a los solicitados por la normativa para la recogida de aceite, pilas y ropa usada.

(5) No se contabilizan las promociones finalizadas que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa.

Hormigón de bajas emisiones

Durante el ejercicio fiscal 2025-2026 hemos puesto en marcha la construcción de los proyectos: Luzzerna en Alicante e Ilex en Godella. Estos proyectos incorporan el innovador material ECOPact, fruto del acuerdo con Holcim, líder en soluciones sostenibles para la construcción.

Con ellos damos continuidad a los tres proyectos residenciales entregados en el ejercicio fiscal 2024/25 que utilizaron **hormigón de bajas emisiones de CO_2**: Luzán en Zaragoza, Comte en Valencia y La Maquia en Alcalá de Henares.

Gracias al hormigón sostenible, los proyectos pueden reducir en torno al 45% sus emisiones de CO_2 en comparación con el hormigón convencional realizado con cemento CEM I. La huella de carbono en valores absolutos para los dos proyectos en construcción reducirá aproximadamente en más de 800 toneladas de CO_2.

Aluminio reciclado

Estamos convencidos de que el uso de materiales reciclados es esencial para la descarbonización de la construcción. Por ello, colaboramos con Cortizo y Technal en la incorporación de **aluminio reciclado en las carpinterías exteriores de las fachadas** de 23 promociones finalizadas en el ejercicio, que han supuesto una reducción de emisiones de CO_2 de más de 2.000 toneladas con respecto a los valores de aluminio primario consumido en Europa Este material, que se puede reciclar indefinidamente sin perder sus propiedades, contribuye a una reducción significativa de las emisiones de CO_2 en comparación con el aluminio convencional fabricado en Europa.

Mantenemos el número de promociones en las que incorporamos este tipo de aluminio, consolidando su uso como una solución eficiente, circular y alineada con nuestros objetivos de sostenibilidad.

Madera

La madera, como material natural de baja huella de carbono, sigue ganando protagonismo en nuestras promociones.

Continúa el avance de Oase, el primer gran proyecto residencial en Canarias con **estructura y envolvente de madera**. Esta promoción, con 96 viviendas en Gran Canaria, apuesta por soluciones industrializadas que mejoran plazos y reducen el impacto ambiental.

También, seguimos con la construcción de Ilex en Godella (Valencia), nuestra segunda **promoción en altura con estructura de madera** compuesta por 68 viviendas.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

Estandarización de los criterios ambientales

En AEDAS Homes nos hemos dotado de estándares ambientales propios para asegurar que todas nuestras promociones disponen de criterios ambientales. Estos requerimientos están recogidos en nuestro **Libro Verde**, una guía abierta para la implementación de medidas de sostenibilidad en las promociones.

El Libro Verde agrupa los requisitos medioambientales en **diez categorías**: energía, salud y bienestar, agua, residuos, materiales, movilidad, biodiversidad y entorno, sociedad, diseño y construcción sostenible y sistemas industrializados.

Durante la fase de diseño, el gerente de la promoción debe seleccionar al menos una de las medidas de cada categoría para **acreditar el sello Ecoliving®**, una certificación ambiental propia, creada en 2020 y pionera en el sector inmobiliario, que acredita el grado de sostenibilidad de cada vivienda. En función del número de medidas adoptadas y de su ponderación, la promoción tendrá un nivel de sostenibilidad básico, medio, alto o excelente.

Las medidas del Libro Verde ejecutadas se incluyen dentro de la **Memoria Ecoliving**, el documento que se entrega al cliente. De esta forma, conseguimos transmitir a los clientes las ventajas de tener una vivienda sostenible.

Además, incluimos una sección en el **Libro del Edificio** que describe los aspectos sostenibles, eficientes y saludables de las viviendas. En esta sección se destacan los beneficios que aportan las viviendas de AEDAS Homes, acompañándolos de consejos a sus clientes para mantener el máximo confort, eficiencia y salubridad de sus viviendas.

Durante el ejercicio fiscal 2025/26 **cumplimos por quinto año consecutivo** con el compromiso estratégico de que el **100% de las promociones finalizadas[6]** en el ejercicio se han desarrollado de **conformidad al Libro Verde u otro sello externo de reconocido prestigio**.

Así, de las **37 promociones finalizadas[6]** en el ejercicio fiscal 2025/26, el 100% de las promociones cumple con las pautas de sostenibilidad marcadas en su Libro Verde.

(6) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio 2025/26.

APLICACIÓN DEL LIBRO VERDE. ETAPAS.



ETAPA 1
Identificación
Identificación de las medidas de Sostenibilidad a implantar en la promoción

ETAPA 2
Instalación
Instalación del Córner Ecoliving en el punto de venta

ETAPA 3
Elaboración
Elaboración de la Memoria Ecoliving

ETAPA 4
Análisis
Análisis del Ciclo de Vida de la promoción

ETAPA 5
Formación
Formación de la comercializadora de la promoción

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

Contribución ambiental en nuestras promociones

Un año más, hemos cumplido los objetivos anuales fijados en nuestro Plan Estratégico ESG y hemos medido el impacto de todas nuestras promociones mediante el Análisis de su Ciclo de Vida (ACV) para seguir tomando medidas que reduzcan nuestro impacto ambiental y contribuyan a neutralizar la huella de carbono de nuestras promociones.

Tomamos medidas concretas para minimizar nuestro impacto ambiental y promover la sostenibilidad en nuestras promociones, contribuyendo así a la construcción de un futuro más responsable con el entorno. Nuestros edificios se caracterizan por el respeto al entorno natural, el uso de Métodos Modernos de Construcción, el empleo de materiales de bajo impacto y la inclusión de medidas de eficiencia energética.

Hitos del año

- **Realización de Análisis de Ciclo de Vida del 100% de las promociones finalizadas[7] en el ejercicio fiscal 2025/26, quinto año consecutivo que logramos este hito.**
- **73% de las promociones de AEDAS Homes finalizadas[8] con certificación AA y 18% finalizadas con BA.**
- **78% promociones lanzadas de AEDAS Homes con Acta de la Lanzamiento de Promoción con el objetivo de certificación AA.**
- **El 62% de las promociones finalizadas[7] en el ejercicio fiscal 2025/26 dispone de un sistema de drenaje sostenible.**
- **De las 1.352 viviendas del Plan Vive I entregadas en el ejercicio fiscal 2025/26, el 100% disponen de certificación AA.**
- **Plantación de un árbol por cada vivienda entregada.**

(7) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio 2025/26.

(8) No se contabilizan las promociones finalizadas que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa, ni cuatro promociones que no disponen de etiqueta energética a la fecha de cierre del informe.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

1 Análisis de Ciclo de Vida (ACV) en todas las promociones

Realizamos el ACV en el 100% de llas 37 promociones finalizadas[9] en el ejercicio fiscal 2025/26.

Este análisis incluye el cálculo teórico de las emisiones de CO2 equivalentes de las etapas o fases evaluadas en la vida del edificio (50 años), es decir, desde la extracción de las materias primas hasta el momento de demolición o desmontaje de la promoción, pasando por el proceso de fabricación de materiales y su distribución, la construcción del edificio, su uso y mantenimiento y la gestión de residuos (depósito o reciclaje). El cálculo se realiza empleando como software One Click LCA y de acuerdo con la norma UNE EN 15978.

(9) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio fiscal 2025/26.

RESULTADOS DEL ANÁLISIS DEL CICLO DE VIDA (ACV)

	Promociones finalizadas	Suma de carbono embebido (kg CO_2e/m_2)	Suma de carbono operacional (kg CO_2e/m_2)	Suma de carbono embebido (kg CO_2e/m_2*año)	Suma de carbono operacional (kg CO_2e/m_2*año)
2021/22	35	1.212,60	379,46	24,25	7,59
2022/23	41	1.230,53	366,52	24,61	7,33
2023/24	58	1.174,63	406,96	23,49	8,14
2024/25	51	1.118,44	353,86	22,37	7,08
2025/26	37	1.270,57	456,79	25,41	9,14

La suma del **carbono embebido** se corresponde con la suma de las emisiones relativas a las etapas A1 a B5 y C1 a C4 de los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las promociones finalizadas.

La suma del **carbono operacional** se corresponde con la suma de las emisiones relativas a las etapas B6 y B7 de los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las promociones finalizadas.

La **superficie** considerada es la suma de las superficies útiles de las promociones finalizadas.

Se ha considerado que la **vida útil** de los edificios son 50 años.

De los datos anteriores se puede observar que aproximadamente el **74%** de las emisiones de **nuestras promociones** se corresponden con el **carbono embebido** y el **26%** con el **operacional**.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

2 Establecer una base de datos de DAPs (Declaración ambiental de producto)

Hemos continuado en el ejercicio fiscal 2025/26con la base de datos de las **DAPs (Declaraciones Ambientales de Producto)** de los productos que utilizamos a través de nuestros proveedores (aproximadamente 50 proveedores). Este esfuerzo tiene como objetivo comparar productos en términos de sus impactos ambientales, valorando aspectos como el **GWP (Global Warming Potential)** para elegir las opciones más sostenibles.

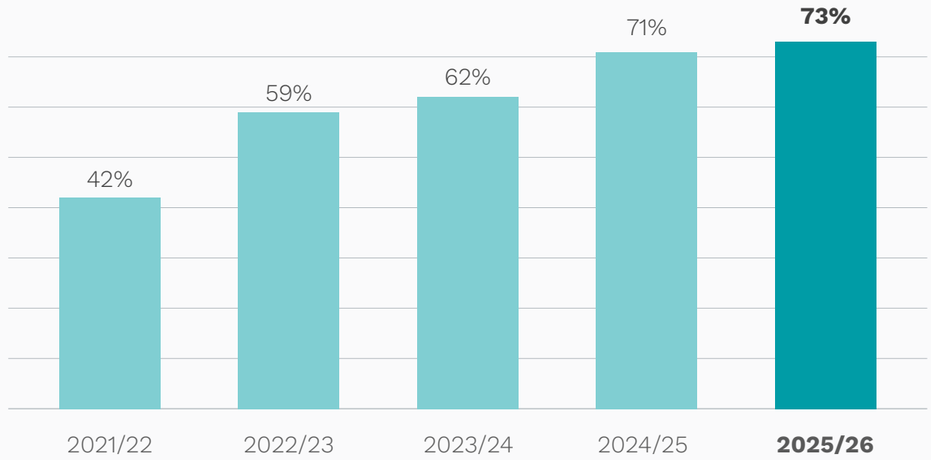
El objetivo es impulsar a nuestros proveedores a que realicen las DAPs, lo que nos permitirá **mejorar los Análisis de Ciclo de Vida (ACV)** de nuestras promociones y seleccionar las opciones más responsables medioambientalmente, contribuyendo a una construcción más sostenible.

3 Certificación energética de nuestras promociones

En un país donde más del 70% de las viviendas tienen una baja certificación energética 'E', 'F' o 'G', en AEDAS Homes alcanzamos una **calificación 'AA'** en el 73% de las promociones finalizadas[10] en el ejercicio.

Estos avances fueron posibles gracias a la utilización de **envolventes de alta calidad** y a la instalación de **fachadas y carpinterías exteriores** diseñadas para un **buen rendimiento térmico y máxima hermeticidad**. También tuvimos en cuenta la **orientación y distribución óptimas** de las viviendas. Además, implementamos sistemas de instalaciones eficientes que aprovechan **energías renovables**.

EVOLUCIÓN DE PROMOCIONES FINALIZADAS CON CERTIFICACIÓN 'AA'



(10) No se contabilizan las promociones finalizadas que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa, ni cuatro promociones que no disponen todavía de la etiqueta energética a la fecha de cierre del informe.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

4 Implementación de sistemas de drenaje

Durante el ejercicio fiscal 2025/26 hemos reforzado la integración de soluciones de **drenaje sostenible** en nuestras promociones, como cubiertas vegetales y zonas ajardinadas que favorecen el ciclo natural del agua. Estos sistemas permiten una infiltración eficiente del agua de lluvia en el terreno, evitando la escorrentía superficial sobre superficies impermeables.

Actualmente, el **62%** de las promociones finalizadas[11] en este ejercicio fiscal ya incorporan estas soluciones, lo que refleja la continuidad que tiene esta importante acción para nosotros.

5 Incorporación de puntos limpios

El **59%** de nuestras promociones finalizadas[11] en el presente ejercicio incorporan puntos limpios, en los que los usuarios pueden depositar ropa usada, aceite o pilas sin desplazarse de su edificio. De esta forma, se fomenta la economía circular y se eliminan emisiones por el transporte a otros puntos de recogida de residuos.

6 Control de impactos ambientales en ejecución

El Libro Verde recomienda la revisión del **estudio de residuos del proyecto** para la evaluación de los sistemas constructivos utilizados y propone otras soluciones que implican una **disminución de los residuos generados**. También fomenta la economía circular mediante la reutilización y la reciclabilidad de los residuos.

Al margen de las medidas implementadas para disminuir el impacto ambiental de las promociones durante su uso antes detalladas, **solicitamos a las empresas constructoras la certificación ISO 14001**, que nos garantiza que la contaminación durante la obra, incluido el ruido y la contaminación lumínica, no supera los niveles establecidos por la legislación vigente. No todas las constructoras con las que trabajamos disponen de esta certificación, si bien constituye un criterio valorado positivamente en nuestros procesos de homologación y adjudicación.

Cabe destacar la inclusión en los **nuevos modelos de contrato con nuestras constructoras de nuevas cláusulas medioambientales**, donde se establecen los compromisos y requisitos específicos relativos a documentación, reporte de información y buenas prácticas medioambientales que deberá seguir la constructora durante las obras de nuestras promociones, lo que permite que las constructoras nos aporten datos sobre la valorización de residuos, así como sobre el consumo de agua, energía eléctrica y gasóleo durante la fase de ejecución de obra.

FY 2025/26	Electricidad (kWh)	Gasóleo (Litros)	Agua (m³)
Total Consumos Promociones	1.788.451,75	748.868,91	53.060,96
Media Consumos Promoción	61.670,75	24.962,30	1.768,70

(11) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio 2025/26.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

7 Compromiso de plantar un árbol por cada vivienda entregada

En AEDAS Homes mantenemos nuestro compromiso de plantar un árbol por cada vivienda entregada, una iniciativa que refleja nuestro vínculo con el entorno y nuestra voluntad de generar un impacto positivo más allá de la promoción residencial.

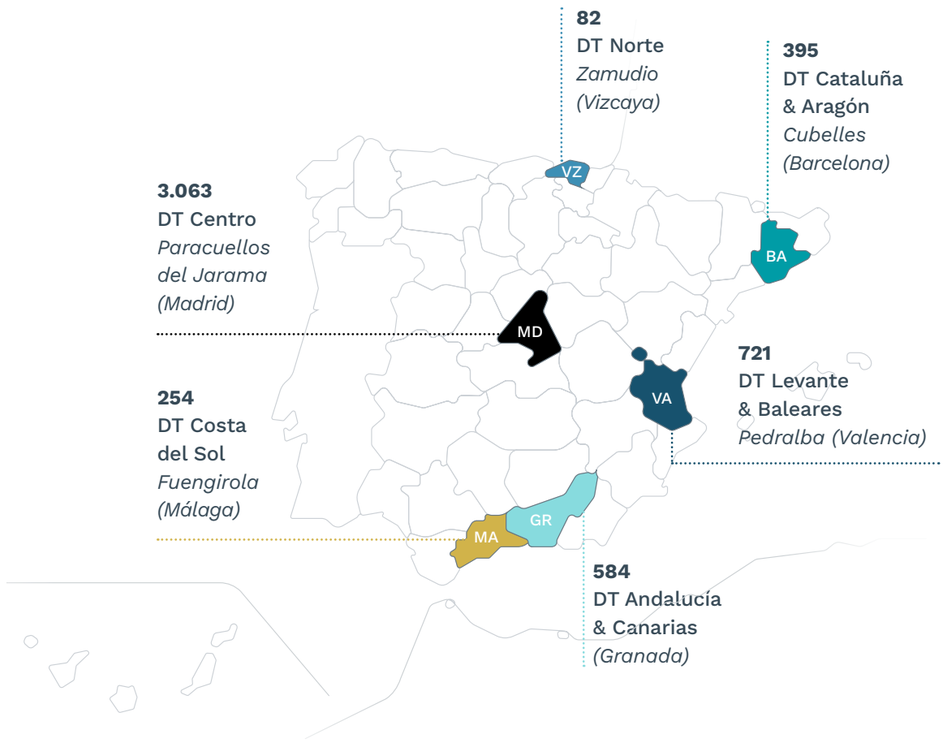
Durante el ejercicio fiscal 2025/26, hemos continuado impulsando esta acción en colaboración con nuestros equipos territoriales y con la participación activa de empleados y sus familias en jornadas de voluntariado ambiental. Gracias a este esfuerzo colectivo, el **Bosque AEDAS Homes** ha superado ya los **15.800 árboles plantados** en todo el territorio nacional, con especies autóctonas adaptadas a las condiciones de cada zona.

Se estima que los **5.211 árboles plantados durante el ejercicio** absorberán alrededor de **253 toneladas de CO_2**, según la calculadora oficial del Ministerio para la Transición Ecológica. Esta iniciativa, además de compensar parte de las emisiones, contribuye a la regeneración de ecosistemas y a sensibilizar sobre la importancia de cuidar nuestro entorno natural.

Para el cálculo de las absorciones de CO_2 de las plantaciones, se ha estimado la densidad final de las especies arbóreas al final del periodo de permanencia (30 años), mediante la calculadora de absorciones de MITERD.

PLANTACIÓN DE ÁRBOLES EN EL EJERCICIO FISCAL 2024/25

Delegación	Nº plantones	Localización	Absorciones de CO2 (toneladas)
DT Centro	3.063	Paracuellos del Jarama (Madrid)	132
DT Cataluña & Aragón	395	Cubelles (Barcelona)	18
DT Levante & Baleares	721	Pedralba (Valencia)	32
DT Andalucía & Canarias	696	Granada	38
DT Costa del Sol	254	Fuengirola (Málaga)	18
DT Norte	82	Zamudio (Vizcaya)	15
Total	**5.211**		**253**



1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

8 Cumplimiento de la legislación ambiental

Durante el ejercicio fiscal 2025/26, **hemos mantenido con éxito la certificación ISO 14001**, reafirmando nuestro compromiso con la gestión ambiental responsable y el cumplimiento normativo en todas nuestras promociones.

Además, no se ha registrado ninguna sanción ni multa relacionada con el incumplimiento de la legislación ambiental vigente.

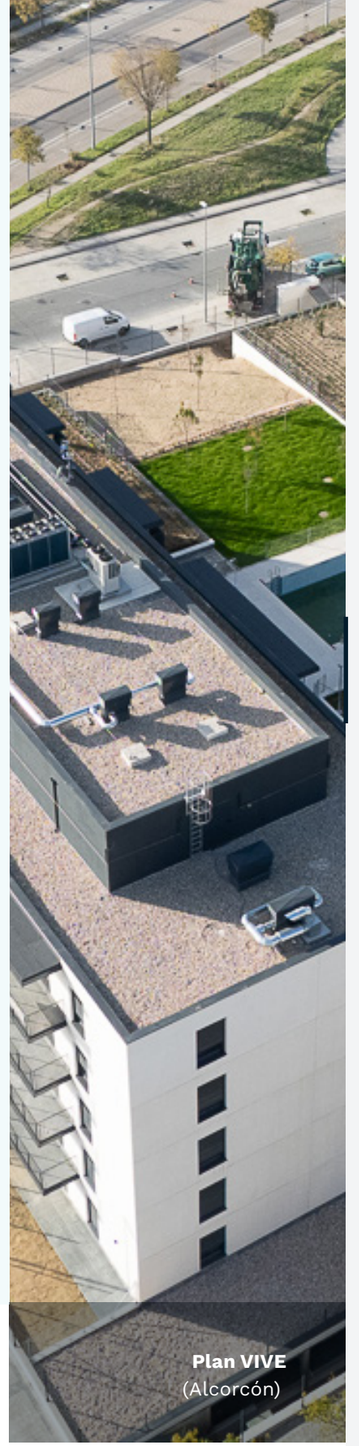
Medidas de sostenibilidad en Vivienda Asequible y Flex Living

Durante el ejercicio fiscal 2025/26, AEDAS Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad también en las promociones de **vivienda asequible** entregadas, reforzando nuestra apuesta por modelos residenciales accesibles, innovadores y respetuosos con el medioambiente. Trabajamos para que nuestras promociones asequibles incorporen **criterios medioambientales exigentes** y estándares de calidad altos.

En ese sentido, y en el marco del **Plan Vive I de la Comunidad de Madrid, hemos entregado 1.352 viviendas**, distribuidas en 6 promociones, todas ellas desarrolladas bajo estrictos criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia constructiva.

Para el **100%** de estas promociones se ha calculado el **Análisis del Ciclo de Vida** (ACV), permitiendo una evaluación precisa del impacto ambiental desde el diseño hasta el uso. Además, el **100%** de las viviendas cuentan con **calificación energética AA**.

Asimismo, hemos apostado por **sistemas de construcción industrializada** en todas las promociones entregadas, con presencia destacada de baños industrializados en todas las promociones y, en algunos casos, fachadas industrializadas, lo que mejora su eficiencia medioambiental.



Plan VIVE
(Alcorcón)

Gestión ambiental en AEDAS Homes

La responsabilidad ambiental de AEDAS Homes comienza en nuestras instalaciones. Aunque el impacto de nuestras oficinas y puntos de venta es limitado respecto a nuestra actividad como promotores inmobiliarios, entendemos que cada acción suma. Por ello, nos comprometemos a impulsar la eficiencia energética, reducir el consumo de recursos, gestionar adecuadamente los residuos y fomentar comportamientos responsables entre nuestros empleados.

Hitos del año

- → **Continuamos con la medición de las emisiones de Alcance 3, además de las de Alcance 1 y 2.**
- → **Contratación de energía verde para el 83% del consumo eléctrico de nuestras oficinas.**
- → **Contratación de energía verde para algunos puntos de venta.**
- → **Mantenimiento de la ISO 14001 de nuestras instalaciones: AEDAS Homes, Living y Servicios Inmobiliarios (ahora llamado Vivienda Asequible y Flex Living).**

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

Nuestras instalaciones, tanto en la sede central como en las direcciones territoriales, cuentan con un **Sistema de Gestión Medioambiental**, acorde con la norma **UNE-EN ISO 14001:2015.**

AEDAS Homes cuenta con una **Póliza de Responsabilidad Civil**, que cubre el daño ambiental accidental hasta un total de 15 M€ por siniestro.

Balance medioambiental

Esta tabla contempla los **consumos de combustible de la flota de vehículos de renting** de la compañía, el **consumo eléctrico diferenciado en las oficinas** y los **puntos de venta** de nuestro sistema de gestión ambiental.

En cuanto a los **cálculos**, para el **consumo eléctrico** de aquellos puntos de venta de los que no se disponía de datos, se ha realizado una estimación en base a un punto de venta similar, y para el **consumo de agua**, se ha realizado una estimación de aquellas oficinas de las que no se disponía de datos en función del ratio m^3/empleado de las que sí disponen de datos.

El consumo relativo al agua es sólo de las oficinas.

CONSUMOS

	ud	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Consumo Gasolina	l	1.901,44	2.629,41	8.505,27	24.277,14	27.342,20
Consumo Gasoil	l	22.475,55	27.496,70	26.941,41	18.546,21	17.090,49
Consumo Electricidad Oficinas	kWh	312.198,00	431.207,89	464.717,55	425.908,02	451.078,34
Consumo Electricidad Puntos de Venta	kWh	sin datos	sin datos	751.233,31	646.574,55	632.394,26
Consumo Agua	m^3	1.642,06	1.301,38	1.363,65	1.600,98	1.227,56

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

Consumo eléctrico

El consumo de **electricidad en nuestra sede y en nuestras oficinas** contempladas en el Sistema de Gestión Medioambiental se situó en 451.078,34 kWh durante el ejercicio fiscal 2025/26.

Como mejora de nuestro impacto ambiental, durante el ejercicio fiscal 2025/26, se siguió contratando **energía eléctrica con garantía de origen** para algunos puntos de venta. El total de consumo de energía 100% renovable supone el 83% del consumo total de las oficinas, frente al 52% del año anterior.

Consumo de agua

El **agua consumida** en nuestras instalaciones asciende a 1.227,56 m^3.

Gestión de los residuos

RESIDUOS*

	ud	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Residuo Papel	kg	2.322	4.643	3.756	3.106	2.920
Residuo Toner	kg	69,0	66,5	30,0	21,5	10,1

* En los meses en lo que no se dispone de los datos se ha realizado una estimación en base al resto de meses.

En nuestras oficinas y puntos de venta generamos principalmente residuos asimilables a urbanos, como envases, materia orgánica o papel, cuya gestión se realiza conforme a la normativa municipal correspondiente.

Fomentamos la recogida selectiva mediante la instalación de contenedores diferenciados que facilitan la separación de residuos y el reciclaje de papel, cartón, pilas, tóner y equipos electrónicos, siempre a través de gestores autorizados.

Además, impulsamos prácticas responsables para reducir el uso de plásticos. Un ejemplo es la utilización de botellas de vidrio rellenables en salas de reuniones, abastecidas mediante dispensadores de agua con sistema de filtrado.

En el ejercicio fiscal 2025/26 se han generado 2.920 kg de residuos de papel confidencial y 10,1 kg de tóner, lo que supone una reducción del 6% aproximadamente y 53% respectivamente. Por otra parte, durante el ejercicio fiscal 2025/26 se han gestionado 508 kg de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos mediante gestor autorizado.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Emisiones Alcance 1 y 2

El sistema seguido para la **contabilidad de las emisiones** es el de **control operacional**, de manera que el inventario de emisiones se realiza sobre la totalidad de las instalaciones y vehículos sobre los que la empresa ejerce control operacional en todo el territorio nacional.

El control operacional de los distintos alcances viene definido por:

Alcance 1: Emisiones que se producen directamente en las instalaciones, incluyendo:

- Las producidas por la combustión de combustibles fósiles para automoción (diésel y gasolina) de la flota propia.

Alcance 2: Emisiones que se producen como consecuencia del consumo de:

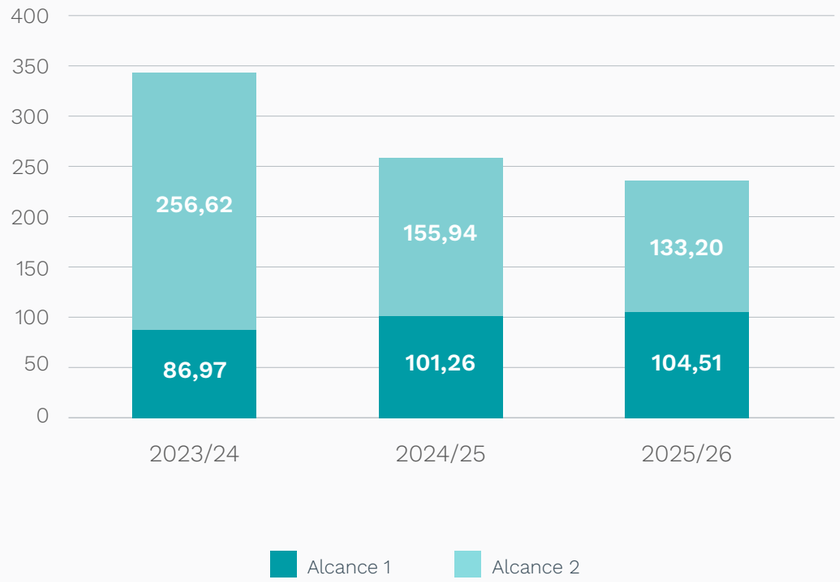
- Energía eléctrica de las oficinas y de los puntos de ventas.

EMISIONES

		2022/23		2023/24		2024/25		2025/26	
	unidad	Basado en mercado	Basado en localización	Basado en mercado	Basado en localización	Basado en mercado	Basado en localización	Basado en mercado	Basado en localización
Alcance 1	tCO_2e	75,20	75,20	86,97	86,97	101,26	101,26	104,51	104,51
Alcance 2	tCO_2e	89,38	68,99	256,62	145,92	155,94	107,25	133,20	119,18
Oficinas	tCO_2e	89,38	68,99	71,08	55,77	51,97	42,59	20,66	49,62
Puntos de Venta	tCO_2e	sin datos	sin datos	185,54	90,15	103,97	64,66	112,54	69,56
Total Emisiones (Alcance 1 + Alcance 2)	**tCO_2e**	**164,58**	**144,19**	**343,59**	**232,89**	**257,20**	**208,51**	**237,71**	**223,69**

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

EMISIONES
ALCANCE 1 Y 2 (tCO_2)



AEDAS Homes ha generado unas **emisiones de gases de efecto invernadero** (GEI) a la atmósfera de **237,71 tCO_2e basadas en mercado**, lo que supone una reducción de un 7,6% con respecto al año anterior. Esta huella de carbono abarca tanto las liberadas *in situ* por la empresa, asociadas al consumo de combustible de los vehículos de renting (Alcance 1), como las indirectas, asociadas a la generación de electricidad consumida (Alcance 2), siguiendo como metodología de cálculo el protocolo internacional **Greenhouse Gas Protocol** (GHG, por sus siglas en inglés).

* Los factores de emisión empleados para el Alcance 1 del ejercicio fiscal 2025/26 son los del MITECO 2024 en función del combustible utilizado. Para el Alcance 2, en el mismo ejercicio fiscal, los factores de emisión utilizados son los del MITECO 2024 en función de la comercializadora de energía para el método basado en el mercado, y el factor de Red Eléctrica para el método basado en localización.

Emisiones Alcance 3

Durante el ejercicio fiscal 2025/26, hemos continuado realizando el **cálculo de nuestro Alcance 3**.

Este alcance se corresponde con otras emisiones indirectas, debidas a las actividades de la empresa teniendo en cuenta su cadena de valor, tanto aguas arriba como aguas abajo. Para el **cálculo** de este alcance también se ha utilizado el **GHG Protocol**, que establece las siguientes **15 categorías**, no siendo de aplicación todas ellas a AEDAS Homes.

De las 15 **categorías**, a continuación, se indican los resultados obtenidos para aquellas que son de **aplicación a AEDAS Homes**.

Para el cálculo del Alcance 3 hemos tenido en cuenta los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las promociones finalizadas en el ejercicio fiscal. Las etapas A1-A5 han sido consideradas dentro de la categoría 1, las etapas de la B1-B7 en la categoría 11 y las etapas C1-C4 en la categoría 12.

EMISIONES ALCANCE 3
DE LOS EJERCICIOS FISCALES 2023/24 Y 2024/25 ([1], [2])

Categoría	Descripción	FY 2023/24	FY 2024/25	FY 2025/26
1	Bienes y servicios adquiridos	289.182,51	304.387,50	170.822,30
2	Bienes de capital	1,08	0,49	0,72
3	Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluídas en Alcance 1 y 2)	22,02	19,92	20,08
5	Residuos generados en las operaciones	122,44	82,74	57,50
6	Viajes de negocios	252,37	349,78	121,11
7	Desplazamiento de los empleados	229,96	258,88	204,65
8	Activos arrendados: Aguas Arriba	0,24	0,63	0,47
11	Uso productos vendidos	5.161,08	9.488,58	12.675,33
12	Tratamiento al final de la vida útil de los productos vendidos	263,11	489,58	608,28
	Total Emisiones Alcance 3	**295.234,81**	**315.077,90**	**184.510,42**

(1) La categoría 4 (Transporte aguas arriba) está incluida en la categoría 1 (Bienes y servicios adquiridos.)

(2) Los factores de emisión correspondientes al Alcance 3 han sido:
- Categorías (1) y (2): INE (en función del sector económico)
- Categorías (3), (5) y (6): DEFRA
- Categoría (7): GREENLY y DEFRA
- Categoría (8): Guía de Cálculo de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (Generalitat de Catalunya)

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Huella de carbono del ejercicio fiscal 2025/26

Como se puede observar en los resultados obtenidos en el ejercicio fiscal 2025/26, el **mayor impacto** se debe a la **categoría 1 del Alcance 3 (92,46%), Bienes y servicios adquiridos**, debido fundamentalmente a que en esta categoría se contemplan las emisiones debidas a las etapas A1-A5 de los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de nuestras promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2025/26. La siguiente categoría que más impacto tiene es la 11 del Alcance 3 (6,86%), Uso de productos vendidos, que se corresponde con las etapas B1-B7 de los mismos ACV.

Huella de Carbono FY 2025/26	**Emisiones (t CO_2e)**	**%**
Alcance 1 (Combustible flota vehículos)	**104,51**	**0,06%**
Alcance 2 (Consumo electricidad)	**133,20**	**0,07%**
→ Oficinas	20,66	0,01%
→ Puntos de venta	112,54	0,06%
Alcance 3	**184.510,42**	**99,87%**
1. Bienes y servicios adquiridos	170.822,30	92,46%
2. Bienes de capital	0,72	0,00%
3. Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluidas en Alcance 1 y 2)	20,08	0,01%
5. Residuos generados en las operaciones	57,50	0,03%
6. Viajes de negocios	121,11	0,07%
7. Desplazamiento de los empleados	204,65	0,11%
8. Activos arrendados: Aguas Arriba	0,47	0,00%
11. Uso productos vendidos	12.675,33	6,86%
12. Tratamiento al final de la vida útil de los productos vendidos	608,28	0,33%
Total Alcance 1, 2 + 3	**184.748,13**	**100,00%**

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Buenas prácticas medioambientales

En AEDAS Homes impulsamos el compromiso ambiental desde dentro, promoviendo **hábitos responsables entre nuestros empleados**. Hemos instalado carteles con pautas de reciclaje y ahorro de recursos en zonas comunes como cocinas, baños e impresoras, y **reforzamos la sensibilización con comunicaciones** internas para dar a conocer a nuestros empleados nuestro storytelling ambiental, reforzar la importancia del reciclaje en nuestras oficinas y ofrecer pequeños consejos sobre cómo realizarlo correctamente y compartir el avance del bosque de AEDAS Homes.

Durante este ejercicio, hemos realizado, como parte de nuestro Plan Estratégico ESG, una formación a todos los empleados implicados en el reporte ambiental de la compañía. En la formación se abordaron las diferentes acciones incluidas en el plan, así como otros aspectos de la dimensión ambiental de interés para los empleados.

En este ejercicio fiscal 2025/26, AEDAS Homes ha entregado su III Premio de Sostenibilidad a la promoción Zeta Avenue (Málaga), formada por 124 viviendas, valorando el esfuerzo realizado por los responsables de la misma en incorporar medidas de sostenibilidad.



1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

3.4 Gestión de riesgos de cambio climático

El calentamiento global resultante de la contaminación atmosférica está causando cambios significativos en el clima, incluyendo eventos climáticos extremos como sequías prolongadas y olas de calor, lo que tiene graves consecuencias para el medioambiente y la salud humana.

En AEDAS Homes, somos conscientes de la responsabilidad del sector en los desafíos que presenta la transición hacia un modelo económico, social y de gobernanza más sostenible.



Anzio
(Pozuelo de Alarcón)

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Nuestra Política de Acción Contra el Cambio Climático

Este desafío que presenta el cambio climático motivó a que el Consejo de Administración aprobase en 2023 la **Política de Acción Contra el Cambio Climático**, la cual aúna dos tipos de actuaciones: por un lado, la destinada a reducir las emisiones causantes del cambio climático y, por otro, las destinadas a la adaptación al mismo.

Mitigación del cambio climático

- **Huella de carbono:** Establecimiento de una hoja de ruta que defina los objetivos de descarbonización de las promociones.
- **Consumo de agua:** Elaboración de un plan de gestión de aguas, incluyendo medidas de ahorro de consumo.
- **Economía circular:** Elaboración de un plan de economía circular para establecer los requisitos de adquisición responsable, materiales eficientes, materiales saludables y gestión de residuos.
- **Biodiversidad:** Estudio del impacto de la compañía en la biodiversidad para optimizar su estrategia.
- **Movilidad sostenible:** Realización de una encuesta a los trabajadores acerca del transporte utilizado y plantear propuestas de mejora.

Adaptación al cambio climático

- **Análisis de riesgos:** Integración en el análisis, gestión y reporte de los riesgos derivados del cambio climático.
- **Medidas para reducir el impacto:** Establecer, en base al análisis de riesgos, las medidas a implementar en las promociones de viviendas.

Uno de los principios de actuación definidos en esta política, es la integración en el análisis, gestión y reporte de los riesgos de nuestra compañía, aquellos derivados del cambio climático, y por esta razón, hemos realizado un análisis detallado de los posibles riesgos asociados al cambio climático, evaluando su criticidad de manera transversal con todas las áreas de negocio involucradas, e incluyendo los más relevantes dentro del mapa de riesgos de AEDAS Homes.

Para articular este análisis detallado, hemos seguido voluntariamente las recomendaciones internacionales del **Marco de Divulgación de Información Financiera sobre el Clima** (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, o **TCFD** por sus siglas en inglés), una herramienta eficaz para identificar, evaluar y divulgar los riesgos climáticos a los que se enfrenta. Las cuatro áreas clave dentro del marco de TCFD y su aplicación concreta para nuestra empresa se encuentran explicadas a continuación: la gobernanza, la estrategia, la gestión de riesgos y las métricas y objetivos.

Gobernanza

AEDAS Homes ha establecido un sistema de gestión de riesgos de cambio climático que se apoya en los siguientes elementos:

1



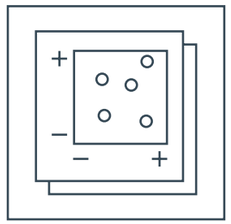
Identificación de riesgos: hemos identificado los riesgos considerados relevantes en materia de cambio climático, tanto físicos como de transición.

2



Valoración de los riesgos: se valoró con los responsables las siguientes variables respecto a cada categoría, impacto y probabilidad de ocurrencia del evento del riesgo..

3



Mapa de riesgos de cambio climático derivado de las valoraciones asignadas a cada una de las categorías de riesgo representadas en el mismo.

4



Riesgos considerados críticos: en base al mapa actual de riesgos de cambio climático, el único riesgo crítico es el de “Dificultad para acceder a los flujos de financiación”.

5



Cálculo de indicadores de seguimiento: para el riesgo mencionado anteriormente.

6



En el marco del modelo de gestión de riesgos de cambio climático, el Comité de ESG, se ocupa de asegurar la correcta implementación y supervisión del Plan Estratégico ESG (2024-2026). Es también el encargado de la consolidación y análisis del reporte trimestral de hitos e indicadores asociados al Plan Estratégico ESG y el principal impulsor y soporte a las acciones comprometidas.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

Estrategia

Trabajamos para convertirnos en un referente de sostenibilidad en el sector de la promoción inmobiliaria y, en consecuencia, durante los últimos años hemos tomado diversas acciones encaminadas a conseguirlo. Nuestro objetivo es ser una promotora de viviendas completamente sostenible y contribuir a la descarbonización del sector inmobiliario.

Consecuentes con la situación de emergencia climática, **centramos exclusivamente en el cambio climático una de las líneas de actuación de nuestro ambicioso Plan Estratégico ESG 2024-2026**, alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y que cuenta con un total de 31 acciones recogidas en 9 líneas de actuación.

El plan permite conocer y definir nuestras prioridades estratégicas en el ámbito ESG, de forma que dé respuesta, a través de buenas prácticas, a los múltiples retos que afrontamos y que también deberá afrontar el sector en los próximos años.

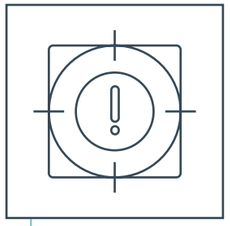
En la misma dirección, hemos trabajado para definir una serie de iniciativas que contribuyan a la estrategia de descarbonización de la compañía. Entre ellas se incluye:

- **Política ESG:** formaliza y concreta los principios de actuación de la compañía en materia ESG en coherencia con nuestra misión y valores, y los compromisos adoptados con los grupos de interés.
- **Política de Acción contra el Cambio Climático:** tiene como objetivo establecer un marco para articular la estrategia, y el modelo de negocio de la compañía, de acuerdo con su compromiso con la lucha contra el cambio climático.
- **Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de todas las promociones:** el 100% de las promociones finalizadas[12] en el ejercicio fiscal 2025/26 disponen de ACV, hito que conseguimos desde el FY 2021/22, y que nos ha permitido obtener, mediante un grupo de trabajo multidisciplinar en la compañía, conclusiones de los materiales y soluciones constructivas que pueden reducir el impacto de la huella de carbono de nuestras promociones.
- **Ecoliving®:** un sello propio de sostenibilidad que garantiza que todas las viviendas cumplen los requisitos de sostenibilidad y se benefician de sistemas avanzados de eficiencia y producción de energías renovables.
- **Libro Verde:** es una herramienta y documento de cabecera para la compañía, que recoge las medidas de sostenibilidad a implementar en sus promociones residenciales. Agrupa los requisitos medioambientales en diez categorías: energía, salud y bienestar, agua, residuos, materiales, movilidad, biodiversidad y entorno, sociedad, diseño y construcción sostenible y sistemas industrializados.
- **Libro Blanco:** documento de referencia que sirve para orientar al sector hacia un objetivo común, que es modernizar el sector de la construcción para que produzcan viviendas de forma más eficiente, rápida y sostenible.

(12) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio fiscal 2025/26.

Gestión de riesgos

Siguiendo las recomendaciones publicadas por TCFD, así como la metodología de riesgos publicada por **COSO Enterprise Risk Management (COSO ERM)**, hemos fomentado la gestión de riesgos climáticos desde un enfoque basado en la siguiente metodología:



Identificación de riesgos:

Según la categorización recomendada por TCFD, se han identificado riesgos físicos, relacionados con la alteración de eventos climáticos de forma continua (crónico) o eventual (agudos); así como riesgos de transición, indirectamente relacionados con el cambio climático, como cambios en la regulación (legales), cambios en la opinión pública (reputacionales), cambios en las tecnologías emergentes (tecnológicos) y cambios en la demanda de los grupos de interés (de mercado).



Evaluación de riesgos:

Una vez identificados los riesgos climáticos, se han evaluado los impactos que tendrían sobre la organización considerando el aspecto reputacional, operacional y económico, así como su probabilidad de ocurrencia.



Monitorización y seguimiento de los riesgos:

Estableciendo un plan de monitorización y revisión periódica de los riesgos críticos, para controlar sus posibles consecuencias a través de la definición de métricas que se ajusten a sus características.

Los riesgos que hemos identificado
son los siguientes:

RIESGOS LEGALES			DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	1	**Aumento del precio de las emisiones GEI**	Se espera que las regulaciones para impulsar la transición a una economía sin emisiones de carbono se vuelvan más estrictas, lo que resultaría en un aumento de los impuestos sobre el carbono y los costes relacionados con los derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Es importante que las empresas tengan en cuenta estos costes al planificar sus estrategias de inversión.	**Bajo**	Corto, medio y largo plazo
	2	**Exposición a litigios**	El aumento de los requisitos regulatorios relacionados con la lucha contra el cambio climático aumenta el riesgo de que la compañía pueda enfrentar litigios y sanciones por no cumplir con las obligaciones legales. Además, si se producen incumplimientos, por parte de terceros puede repercutir en las operaciones de AEDAS Homes.	**Bajo**	Corto, medio y largo plazo
	3	**Sobrerregulación y cambios regulatorios**	Introducción de nuevas normativas a nivel nacional e internacional en relación con el cambio climático y la sostenibilidad. Estas normativas podrían incluir requisitos más estrictos en materia de reporte en los informes no financieros, gestión y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.	**Bajo**	Corto plazo
RIESGOS TECNOLÓGICOS			DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	4	**Adaptación a soluciones de bajas emisiones**	Incremento de coste por reemplazo de los productos y servicios actuales que ofrece la compañía por alternativas de menor emisión que disminuyan la dependencia de combustibles fósiles.	**Medio**	Corto, medio y largo plazo
	5	**Sustitución de las tecnologías existentes por otras nuevas más limpias**	Reemplazo de las tecnologías actuales que utiliza la compañía en sus operaciones, favoreciendo la adopción de servicios más sostenibles y respetuosos con el medio ambiente que disminuyan la dependencia de combustibles fósiles	**Bajo**	Medio plazo

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

RIESGOS DE MERCADO			DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	6	**Indefinición y falta de claridad en los requisitos y/o indicadores de mercado**	Posibilidad de que las señales o indicadores utilizados por los inversores y las empresas para tomar decisiones de inversión o de negocio no sean claros o sean contradictorios.	**Bajo**	Medio y largo plazo
	7	**Cambios en las tendencias de consumo**	Modificaciones en los patrones de consumo y de compra de los clientes, por demandar viviendas más eficientes energéticamente, de manera que puedan afectar negativamente a las ventas de AEDAS Homes.	**Bajo**	Medio y largo plazo
	8	**Cambios en la oferta y demanda de ciertas materias primas, tecnologías, productos y servicios**	Alteraciones en los patrones de oferta y demanda de ciertos productos, materias primas o tecnologías que promuevan la sostenibilidad y sean demandados por la compañía.	**Bajo**	Corto a largo plazo
	9	**Interrupciones en la cadena de suministro**	Interrupción de la fluidez y continuidad de la cadena de suministro de bienes o servicios. Esto puede incluir cualquier etapa de la cadena de suministro, desde la producción hasta la entrega final al consumidor.	**Bajo**	Corto a largo plazo

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

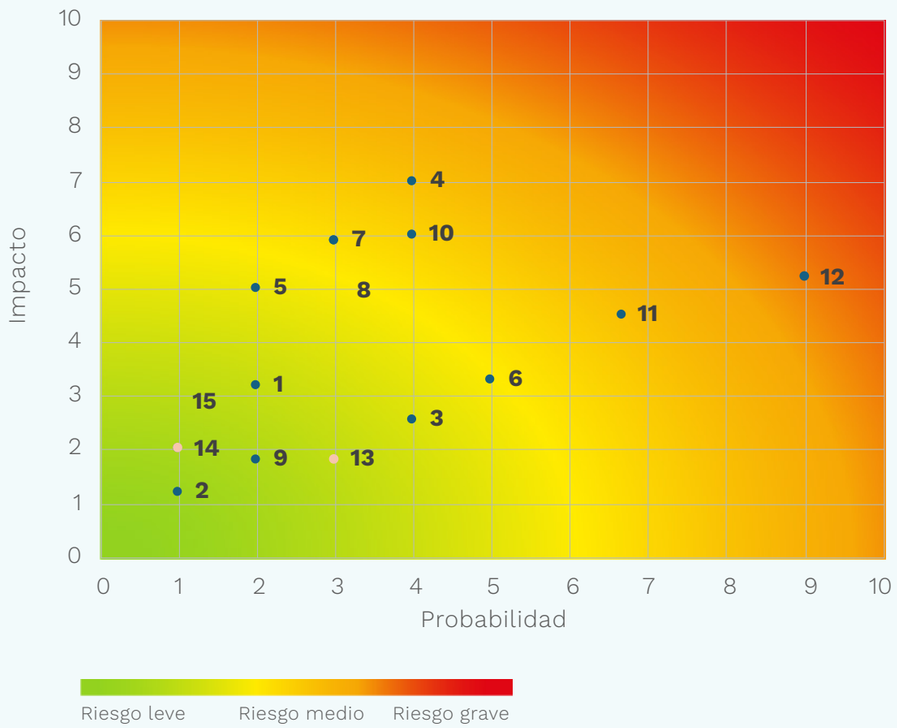
RIESGOS REPUTACIONALES			DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	10	**Reputación del sector**	Los proyectos y servicios que generan altas emisiones de carbono se enfrentan a una mayor presión y una reducción de la demanda dada la creciente preocupación por el Cambio Climático y la sostenibilidad ambiental por parte de los consumidores y los grupos de interés.	**Bajo**	Largo plazo
	11	**Cambios de comportamiento de los *stakeholders***	La creciente preocupación por la problemática ambiental entre los distintos grupos de interés está generando un cambio en sus comportamientos y demandas.	**Medio**	Medio y largo plazo
	12	**Dificultad para acceder a los flujos de financiación**	La creciente importancia de los aspectos ESG (ambientales, sociales y de gobierno) en la evaluación de la financiación empresarial puede restringir las opciones de financiación ya que se les puede requerir cumplir con ciertas obligaciones relacionadas con la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático para acceder a dicha financiación.	**Alto**	Corto plazo

RIESGOS FÍSICOS CRÓNICOS			DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	13	**Cambios en los patrones meteorológicos**	Alteraciones en la frecuencia, intensidad, duración y distribución espacial de los eventos climáticos que producen precipitaciones, como lluvias, nevadas y granizadas, así como también los patrones de viento y las condiciones de temperatura y humedad que pueden afectar a los activos de la compañía o a la continuidad de la cadena de suministro, así como a los plazos de construcción.	**Bajo**	Largo plazo
	14	**Degradación del suelo (subsidencia)**	Inestabilidad y modificación del terreno.	**Bajo**	Largo plazo

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

RIESGOS FÍSICOS AGUDOS			DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	15	**Aumento de la frecuencia y gravedad de los fenómenos meteorológicos extremos**	Incremento de la ocurrencia y severidad de fenómenos meteorológicos extremos como consecuencia del cambio climático: incendios, ciclones, tornados, sequías, inundaciones. Estos episodios pueden causar pérdidas directas por daños a trabajadores, infraestructuras u otros activos de la compañía, así como generar una incertidumbre en las tarifas que pueda aplicar la compañía.	**Bajo**	Corto a largo plazo

MAPA DE RIESGOS CAMBIO CLIMÁTICO



1. Aumento del precio de las emisiones GEI
2. Exposición a litigios
3. Aumento de la regulación nacional e internacional: nuevos requerimientos en materia de reporting no financiero, notificación y reducción de emisiones, entre otros
4. Sustitución de los productos y servicios existentes por opciones con menos emisiones
5. Sustitución de las tecnologías existentes por otras nuevas más limpias.
6. Incertidumbre en las señales del mercado.
7. Cambios en el comportamiento de los clientes.
8. Cambios en la oferta y demanda de ciertas materias primas, tecnologías, productos y servicios.
9. Interrupciones en la cadena de suministro.
10. Estigmatización del sector, especialmente de los sectores de alto impacto climático.
11. Aumento de la preocupación de las partes interesadas (stakeholders, empleados, sociedad).
12. Dificultad para acceder a flujos de financiación.
13. Cambios en los patrones de precipitación y variabilidad extrema de los patrones meteorológicos.
14. Degradación del suelo (subsidencia).
15. Aumento de la frecuencia y gravedad de los fenómenos meteorológicos extremos.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

Métricas y objetivos

Para monitorizar la respuesta a los riesgos de cambio climático, hemos calculado diferentes **métricas** para medir el riesgo crítico a gestionar.

Dada la magnitud del impacto del riesgo que ha sido evaluado, y su probabilidad de ocurrencia, consideramos las siguientes métricas para poder realizar un seguimiento de sus posibles consecuencias en la empresa.

RIESGO			MÉTRICA	OBJETIVOS	RESULTADOS 2023/24	RESULTADOS 2024/25	RESULTADOS 2025/26[13]	EVALUACIÓN
	12	**Dificultad para acceder a los flujos de financiación**	**Calificación Energética de un edificio:** letra de **Consumo** de Energía Primaria No Renovable en promociones finalizadas: % de **promociones finalizadas** en FY con calificación energética "A" .	≥ 50%	62%	71%	73%	Anual
			Calificación Energética de un edificio: letra de **Emisiones** de CO_2 en promociones finalizadas: % de **promociones finalizadas** en FY con calificación energética "A"	≥ 60%	83%	79%	91%	Anual
			Cálculo de la huella de carbono (Alcance 1, 2 y 3): Realizar el cálculo durante el FY de la huella de carbono (Alcance 1, 2 y 3)	Realizar el cálculo	Realizado cálculo Alcances 1 y 2	Realizado cálculo Alcances 1, 2 y 3 (2023/24 & 2024/25)	Realizado cálculo Alcances 1, 2 y 3	Anual

(13) No se contabilizan las promociones finalizadas o en fase final de desarrollo que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa, ni cuatro promociones que no disponen todavía de la etiqueta energética a la fecha de cierre del informe.

Durante los próximos años, trabajaremos en la **elaboración y definición de acciones que impulsen el proceso de mitigación de cambio climático**, reduciendo las emisiones, fijando métricas y objetivos concretos, así como la monitorización de los riesgos identificados.

En concreto, los objetivos y métricas que se definan contribuirán a los objetivos que nos fijemos a largo plazo, y a combatir así las dramáticas consecuencias que plantea el escenario del cambio climático.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 **Compromiso medioambiental**
4 Buen gobierno
5 Anexos

4 Buen gobierno

4.1
Modelo de gobierno corporativo

4.2
Órganos de gobierno

4.3
Marco ético

4.4
Gestión de riesgos

4.5
Auditoría interna



Mune
(Mungia)

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

4.1 Modelo de gobierno corporativo

Contamos con un modelo corporativo y eficaz, orientado a cumplir objetivos corporativos y a generar confianza en nuestros grupos de interés.

Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A. tienen suscrito, a 31 de marzo, un único contrato de prestación de servicios en virtud del cual Neinor, en su condición de sociedad matriz, presta al grupo Aedas servicios corporativos de dirección y apoyo a la gestión, incluyendo asesoramiento estratégico y apoyo a la dirección general, coordinación y supervisión en los ámbitos financiero, fiscal, legal, de recursos humanos, sistemas y tecnología, cumplimiento normativo y mercado de capitales, así como la coordinación general de las áreas de gestión, con el objetivo de asegurar la alineación estratégica, operativa y de gobierno corporativo de Aedas con las políticas y directrices del Grupo Neinor en el marco de su proceso de integración.

Con fecha 24 de abril de 2026, Neinor Homes, S.A. y Aedas Homes, S.A. han suscrito un contrato de prestación de servicios en virtud del cual Aedas, en su condición de proveedor, presta al grupo Neinor servicios relacionados, principalmente, con la originación de operaciones de inversión en suelo, la gestión y comercialización de activos inmobiliarios (incluyendo activos no estratégicos), la prestación de servicios de asset management en vehículos de coinversión, así como determinados servicios corporativos de soporte. Dichos servicios comprenden, entre otros, actividades de análisis y ejecución de inversiones, gestión técnica, comercial y financiera de activos, y funciones de apoyo en ámbitos como recursos humanos, tecnología, marketing, compras, control de gestión y cumplimiento normativo, todo ello con el objetivo de optimizar los recursos del Grupo Neinor y aprovechar la especialización y capacidades operativas del Grupo Aedas en el marco del proceso de integración entre ambos grupos.

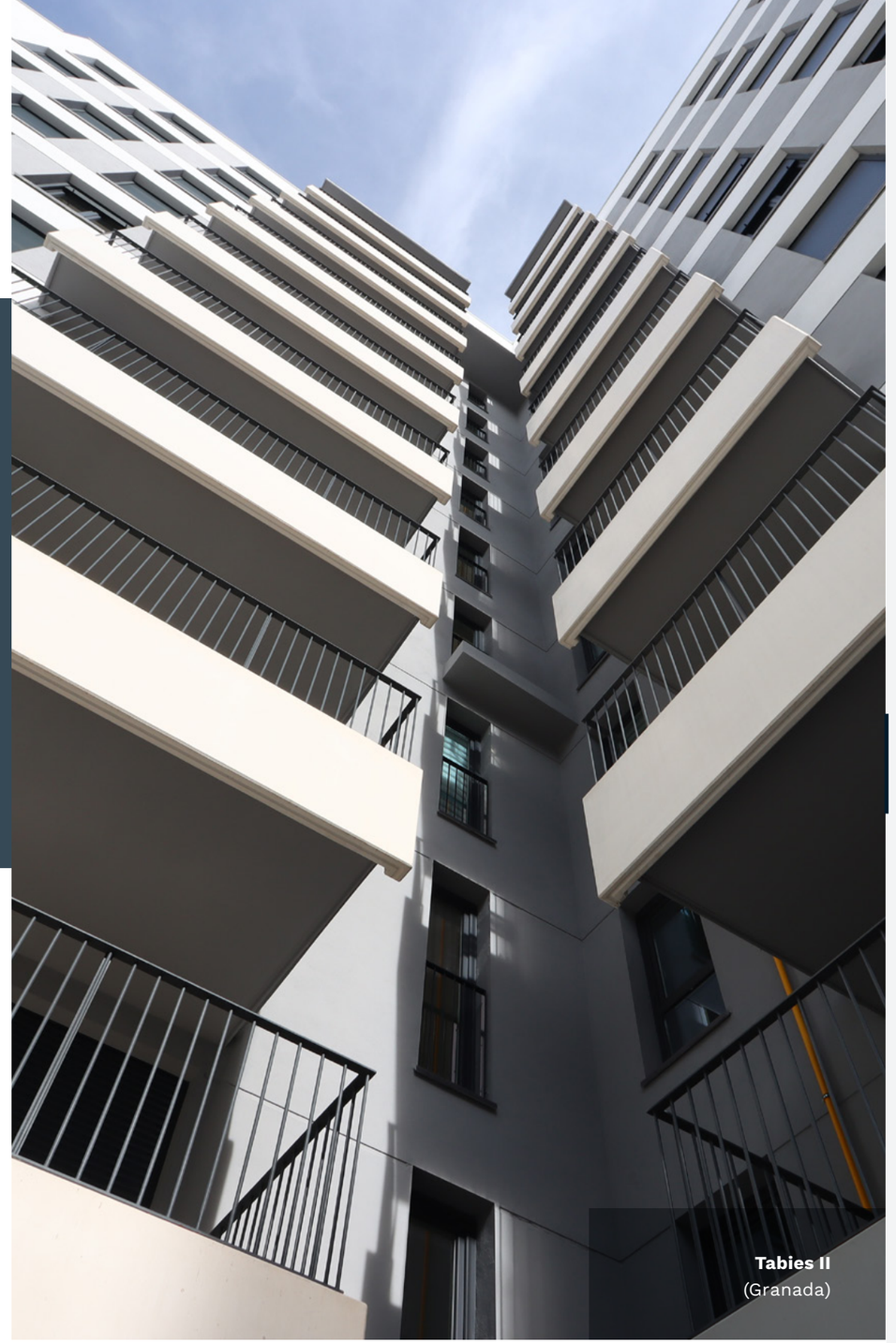
1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

42

Órganos de gobierno

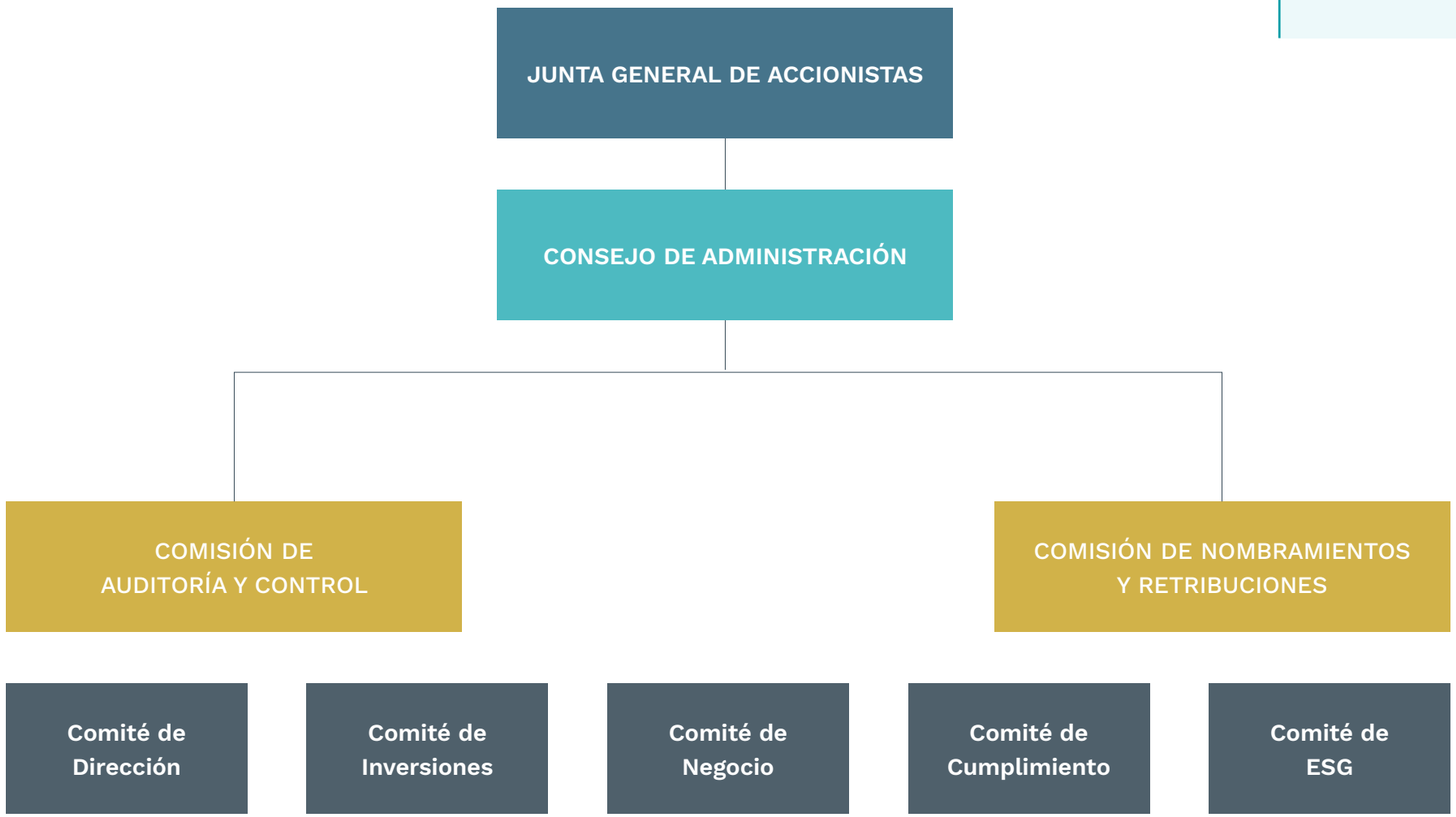
Tenemos una estructura de gobierno sólida, que facilita la toma de decisiones estratégicas. En la cúspide de esta estructura está la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, quienes gestionan, dirigen, administran y representan con diligencia a la compañía, a través de tres comisiones. A su vez cuenta con distintos comités.



Tabies II
(Granada)

ESTRUCTURA DE GOBIERNO DE AEDAS HOMES

La documentacion relacionada con la composicion, competencias y funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones se puede consultar aquí en la pagina web de la compania.



1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Junta General de Accionistas

Siendo el máximo órgano de decisión y control en las materias propias de su competencia, la **Junta General de Accionistas**, debidamente convocada y constituida, **representa a todos los accionistas,** y todos ellos quedan sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso para los disidentes y ausentes de la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la Ley, en los Estatutos o en el Reglamento de la Junta general.

La Junta General Ordinaria del **ejercicio 2024/25** se celebró el pasado **3 de julio de 2025**, en Madrid, con un quorum de 85,975% del capital social.

PUNTOS TRATADOS EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DEL EJERCICIO 2024/25:

1.	Aprobación de las **cuentas anuales** individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.
2.	Aprobación de los **informes de gestión** individual y consolidado, con excepción **de la información no financiera, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo** de 2025.
3.	Aprobación de la **información no financiera** consolidada de la Compañía, incluida en el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.
4.	Aprobación de la **gestión social y de la actuación del Consejo de Administración** durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.
5.	Aprobación de la **propuesta de aplicación del resultado** del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.
6.	Aprobación de la **distribución de un dividendo extraordinario** con cargo a prima de emisión.
7.	Aprobación de la **propuesta de aplicación de la reserva** "otras aportaciones de socios" a la **compensación de reservas voluntarias**.
8.	**Reelección de Dña. Milagros Méndez Ureña como Consejera** independiente, por el plazo estatutario de tres años.
9.	**Reelección de Ernst and Young, S.L., como auditor de cuentas** de la Compañía y de su grupo consolidado, para los ejercicios 2026-2027, 2027-2028 y 2028-2029.
10.	Aprobación de la propuesta de **otorgamiento o ratificación**, por la Sociedad, del **Contrato de Extensión y Ratificación de Prenda de Participaciones**.
11.	**Delegación de facultades** para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten.
12.	**Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros** correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025.

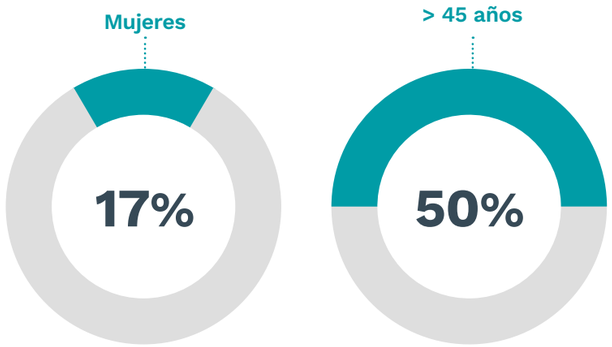
Los 12 puntos fueron aprobados.

En el transcurso del ejercicio 2025/26, el **Consejo de Administración** se celebró en las siguientes fechas:

- 29 de abril 2025 (por escrito y sin sesión)
- 7 de mayo 2025
- 28 de mayo 2025
- 16 de junio 2025
- 2 de julio 2025
- 3 de septiembre 2025
- 15 de octubre 2025
- 25 y 26 de noviembre 2025 (el de 26 de noviembre, por escrito y sin sesión)
- 3 y 17 de diciembre 2025
- 14 de enero 2026
- 2, 9 y 25 de febrero 2026 (el de 25 de febrero, por escrito y sin sesión)
- 11 y 24 de marzo 2026 (ambos, por escrito y sin sesión)

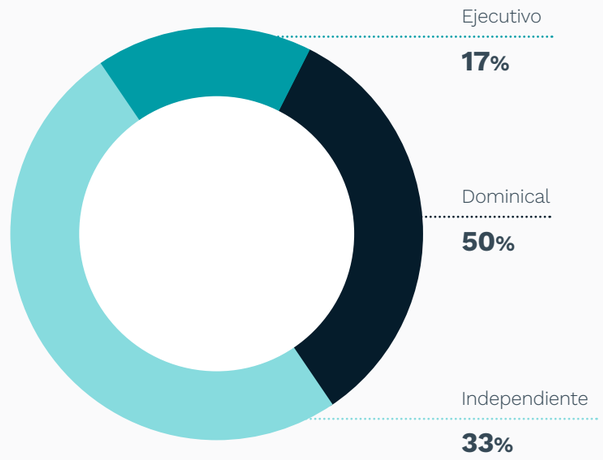
Consejo de Administración

Los integrantes del Consejo de Administración de AEDAS Homes responden a los requisitos más exigentes de diversidad, competencia e idoneidad.



Cada integrante del Consejo aporta más de 18 años de experiencia

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



+ El perfil completo de los miembros del Consejo de Administración se puede consultar en www.aedashomes.com

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Comisiones

Comisión de Auditoría y Control (“CAC”)

Responsabilidades y áreas de competencia

La organización y competencias de la **Comisión de Auditoría y Control (CAC)** se regulan en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, el artículo 22 de los Estatutos Sociales y el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital.

La CAC ofrece su colaboración al Consejo de Administración supervisando el cumplimiento del **Código de Conducta** y de las **reglas de gobierno corporativo**. También supervisa la fiabilidad de la **información financiera** que se presenta al Consejo, incluyendo el sistema de control interno de la información financiera **(SCIIF)** y la coordinación con el **auditor externo** de la compañía.

Además, supervisa la función de **auditoría interna,** así como el control de los **riesgos corporativos** y el **modelo de cumplimiento normativo**, en el que se incluye expresamente el cumplimiento de la **normativa de prevención de blanqueo de capitales** y de la financiación del terrorismo. Asimismo, la CAC informa con carácter previo al Consejo de Administración sobre las **operaciones calificadas como vinculadas** y monitoriza la implementación del **Plan Estratégico ESG 2024-2026**.

La **Comisión de Auditoría y Control** (CAC) se reunió en **nueve ocasiones**, en las siguientes fechas:

- 7 y 8 de mayo 2025
- 2 y 23 de julio 2025
- 15 de octubre 2025
- 25 de noviembre 2025
- 9, 20 y 25 de febrero 2026 (el de 25 de febrero, por escrito y sin sesión).



Comisión de Nombramientos y Retribuciones (“CNR”)

Responsabilidades y áreas de competencia

La organización y competencias de la **Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)** se regulan en el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento de la CNR, el artículo 22 de los Estatutos Sociales y el artículo 529 quindecies de la Ley de Sociedades de Capital.

La CNR asiste al Consejo de Administración con fines informativos y consultivos en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de **nombramientos y retribuciones** de la compañía, siguiendo las prácticas de buen gobierno que deben regir y verifica el cumplimiento de las políticas de retribuciones marcadas por la compañía. La CNR revisa periódicamente la **política de retribuciones** de los consejeros y equipo directivo, incluidos los sistemas de retribución basados en acciones y su aplicación, velando porque la retribución individual esté correlacionada con la contribución de cada uno, sin que se produzcan desequilibrios injustificados entre consejeros o entre el equipo directivo.

Otras funciones propias de la CNR son las que se detallan a continuación: evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración, y mantener una **Matriz** de dichas competencias; elevar al Consejo de Administración las propuestas de **nombramiento, reelección o cese de Consejeros Independientes** y/o informar las propuestas del Consejo para el nombramiento, reelección o cese de otros tipos de Consejeros y de **altos directivos**; proponer un plan de sucesión del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado; etc.

La **Comisión de Nombramiento y Retribuciones** (CNR) se reunió en **once ocasiones**, en las siguientes fechas:

- 7 y 28 de mayo 2025
- 2 y 23 de julio 2025
- 15 de octubre 2025
- 25 de noviembre 2025
- 17 de diciembre 2025
- 2 y 9 de febrero 2026
- 11 de marzo 2026 (por escrito y sin sesión).

El **Informe Anual de Gobierno Corporativo** del ejercicio 2025/26 (“IAGC25”) contiene más información sobre las principales actuaciones que llevó a cabo la CNR durante este periodo.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Comité de Dirección

	Borja García-Egotxeaga	Alberto Delgado	David Botín	Esther Duarte	Javier Sánchez
Comité de Dirección	●	●	●	●	●
Comité de Inversiones	●	●			
Comité de Negocio	●	●			
Comité de Cumplimiento				●	●
Comité ESG	●			●	

El Comité de Dirección de AEDAS Homes está formado por cinco miembros, que cuentan en su haber con más de 20 años de experiencia, habiendo ocupado posiciones directivas en diferentes compañías.

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

FINALIDAD DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN

Informar

El Comité de Dirección reporta al Consejo de Administración mediante la figura del Consejero Delegado, todos los aspectos relevantes de la organización y de cada área.

Advertir

El Comité de Dirección debe advertir de aquellas circunstancias que puedan poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos y del presupuesto de la compañía, haciendo un seguimiento de estos para anticiparse a las desviaciones.

Proponer

El Comité de Dirección debe proponer y aplicar las medidas correctivas que sean necesarias.

Funciones del Comité de Dirección

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

+ El perfil completo de los miembros del comité de dirección se puede consultar en www.aedashomes.com



Direcciones territoriales

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

Cada una de las direcciones territoriales tiene bajo su responsabilidad organizar, dirigir y planificar las promociones inmobiliarias, así como en tiempo y forma los suelos en gestión, conforme a las directrices de AEDAS Homes, para garantizar la solidez de la cuenta de resultados, así como los plazos y la calidad previstos por la compañía en sus zonas de acción. También son responsables de identificar posibles suelos para la compra. Esta organización permite a la compañía gestionar cada proyecto atendiendo a las necesidades y criterios locales, lo que finalmente revierte en una mejora de las promociones y, en última instancia, en la satisfacción de los clientes y los accionistas de AEDAS Homes.

Los Directores Territoriales pertenecen al Comité de Negocio que se reúne con carácter mensual en la sede social de la compañía, teniendo como principal misión velar por el cumplimiento del Plan de Negocio.

Las Direcciones Territoriales tienen bajo su responsabilidad organizar, dirigir y planificar las promociones inmobiliarias, así como en tiempo y forma los suelos en gestión, conforme a las directrices de AEDAS Homes

Política de Remuneraciones

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

La Política de Remuneraciones tiene como finalidad definir y controlar las prácticas de remuneración de AEDAS Homes en relación con sus consejeros. Además, establece un esquema retributivo adecuado a la dedicación y a las responsabilidades asumidas por estos, y se aplica con el fin de atraer, retener y motivar a los miembros del Consejo de Administración.

La Política de Remuneraciones es pública y puede consultarse en la página web de AEDAS Homes. De igual modo, tanto en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de Sociedades Anónimas Cotizas (IAR), como en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Sociedades Anónimas Cotizadas (IAGC), como en las Cuentas Anuales en la Nota 21, se recogen las remuneraciones de consejeros y directivos.



Unika
(Estepona)

Marco ético

Nuestro compromiso ético se plasma y desarrolla en nuestros Códigos de Conducta y en una serie de políticas corporativas, que conforman el marco ético de nuestra compañía y rigen nuestra actividad. Al establecimiento de esta cultura ética contribuye también nuestro Programa de Cumplimiento y nuestro Modelo de Prevención de Delitos.



1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

La compañía ha creado y revisado recientemente varias políticas.

Política de Anticorrupción

Se han actualizado los importes de regalos e invitaciones de acuerdo a la normativa.

Política de Diversidad e Inclusión

Esta política refuerza el manifiesto corporativo y se alinea con el Plan de Igualdad y el Plan ESG 2024-2026, en especial en lo relativo a capital humano, inclusión social y gobernanza responsable, incluyendo lo dispuesto en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) aprobados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en estos ámbitos.

Todas las políticas y reglamentos anteriormente expuestos forman parte del sistema de Gobierno Corporativo de la entidad, que pueden consultarse en las siguientes páginas:

Políticas corporativas

https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/politicas-corporativas

Consejo de Administración

https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/consejo-administracion

Junta General de Accionistas

https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/junta-general-accionistas



Palmia
(Benicasim)

Programa de Cumplimiento

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

En particular, el Programa de Cumplimiento engloba medidas enfocadas a garantizar el cumplimiento de:

- La normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (PBC/FT).
- Las disposiciones del Código Penal en materia de responsabilidad penal de la persona jurídica, incluyendo la normativa de anticorrupción.
- La normativa de protección de datos de carácter personal.
- La normativa en materia de conducta en los mercados de valores.
- La normativa en materia de derecho de la competencia.

AEDAS Homes es una compañía activa en el sector de la promoción inmobiliaria residencial, por lo que es sujeto obligado a la legislación de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (PBC/FT). En el marco del programa de PBC/ FT, AEDAS Homes ha implantado medidas adecuadas para reducir el riesgo de realizar operaciones de negocio con partes sancionadas:

UNIDAD TÉCNICA DE PBC/FT:
Apoya al Director de Riesgo y Cumplimiento en la gestión del modelo, y revisa los expedientes de diligencia debida de los clientes.

ÓRGANOS DE CUMPLIMENTO
EN MATERIA DE PBC/FT

DIRECCIÓN DE RIESGO Y CUMPLIMIENTO:
Responsable de gestionar el modelo de PBC/FT.

ÓRGANO DE CONTROL INTERNO (OCI):
Supervisa el cumplimiento de la normativa.

MEDIDAS DE CUMPLIMIENTO IMPLANTADAS
en materia de PBC/FT

Manual de PBC/FT

Los procedimientos de la compañía establecen que está **prohibido realizar operaciones sin aprobación de la Unidad Técnica**. A los clientes de riesgo superior al promedio se les aplican medidas de diligencia debida reforzada.

Formación anual
en PBC/FT para todos los empleados

Análisis, rechazo y comunicación al **SEPBLAC** de las operaciones que sean consideradas sospechosas.

Diligencia debida del 100% de los clientes
que compran viviendas de la compañía

Revisión de Auditoría Interna. Revisa anualmente la efectividad del modelo de PBC/FT y reporta los resultados a la Comisión de Auditoría y Control.

Revisión anual por parte de un experto externo en PBC/FT. El informe emitido es elevado al Consejo de Administración dentro de los tres meses siguientes a la emisión del mismo.

Entre las actuaciones específicas en materia de diligencia debida, cabe destacar que AEDAS Homes comprueba los nombres de todos los intervinientes en las operaciones con objeto de verificar que no se encuentran incluidos en los listados de personas sancionadas de OFAC, la Unión Europea, o cualquier otro que pudiese ser relevante. Las personas sancionadas son no admisibles según el Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo de AEDAS Homes.

En 2025/26, AEDAS Homes realizó la revisión anual de experto externo en materia de PBC/FT, sin reseñarse hallazgos relevantes en el curso de la misma.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Modelo de prevención de delitos

AEDAS Homes cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos destinado a garantizar la observancia de la normativa penal por parte de la compañía.

Comité de Cumplimiento
Responsable de supervisar el cumplimiento de la normativa y coordinar medidas adecuadas para garantizar su cumplimiento.

MODELO DE PREVENCIÓN DE DELITOS

Dirección de Riesgo y Cumplimiento
Responsable de gestionar el Modelo de Prevención de Delitos.

Indicadores de seguimiento

Plan de Comunicación en materia de cumplimiento
Para incrementar el grado de conocimiento que los empleados tienen en este ámbito

Políticas y procedimientos
adecuados para garantizar el cumplimiento de la normativa

Mapa de riesgos penales

Matriz de riesgos y controles
129 controles identificados

Canal Ético

Presupuesto anual

Controles anuales
Los resultados de los controles y los planes de acción establecidos para solventar las áreas de mejora identificadas son reportados a la Comisión de Auditoría y Control

Formación

Código de Conducta
Reúne los valores de la compañía y tipifica las conductas prohibidas. Todos los empleados lo aceptan cuando comienzan su actividad en la compañía.

Código de Conducta de Terceros
Firmado por todos los proveedores esenciales antes de comenzar con su actividad, lo que les compromete a actuar según los valores de AEDAS Homes y a no incumplir las prohibiciones establecidas.

Política y Manual de Cumplimiento
Establecen las bases operativas del Modelo de Prevención de Delitos.

Política Anticorrupción
Establece las prohibiciones que deberán ser observadas por los empleados en relación a regalos e invitaciones tanto en relación a funcionarios públicos como a personas activas en el sector privado.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

En julio de 2024 AEDAS Homes renovó la certificación **UNE 19601 de Sistemas de Gestión de *Compliance* Penal**, lo que demuestra el firme compromiso de la Compañía con los más altos estándares en materia de cumplimiento normativo. La renovación de dicha certificación demuestra que AEDAS Homes sigue cumpliendo con los estándares más exigentes en materia de cumplimiento.

Además, AEDAS Homes ha continuado realizando importantes mejoras en su modelo de prevención de delitos con objeto. En concreto, se han realizado las siguientes acciones:

- Revisión y mejora de Políticas y Manuales relevantes.
- Publicación de píldoras formativas para los empleados sobre temas tales como el modelo de Cumplimiento, la cultura de cumplimiento, el Canal Ético, la Política de Conflictos de Interés y la Política de Anticorrupción.
- Se ha realizado seguimiento de los KPI modelo de cumplimiento.
- Los proveedores esenciales firman el Código de Conducta de Terceros, el cual, incluye disposiciones sobre estándares en materia de derechos humanos que deben ser respetados por los proveedores. Todos los proveedores firman una cláusula de cumplimiento en materia de prevención de delitos.

El **Canal Ético** de AEDAS Homes cumple con las exigencias de la Ley 2/2023, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. La Compañía dispone tanto de una Política como de un Procedimiento de gestión del Canal Ético. Ambos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración de la Compañía.

Las comunicaciones realizadas a través del canal pueden ser enviadas de manera **anónima**, en función de los procedimientos establecidos, que incluyen medidas de protección para los denunciantes en el sentido de que no se podrán tomar represalias contra ellos. A tal efecto, y con objeto de **garantizar la mayor transparencia y protección posible** para los denunciantes,

AEDAS Homes utiliza la plataforma de gestión de comunicaciones de una **empresa externa**, quien recoge las mismas y las traslada al Comité de Cumplimiento de la Compañía. Dicha plataforma también cumple con las exigencias de la normativa.

Los empleados pueden acceder al Canal Ético a través de la intranet de empleados. La forma de acceder al canal ha sido explicada y publicitada en diversas píldoras formativas. Igualmente, los externos pueden acceder al Canal Ético a través de la página web de la Compañía.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Por lo tanto, y en base a lo anterior, el Canal Ético de AEDAS Homes está basado en la siguiente **estructura** básica que permite gestionar de forma correcta las comunicaciones recibidas:

1. Política y Procedimiento de Gestión del Canal Ético
2. Plataforma de gestión de comunicaciones
3. Comité de Cumplimento como órgano responsable de la tramitación y resolución de las comunicaciones recibidas

En base al proceso de gestión de comunicaciones del Canal Ético, las **denuncias son revisadas por el Comité de Cumplimiento**, quien decide las acciones a adoptar para esclarecer los hechos y subsanar cualquier situación contraria a la normativa aplicable o al Código de Conducta de la compañía que se hubiese detectado. A tal efecto, los miembros del Comité podrán realizar cuantas actuaciones sean necesarias, incluyendo la toma de declaración al denunciante, denunciado y cualquier testigo que pueda existir, así como el acceso a cualquier información y documentación existente en la Compañía.

Nuestras Políticas y Procedimientos también contienen la obligatoriedad de que los empleados realice las comunicaciones sobre sospechas de incumplimientos utilizando el Canal Ético. En concreto, la **Política de Anticorrupción** establece que los empleados deberán utilizar el Canal Ético para informar de incumplimientos de la misma.

Durante el **ejercicio 2025/26** AEDAS Homes ha recibido dos comunicaciones en su Canal Ético, igual que en el ejercicio 2024/25, cuando se recibieron dos comunicaciones. Una de las comunicaciones recibidas en el ejercicio 2024/25 se refería a un tema de negocio que no es objeto de comunicación a través del Canal Ético, por lo que se procedió a dar traslado de la misma al área de Negocio para que entablase comunicación con el cliente. La segunda comunicación sí era objeto del Canal de Denuncias al estar relacionada con un potencial conflicto de interés. El Comité de Cumplimiento realizó una investigación sobre el asunto de referencia, realizando entrevistas y recabando documentación para esclarecer los hechos objeto de la comunicación. El expediente fue cerrado sin tomarse medidas de carácter disciplinario.

Tanto los auditores internos como el certificador en materia de la UNE 19601 han comprobado que el **Canal Ético está operativo y funciona correctamente**.

AEDAS HOMES S.A, no ha recibido denuncias relacionadas con casos de vulneración de los derechos humanos durante el FY25/26.



Vanian Gardens
(Estepona)

En lo que respecta al programa de ética en los negocios, y haciendo un resumen de todo lo expuesto anteriormente, **consideramos esenciales los siguientes elementos:**

1. Se imparte formación a los empleados en materia de *compliance*
2. Se realiza un análisis de riesgos anual en materia de cumplimiento, enfocado mayormente en los riesgos de carácter penal
3. La compañía tiene establecida reglas claras para la gestión de investigaciones de cumplimento
4. El Director de Riesgo y Cumplimiento es responsable de la gestión de los aspectos relacionados con la ética en los negocios
5. El Código de Conducta de AEDAS Homes establece de forma clara qué comportamientos no son admisibles por parte de los empleados. De igual forma, se establece que se podrán tomar medidas disciplinarias contra los empleados que no cumplan con la normativa o las políticas internas implantadas por AEDAS Homes
6. En el marco del modelo de prevención de delitos, el área de Cumplimiento realiza controles para detectar posibles conductas contrarias al modelo de cumplimiento, lo que ayuda a reducir el riesgo de incumplimientos al ser las áreas de negocio conscientes de que se realizan controles regulares. Igualmente, se hace seguimiento de KPIs de cumplimento con objeto de hacer seguimiento del comportamiento de las áreas más relevantes en materia de cumplimiento

Como ya se ha mencionado anteriormente, la Compañía cuenta con una **Política de Anticorrupción**, la cual se encuentra publicada en la intranet y disponible para todos los empleados.

Respecto de la **evaluación de riesgos en materia de anticorrupción**, anualmente, en el marco de la evaluación de riesgos en materia de prevención de delitos, la Compañía evalúa el impacto, la probabilidad y el nivel de gestión de los delitos de corrupción, incluyendo la corrupción pública y privada, además de la financiación ilegal de partidos políticos. Debido al nivel de riesgo que dichos delitos representan para la Compañía a causa de su actividad, y con el objeto de garantizar una monitorización adecuada de los mismos, la Compañía verifica la efectividad de los controles más relevantes en materia de anticorrupción, y reporta a la Comisión de Auditoría y Control el resultado de dicho ejercicio.

La Política de Anticorrupción exige que se mantenga un **sistema de controles internos** contables adecuados de forma que se reporten y reflejen todas las transacciones de manera apropiada precisa y con el detalle razonable en los libros y registros contables de la compañía. Esto se cumple en la práctica. En concreto, se establece lo siguiente:

- Los libros contables y la información financiera no deben contener registros o declaraciones falsas o engañosas. Nunca se deberá registrar intencionadamente transacciones de forma equívoca en lo relativo a cuentas contables, departamentos, importes o periodos contables.
- Se deberá conservar la documentación precisa, apropiada y con detalle razonable para dar soporte a todas las transacciones y se custodiarán los documentos conforme a las políticas de archivo de la compañía.

AEDAS Homes, como sociedad cotizada, dispone de un **Sistema Interno de Control de la Información Financiera (SCIIF)**, el cual vela por la veracidad e integridad de la información de carácter financiero, cumpliendo con las disposiciones de la Política de Anticorrupción en este sentido. Los sistemas informáticos de la compañía contienen toda la información relevante en materia de contabilidad de la compañía.

Entre las acciones encaminadas a reducir el riesgo de incumplir la normativa aplicable en materia de anticorrupción y antisoborno, cabe destacar que AEDAS Homes ha publicado **píldoras formativas** en materia de *compliance* accesibles por todos los empleados. Dichas comunicaciones han tenido como objeto elevar el nivel de conocimiento que los empleados tienen sobre las normas de anticorrupción, así como reducir el riesgo de incumplimiento de la normativa.

El Procedimiento de **Donaciones y Patrocinios** prohíbe de forma expresa las contribuciones a partidos políticos.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Normativa de protección de datos de carácter personal

AEDAS Homes cuenta con un modelo de cumplimiento para garantizar el cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal. En concreto, el modelo dispone de los siguientes elementos:

MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS

Garantizan que los tratamientos de datos realizados por su parte cumplen con la normativa aplicable.

Cláusulas de protección de datos

Cumplimiento de las obligaciones de información y consentimiento.

Medidas técnicas

Evidencias del cumplimiento del deber de información y de los consentimientos prestados por los interesados.
Medidas de seguridad para garantizar la seguridad de los datos personales alojados en nuestros sistemas.

Delegado de Protección de Datos

Evaluar y organizar la gestión y la protección de los datos en la privacidad dentro de AEDAS Homes.

Procedimientos para el ejercicio de derechos por parte de los interesados

Procedimientos para la gestión y comunicación, en su caso, de brechas de seguridad

Contratos de encargados del tratamiento

CONTROLES ANUALES

El resultado de los controles es elevado a la Comisión de Auditoría y Control.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Gestión de riesgos

En AEDAS Homes, contamos con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos, aprobada por el Consejo de Administración. El objeto del modelo de gestión de riesgos es identificar, gestionar y reportar los factores de riesgo que puedan afectar la consecución de nuestros objetivos estratégicos, de negocio y financieros.



Tolsá
(Valencia)

Modelo de gestión de riesgos

Identificación: Los rriesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados por el Comité de Dirección de AEDAS Homes. La identificación de riesgos se realiza anualmente con objeto de identificar posibles nuevos riesgos que pudiesen amenazar la consecución de los objetivos de la Compañía.

Evaluación: La probabilidad inherente, el impacto inherente y la solidez del entorno de control son evaluados para cada uno de los riesgos relevantes. El modelo de riesgos de AEDAS Homes contempla tres categorías de riesgos: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.

Gestión: Los riesgos relevantes clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica:

- Identificar eventos concretos de riesgo.
- Establecer indicadores de seguimiento para cada evento de riesgo y sus valores de tolerancia asociados.
- Establecer planes de acción para los indicadores que hayan sobrepasado el nivel de tolerancia establecido.

Reporte: el estado de los indicadores de seguimiento es reportado regularmente a la Comisión de Auditoría y Control.

Órganos involucrados en el modelo de gestión de riesgos

En virtud de la **Política de Gestión de Riesgos**, los siguientes órganos de gobierno de AEDAS Homes están involucrados en actividades relacionadas con el modelo de gestión de riesgos:

Consejo de Administración: es responsable de definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes, además de fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

Comisión de Auditoría y Control: supervisa los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados. Apoyándose para la ejecución de esta función en la Auditoría Interna de AEDAS Homes.

Dirección de Auditoría Interna: es responsable de dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección del Grupo, como actividad independiente y objetiva de aseguramiento y consulta concebida para agregar valor y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno de la Compañía.

Comité de Dirección: es responsable de asignar las responsabilidades sobre los riesgos, así como de recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o respuestas al riesgo que sean necesarias.

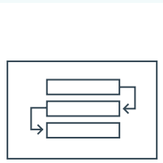
Dirección de Riesgo y Cumplimiento: es responsable de dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control y al Comité de Dirección en el cumplimiento de sus responsabilidades, sobre todo a través de la coordinación de las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos, asegurando el correcto funcionamiento del sistema de gestión de riesgos, y consolidando los informes relativos al modelo.

Directores y otros responsables de riesgos: identifican y evalúan los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. De manera adicional, proponen y reportan los indicadores para su seguimiento, además de proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre su eficacia.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

Riesgos estratégicos

El modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes **engloba las siguientes 29 categorías de riesgos**.



Riesgos estratégicos

- Caída de demanda de vivienda de obra nueva
- Cartera de suelos
- Satisfacción de clientes
- Disponibilidad de financiación
- Reputación
- Comportamiento de la acción
- Riesgo político
- Riesgo de consolidación en el sector
- Riesgo de incumplimiento con las expectativas en materia de ESG.



Riesgos operacionales

- Adquisición de suelos
- Transformación de suelo
- Ejecución de proyectos
- Comercialización
- Atracción y retención del talento
- Tecnología
- Ciberseguridad
- Seguridad laboral
- Seguridad de activos



Riesgos financieros

- Tipos de interés
- Liquidez
- Disponibilidad de financiación de los clientes
- Valoración de activos
- Fiabilidad de la información financiera



Riesgos de cumplimiento

- Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
- Incumplimiento de normativa penal
- Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores
- Incumplimiento de normativa fiscal
- Incumplimiento de la normativa de medioambiente
- Incumplimiento de la normativa de Protección de Datos

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

En lo que respecta al ejercicio 2025/26, AEDAS Homes ha continuado realizando la monitorización y gestión de los riesgos considerados críticos. En virtud de dicha evaluación, los riesgos considerados críticos por la compañía actualmente son los siguientes:

- Consolidación del sector
- Comportamiento de la acción
- Atracción y retención de talento
- Satisfacción de clientes
- Caída de demanda de vivienda de obra nueva
- Disponibilidad de financiación de AEDAS Homes y de sus Clientes
- Liquidez
- Ejecución de proyectos (enfocado sobre todo en desviaciones de costes y plazos en la construcción de los proyectos promovidos por AEDAS Homes)
- Ciberseguridad

Durante el ejercicio 2025/26, AEDAS Homes ha tomado las siguientes medidas con objeto de monitorizar y gestionar las categorías de riesgos mencionadas en el apartado anterior:

- Seguimiento de indicadores de monitorización adecuados, como:
  - Ratios de satisfacción de clientes
  - Ritmos de ventas contra objetivos (trimestral y acumulado del ejercicio en curso)
  - Retrasos en obras
  - Obras iniciadas antes de tener la financiación concedida
  - Indicadores de ciberseguridad (cambios de contraseñas, número de usuarios privilegiados, bastionado de equipos, etc.)
  - Sobrecostes en obra
  - Evolución de indicadores macroeconómicos
  - Rotación de persona
- Monitorización regular del estado de indicadores de riesgos
- Implantación y seguimiento de planes de acción con objeto de mitigar los riesgos
- Reporte regular del estado de los indicadores a la Comisión de Auditoría y Control

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

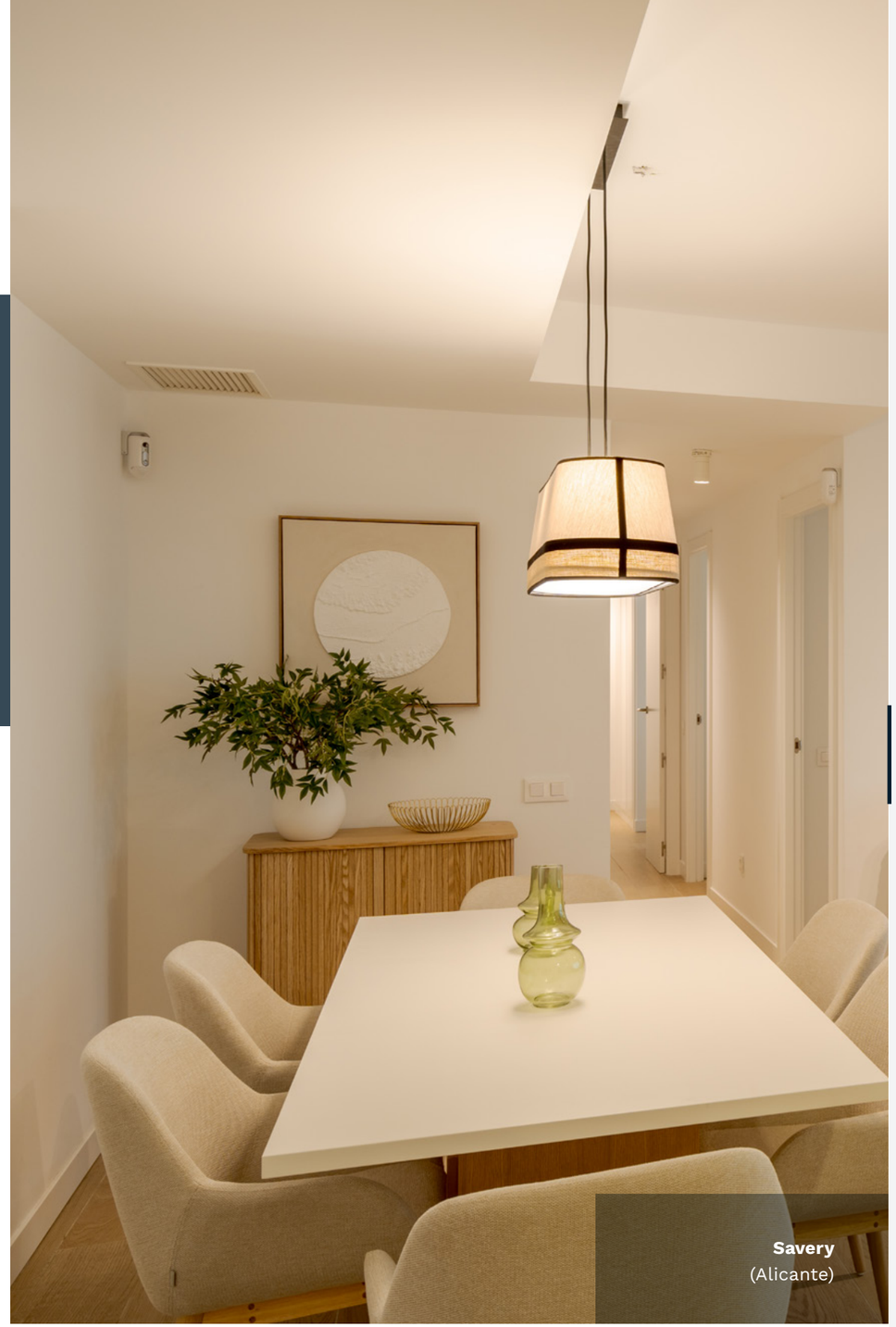
1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

4.5

Auditoría Interna

En AEDAS Homes contamos con una función de Auditoría Interna regulada por el Estatuto de Auditoría Interna, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control, al depender funcionalmente de esta Comisión y jerárquicamente del CEO de la compañía.



Savery
(Alicante)

Función de Auditoría Interna

El propósito general de la función de **Auditoría Interna** de AEDAS Homes es fortalecer la capacidad de la organización para crear, proteger y sostener su valor al proporcionar a la Comisión de Auditoría y Control (como comisión delegada del Consejo de Administración) y a la Dirección del Grupo, aseguramiento, prospectivas y previsiones de manera independiente, objetiva y basada en riesgos. El objetivo general de la Auditoría Interna es el de proporcionar confianza sobre los procesos de gobierno, gestión de riesgos y control a las partes interesadas de la organización, y en especial, a la Comisión de Auditoría y Control, al Consejero Delegado y a la Alta Dirección, en relación los aspectos bajo revisión por auditoría interna.

La Auditoría Interna de AEDAS Homes está acreditada con la **Certificación Quality Assessment** emitida por el Instituto de Auditores Internos desde junio de 2020 y ratificada en octubre de 2024, demostrando el cumplimiento de las Normas Internacionales para la Práctica Profesional de la Auditoría Interna y el Código de Ética del Instituto de Auditores Internos Global.

ESTRATEGIA Y ORGANIZACIÓN	GESTIÓN	SUPERVISIÓN
PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD		
Alineamiento estratégico y visión de futuro	**Modelo de gestión**	**Ciberinteligencia**
Responsabilidad y organización	**Dotación de recursos**	**Informe periódico**
Ética y cumplimiento	**Gestión de incidentes y resiliencia**	**Continuidad**
	Formación y concienciación	**Gestión de riesgo**
	Innovación y mejora continua	

"Los órganos de gobierno de AEDAS Homes están **alineados con los principios del Código de Buen Gobierno de la Ciberseguridad** en la construcción de la estrategia y organización de la ciberseguridad de la compañía."

"Los procesos, el modelo de control y la toma de decisiones de AEDAS Homes **impulsan un nivel de madurez en ciberseguridad**, proporcional a la estrategia de la compañía y a la naturaleza del negocio."

"Los órganos de gobierno de AEDAS Homes velan por la **supervisión continua**."

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 **Buen gobierno**
5 Anexos

5 Anexos

5.1
Acerca de este informe

5.2
Materialidad

5.3
Datos de contacto

5.4
Trazabilidad Ley 11/2018

5.5
Tablas de datos



5.1

Acerca de este informe

El Informe de Estado De Información No Financiera 2025/26 proporciona una visión completa, precisa y pertinente del modelo de negocio, la estrategia y la gestión social, ambiental y de gobierno de AEDAS Homes y de sus subsidiarias durante el **período fiscal** comprendido entre el **1 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2026**.

La trazabilidad de la información no financiera está disponible según lo dispuesto en el apartado **Trazabilidad de la ley 11/2018**.

En la elaboración del informe se han seguido los **Estándares GRI**, en su versión Fundamentos 2021, el marco del IR del informe integrado y las directrices del Pacto Mundial de Naciones Unidos.

El informe ha sido elaborado por la **Dirección de Recursos Corporativos**, en colaboración con las diferentes direcciones de la compañía.

La verificación independiente del informe ha sido realizada por el **auditor Ernst & Young**, la misma entidad que audita las Cuentas Anuales del grupo. Tras esta verificación, el **Consejo de Administración**, como máxima autoridad responsable del informe, lo validó y aprobó en su reunión del 26 de mayo de 2026.

Para tener una visión más completa del desempeño de la empresa, se pueden consultar los documentos legales disponibles en la web corporativa: **Cuentas Anuales, Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros**. El informe Anual del Gobierno Corporativo y el Informe de Remuneraciones de los Consejeros forman parte de este informe y puede consultarse en la web de la CNMV.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

1 Somos AEDAS Homes

2 Creando valor juntos

3 Compromiso medioambiental

4 Buen gobierno

5 Anexos

5.2

Materialidad

Los temas materiales que deben incluirse en este informe, conforme a la legislación, se han definido a partir del **análisis de riesgos financieros y no financieros identificados por la empresa**, junto con el estudio de materialidad realizado en 2023.



Plan VIVE I
(Alcorcón)

Durante la elaboración de este estudio, se realizó una revisión de fuentes documentales internas y externas para identificar el listado de temas relevantes. Estos temas fueron posteriormente analizados para priorizarlos según su importancia, gestión y relevancia en la legislación. Para cada tema, se ha elaborado una ficha descriptiva que abarca sus contenidos, riesgos, tendencias e impacto en relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Temas materiales	Prioridad	Dimensión
Cambio Climático y descarbonización	**Alta**	Ambiental
Gestión del talento	**Alta**	Social
Promoción para la sostenibilidad y bienestar	**Alta**	Ambiental
Seguridad y salud para empleados y clientes	**Alta**	Social
Gestión de los riesgos y oportunidades	**Alta**	Gobierno
Economía circular y uso sostenible de los recursos	**Media**	Ambiental
Buen gobierno corporativo	**Media**	Gobierno
Cadena de suministro responsable	**Media**	Ambiental
Experiencia de clientes y calidad	**Media**	Social
Digitalización, innovación y ciberseguridad	**Media**	Gobierno
Transparencia, marca y reputación	**Media**	Gobierno
Compromiso con la Comunidad	**Media**	Social

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

5.3 Datos de contacto

Denominación	AEDAS Homes S.A.
Dirección	Paseo de la Castellana, 130 28046 Madrid
Teléfono	+ 34 917 880 000
Email de contacto	info@aedashomes.com
Página web	www.aedashomes.com
Capital social	43.700.000 euros
Número de acciones	43.700.000
Nominal	1,00 €/acción
Actividad	Promoción de viviendas de obra nueva
Mercados	España

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

Trazabilidad Ley 11/2018

Índice de contenidos requeridos por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad.

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
INFORMACIÓN GENERAL			
Modelo de negocio			
Breve descripción del modelo de negocio del grupo (entorno empresarial y organización)	2-1 2-2 2-6	Somos AEDAS Homes Nuestro perfil Nuestra actividad Nuestro modelo de negocio Datos de contacto Creando valor junto a nuestros proveedores	3-20 4-6 10-14 7-9 123 49-54
Presencia geográfica	2-1	Somos AEDAS Homes Datos de contacto	3-20 123
Objetivos y estrategias de la organización	2-22	Somos AEDAS Homes	3-20
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	2-25	Gestión de riesgos	113-116
General			
Mención en el informe al marco de *reporting* nacional, europeo o internacional utilizado para la selección de indicadores clave de resultados no financieros incluidos en cada uno de los apartados	GRI 1: Fundamentos	Vinculación con indicadores GRI en Trazabilidad Ley 11/2018	124-137

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3 2-23	Gestión de riesgos del cambio climático Centrados en la construcción sostenible	113-116 61-68
Los resultados de esas políticas	2-27	Contribución ambiental de nuestras promociones Gestión ambiental en AEDAS Homes	69-74 75-83
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	-	Gestión de riesgos del cambio climático	113-116
Información detallada			
Sobre efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad	-	Contribución ambiental de nuestras promociones Gestión ambiental en AEDAS Homes	69-74 75-83
Sobre los procedimientos de evaluación o certificación ambiental	-	Contribución ambiental de nuestras promociones Gestión ambiental en AEDAS Homes	69-74 75-83
Sobre los recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	-	La compañía ha destinado en el ejercicio a fines ambientales gastos e inversiones por valor de 411.442,85€ (antes de impuestos). En el ejercicio anterior el presupuesto que se destinó a fines ambientales fue de 496.344,07€ (antes de impuestos), lo que implica en este ejercicio una disminución del 17%.	
Sobre la aplicación del principio de precaución	3-3	Centrados en la construcción sostenible	61-68
Sobre la cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	-	Gestión ambiental en AEDAS Homes	75-83
→ **CONTAMINACIÓN**			
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente; teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de una actividad, incluido el ruido y la contaminación lumínica	-	Contribución ambiental de nuestras promociones *No disponemos de equipos en propiedad que generen emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (SAO), de óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire*	69-74

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ ECONOMÍA CIRCULAR Y PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS			
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos; acciones para combatir el desperdicio de alimentos	3-3 306-2	Centrados en la construcción sostenible Gestión ambiental en AEDAS Homes El desperdicio de alimentos no es un tema material para la compañía	61-68 75-83
→ USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS			
Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales	303-5	Gestión ambiental en AEDAS Homes	75-83
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso	-	Gestión ambiental en AEDAS Homes Debido a la actividad de la empresa, el uso de materias primas no resulta material o no aplica	75-83
Consumo, directo e indirecto, de energía	302-1	Gestión ambiental en AEDAS Homes	75-83
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	302-4	Gestión ambiental en AEDAS Homes	75-83
Uso de energías renovables	302-4	Gestión ambiental en AEDAS Homes	75-83
→ CAMBIO CLIMÁTICO			
Los elementos importantes de las emisiones de gases de efecto invernadero generados como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce	-	Balance Medioambiental	76
Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático	-	Gestión de riesgos del cambio climático	113-116
Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin	305-5	Contribución ambiental de nuestras promociones	69-74

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD			
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	-	Contribución ambiental de nuestras promociones Centrados en la construcción sostenible	69-74 61-68
Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	-	AEDAS Homes no cuenta con instalaciones en áreas protegidas	
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Los resultados de esas políticas	3-3	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	3-3	Gestión de riesgos	113-116
Información detallada			
→ EMPLEO			
Número total y distribución de empleados atendiendo a criterios representativos de la diversidad (sexo, edad, país, etc.)	2-6 2-7 405-1	Nuestro equipo como motor de transformación Tablas de datos (Anexos)	31-45 134-137
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo, promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	2-7	Tablas de datos (Anexos) *Se están reportando datos al cierre, debido a la baja fluctuación intermensual de los datos.*	134-137
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	401-1	Tablas de datos (Anexos)	134-137
Las remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	405-2	Tablas de datos (Anexos)	134-137

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ EMPLEO			
Brecha salarial, la remuneración puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	405-1	Nuestro equipo como motor de transformación Tablas de datos (Anexos)	31-45 134-137
La remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo	405-2	Política de remuneraciones	103
Remuneración media de directivos	405-2	Política de remuneraciones	103
Implantación de políticas de desconexión laboral	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Empleados con discapacidad	405-1	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
→ ORGANIZACIÓN DE TRABAJO			
Organización del tiempo de trabajo	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Número de horas de absentismo	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
→ SALUD Y SEGURIDAD			
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	403-1	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales; desagregado por sexo.	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
→ RELACIONES SOCIALES			
Organización del diálogo social, incluidos procedimientos para informar y consultar al personal y negociar con ellos	-	Colaboramos con nuestros grupos de interés Nuestro equipo como motor de transformación	22-23 31-35

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ RELACIONES SOCIALES			
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	2-30	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
El balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y la seguridad en el trabajo	403-4	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
→ FORMACIÓN			
Las políticas implementadas en el campo de la formación		Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
La cantidad total de horas de formación por categorías profesionales	404-1	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	405-1	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
→ IGUALDAD			
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres	405-2	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
Planes de igualdad (Capítulo III de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres), medidas adoptadas para promover el empleo, protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo, la integración y la accesibilidad universal de las personas con discapacidad	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45
La política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	-	Nuestro equipo como motor de transformación	31-45

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
RESPETO A LOS DERECHOS HUMANOS			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad	15-20
Los resultados de esas políticas	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad	15-20
Los principales riesgos	-	Marco ético	104-112
Información detallada			
Aplicación de procedimientos de diligencia debida en materia de derechos humanos; prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos	2-23	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético	15-20 104-112
Denuncias por casos de vulneración de derechos humanos	-	Marco ético	104-112
Promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo relacionadas con el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva; la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación; la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio; la abolición efectiva del trabajo infantil	414-1	Nuestro equipo como motor de transformación Creando valor junto a nuestros proveedores	31-45 49-54

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético	15-20 104-112
Los resultados de esas políticas	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético	15-20 104-112
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	-	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético	15-20 104-112
Información detallada			
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	2-27	Marco ético	104-112
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	2-27	Marco ético	104-112
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	-	*Durante el ejercicio 2025/26 se han aportado a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro 62.918,83€ mientras que en el ejercicio anterior se habían aportado 66.466€*	
INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Impacto positivo en nuestras comunidades	55-59
Los resultados de esas políticas	3-3	Impacto positivo en nuestras comunidades	55-59

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	-	Marco ético	104-112
Información detallada			
→ COMPROMISOS DE LA EMPRESA CON E DESARROLLO SOSTENIBLE			
El impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	201-1 204-1 413-1	Creando valor junto a nuestros proveedores Impacto positivo en nuestras comunidades	49-54 55-59
El impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y en el territorio	204-1 413-1 201-1	Creando valor junto a nuestros proveedores Impacto positivo en nuestras comunidades	49-54 55-59
Las relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades del diálogo con estos	-	Impacto positivo en nuestras comunidades	55-59
Las acciones de asociación o patrocinio	-	Impacto positivo en nuestras comunidades	55-59
→ SUBCONTRATACIÓN Y PROVEEDORES			
La inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	2-6 308-1 414-1	Creando valor junto a nuestros proveedores	49-54
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas d e su responsabilidad social y ambiental	308-1 414-1	Creando valor junto a nuestros proveedores	49-54
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de estas	-	Creando valor junto a nuestros proveedores	49-54
→ CONSUMIDORES			
Medidas para la salud y la seguridad de los consumidores	-	Innovación al servicio de nuestros clientes	46-48
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de estas	-	Innovación al servicio de nuestros clientes	46-48

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ INFORMACIÓN FISCAL			
Política fiscal	207-1	Impacto positivo en nuestras comunidades	55-59
Los beneficios obtenidos país por país	-	AEDAS Homes solo tiene operaciones en España.	
Los impuestos sobre beneficios pagados	207-1		
Las subvenciones públicas recibidas	201-4	Impacto positivo en nuestras comunidades	55-59
OTRA INFORMACIÓN SIGNIFICATIVA			
Otra información de utilidad sobre la elaboración del documento			
Bases para la formulación del informe	2-1 2-3 2-5	Acerca de este informe Materialidad Datos de contacto	120 121 123
Alcance del Informe	2-2 2-3 2-4 3-1 3-2 3-3	Acerca de este informe	120
Relaciones con nuestros grupos de interés	2-29	Colaboramos con nuestros grupos de interés	22-23
Gestión de riesgos	3-3	Gestión de riesgos	113-116
Gobierno corporativo	2-9 2-11 2-19	Buen gobierno	93-118

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

5.5 Anexo – Tablas de datos

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR GÉNERO

	2024/25	2025/26
Hombre	177	142
Mujer	180	141
Total	**357**	**283**

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR TIPO DE CONTRATO

	2024/25	2025/26
Indefinido	353	283
Temporal	4	0
Total	**357**	**283**

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR RANGO DE EDAD

	2024/25	2025/26
<30	27	12
30-50	193	142
+50	137	129
Total	**357**	**283**

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR CATEGORÍA

	2024/25	2025/26
Directores	58	51
Mandos Intermedios	80	71
Resto[1]	219	161
Total	**357**	**283**

(1) Técnicos, administrativos y asimilados.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR GÉNERO Y TIPO DE CONTRATO (1)

	2024/25		2025/26	
	Indefinido	**Temporal**	**Indefinido**	**Temporal**
Hombre	173	4	142	0
Mujer	180	0	141	0
Total	**353**	**4**	**283**	**0**

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR RANGO DE EDAD Y TIPO DE CONTRATO (1)

	2024/25		2025/26	
	Indefinido	**Temporal**	**Indefinido**	**Temporal**
<30	23	4	12	0
30-50	193	0	142	0
+50	137	0	129	0
Total	**353**	**4**	**283**	**0**

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO POR CATEGORÍA Y TIPO DE CONTRATO (1)

	2024/25		2025/26	
	Indefinido	**Temporal**	**Indefinido**	**Temporal**
Directores	58	0	51	0
Mandos Intermedios	80	0	71	0
Resto (2)	215	4	161	0
Total	**353**	**4**	**283**	**0**

(1) La empresa no tiene contratos parciales.
(2) Técnicos, administrativos y asimilados.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 Anexos

EXTINCIÓN[1] DE CONTRATOS POR GÉNERO

	2024/25	2025/26
Hombre	14	15
Mujer	16	24
Total	**30**	**39**

EXTINCIÓN[1] DE CONTRATOS POR EDAD

	2024/25	2025/26
<30	1	2
30-50	12	19
+50	17	18
Total	**30**	**39**

EXTINCIÓN[1] DE CONTRATOS POR CATEGORÍA

	2024/25	2025/26
Directores	14	4
Mandos Intermedios	1	7
Resto (2)	15	28
Total	**30**	**39**

(1) Extinción de contratos por parte de la empresa.
(2) Técnicos, administrativos y asimilados.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

**SALARIOS MEDIOS [1]
POR CATEGORÍA (€)**

	2024/25			2025/26		
	Hombre	**Mujer**	**Porcentaje**	**Hombre**	**Mujer**	**Porcentaje**
Directores-as	113.384	112.081	1,1%	115.427	106.776	7,5%
Mandos Intermedios	60.889	53.383	12,3%	61.349	54.553	11,1%
Técnicos-as	44.950	41.846	6,9%	49.884	43.055	13,7%
Comercial	22.000	24.556	-11,6%		30.975	0%
Administrativos-as	27.142	25.506	6,0%	28.383	27.090	4,6%

**SALARIOS MEDIOS [1]
POR RANGO DE EDAD (€)**

	2024/25			2025/26		
	Hombre	**Mujer**	**Porcentaje**	**Hombre**	**Mujer**	**Porcentaje**
<30	30.655	32.953	-7,5%	32.231	33.449	-3,8%
30-45	49.653	41.198	17,0%	54.930	44.824	18,4%
>45	76.063	51.845	31,8%	77.578	51.516	33,6%

(1) Datos 31/3/2025-31/3/2026 Salario Bruto Anual.

1 Somos AEDAS Homes
2 Creando valor juntos
3 Compromiso medioambiental
4 Buen gobierno
5 **Anexos**

AEDAS HOMES

Estado de Información No Financiera

2025/26

AEDAS Homes
Paseo de la Castellana 130, 28046 Madrid
+ 34 917 880 000

aedashomes.com

Kyrenia
(Madrid)

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE AEDAS HOMES, S.A.

Conforme a lo establecido en el artículo 8.1(b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales consolidadas de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables; ofrecen, tomadas en su conjunto, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes; y el Informe de Gestión consolidado incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los consejeros, en prueba de conformidad, firman esta hoja:

27 de mayo de 2026, Madrid

D. Jordi Argemí García
Presidente / Chairman

D. Borja García-Egotxeaga Vergara
Consejero Delegado / Chief Executive Officer

D. Mario Lapiedra Vivanco
Consejero /Director

D. Gabriel Sánchez Cassinello
Consejero /Director

Dª Milagros Méndez Ureña
Consejera /Director

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero /Director

Yo, Alfonso Benavides Grases, Secretario no consejero del Consejo de Administración, certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de las personas cuyo nombre figura en la parte inferior de la firma correspondiente, siendo todos ellos miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A.

27 de mayo de 2026, Madrid

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

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 las Cuentas Anuales Individuales, constitutivas del Balance de Situación consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto (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), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2026, que han sido elaborados siguiendo el Formato Electrónico Único Europeo (FEUE), conforme a lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, y han sido formulados por el Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. en sesión de 27 de mayo de 2026. A continuación, se firma de conformidad por todos los Consejeros en cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital.

27 de mayo de 2026

_____

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

D. Jordi Argemí García
Presidente / Chairman

D. Borja García-Egotxeaga Vergara
Consejero Delegado / Chief Executive Officer

D. Mario Lapiedra Vivanco
Consejero /Director

D. Gabriel Sánchez Cassinello
Consejero /Director

Dª Milagros Méndez Ureña
Consejera /Director

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero /Director