

Informe de Revisión Limitada

AEDAS HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Consolidado Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de septiembre de 2023



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de AEDAS HOMES, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de septiembre de 2023 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/20851
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO FERNANDO
BALEA (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST&YOUNG, S. L. ou=ASSURANCE,
email=alfonso.balealopez@es.ey.com
Date: 2023.11.28 13:15:31 +01'00

Alfonso Balea López

28 de noviembre de 2023

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de
septiembre de 2023

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE MARZO DE 2023

(Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2023 (*)	31.03.2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2023 (*)	31.03.2023
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		6.228.981	6.634.322	Capital		43.700.000	46.806.537
Patentes, licencias, marcas y similares		2.486.878	2.486.878	Capital social		43.700.000	46.806.537
Aplicaciones informáticas		3.054.055	3.139.282	Prima de emisión		421.568.843	478.534.502
Otro inmovilizado intangible		688.048	1.008.162	Reservas de la Sociedad Dominante		(299.460.818)	(299.721.536)
Inmovilizado material		7.661.343	8.298.792	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(7.712.283)	(63.922.166)
Terrenos y construcciones		6.184.907	6.507.113	Resultados de ejercicios anteriores		6.263.015	2.144.748
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		922.692	1.036.156	Reservas de sociedades consolidadas		2.933.221	(4.610.861)
Inmovilizado en curso y anticipos		553.744	755.523	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Inversiones inmobiliarias		7.766.528	7.828.733	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		3.566.215	105.071.928
Terrenos		1.771.676	1.771.676	Dividendo a cuenta		-	(43.508.905)
Construcciones		5.994.852	6.057.057	Otros instrumentos de patrimonio neto		8.469.698	8.236.447
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		9.714.264	12.856.893	Socios externos		543.490	541.939
Participaciones en empresas asociadas		5.097.265	8.295.794	Total patrimonio neto	4	919.942.637	969.643.889
Créditos a empresas asociadas	7	4.616.999	4.561.099	PASIVO NO CORRIENTE:			
Inversiones financieras a largo plazo		3.764.047	1.750.994	Deudas a largo plazo	5	320.847.839	321.759.646
Otros activos financieros a largo plazo		3.764.047	1.750.994	Obligaciones y otros valores negociables		319.825.522	318.994.440
Activos por impuesto diferido	6	7.293.881	5.304.792	Otros pasivos financieros		1.022.317	2.765.206
Total activo no corriente		42.429.044	42.674.526	Pasivos por impuesto diferido	6	260.416	260.416
ACTIVO CORRIENTE:				Total pasivo no corriente		321.108.255	322.020.062
Existencias	3	1.857.734.224	1.610.671.024	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		53.166.458	52.205.744	Provisiones a corto plazo	3	13.930.170	21.407.715
Clientes por ventas y prestación de servicios		40.181.680	41.149.759	Deuda financiera proyectos con vencimiento a largo plazo	5	240.550.994	125.561.716
Clientes, empresas asociadas	7	311.646	1.000.155	Deudas a corto plazo	5	101.017.172	57.829.696
Deudores varios		719.484	712.844	Obligaciones y otros valores negociables		59.778.544	49.279.073
Personal		21.165	1.588	Deudas con entidades de crédito		38.813.504	7.522.890
Activos por impuesto corriente		1.198.053	104.201	Otros pasivos financieros		2.425.124	1.027.733
Otros créditos con las Administraciones Públicas		10.734.430	9.237.197	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		518.027.224	472.495.990
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	786.544	1.007.341	Proveedores y otras cuentas a pagar		230.305.659	187.661.219
Créditos a empresas asociadas		786.544	1.007.341	Acreedores por prestación de servicios		12.413.753	9.426.962
Inversiones financieras a corto plazo		5.068.202	3.558.315	Remuneraciones pendientes de pago		2.422.009	3.924.788
Otros activos financieros a corto plazo		5.068.202	3.558.315	Pasivos por impuesto corriente		3.282.487	28.653.718
Periodificaciones a corto plazo		18.995.881	14.109.258	Otras deudas con las Administraciones Públicas		27.768.646	48.068.853
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		136.396.099	244.732.860	Anticipos de clientes	10	241.834.670	194.760.470
Tesorería		136.396.099	234.732.860	Total pasivo corriente		873.525.560	677.295.117
Otros activos líquidos equivalentes		-	10.000.000	TOTAL PASIVO CORRIENTE		873.525.560	677.295.117
Total activo corriente		2.072.147.408	1.926.284.542	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.114.576.452	1.968.959.068
TOTAL ACTIVO		2.114.576.452	1.968.959.068				

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2023. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30
DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)
Ingresos por venta de promociones	8	228.591.234	211.238.040
Coste directo de ventas de promociones		(173.827.894)	(153.384.043)
Margen bruto – Promociones		54.763.340	57.853.997
Margen bruto - Promociones %		23,9%	27,4%
Ingresos por prestación de servicios	8	1.447.110	3.234.457
Coste directo de prestación de servicios		(644.127)	(774.342)
Margen bruto por prestación de servicios	2.f	802.983	2.460.115
Margen bruto por prestación de servicios %		55,5%	76,1%
Ingresos por ventas y prestación de servicios	8	230.038.344	214.472.497
Coste directo de ventas y prestación de servicios		(174.472.021)	(154.158.385)
MARGEN BRUTO		55.566.323	60.314.112
MARGEN BRUTO %		24,2%	28,1%
Marketing	2.f	(7.141.054)	(7.596.142)
Comercialización		(4.920.216)	(6.540.690)
Otros gastos directos de promociones	2.f	(1.600.659)	(953.263)
Tributos promociones		(2.946.854)	(4.603.224)
MARGEN NETO		38.957.540	40.620.793
MARGEN NETO %		16,9%	18,9%
Gastos generales		(21.566.547)	(19.780.180)
Gastos generales LTIP		(2.224.335)	(1.417.599)
Gastos generales resto		(19.342.212)	(18.362.581)
Otros ingresos de gestión corriente		678.603	437.823
Otros gastos de gestión corriente		(256.031)	(242.363)
EBITDA		17.813.565	21.036.073
EBITDA %		7,7%	9,8%
Deterioro y amortización		(2.459.427)	(2.331.419)
Deterioro de existencias	3	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACION		15.354.138	18.704.654
Ingresos financieros	7	381.360	301.614
Gastos financieros por deuda con empresas del grupo	7	-	-
Gastos financieros por deuda con entidades de crédito netos de capitalizados		(11.290.631)	(9.534.043)
Variación de valor razonable en inst. finan.		-	(490.151)
Diferencias de cambio		-	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(10.909.271)	(9.722.580)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		491.631	582.842
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.936.498	9.564.916
Impuesto sobre beneficios	6	(1.366.421)	(2.309.481)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.570.077	7.255.435
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.570.077	7.255.435
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios	4	3.862	197.333
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		3.566.315	7.058.102
Beneficio por acción básico		0,08	0,15
Beneficio por acción diluido		0,08	0,16

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2023. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.570.077	7.255.435
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
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)		3.570.077	7.255.435
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		3.566.215	7.058.102
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		3.862	197.333

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2023. (*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Euros)

	Capital (nota 4.a)	Prima de emisión (nota 4b)	Reservas de la Sociedad dominante (notas 4.c, 4.d y 4.e)	(Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante) (nota 4.f)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas de sociedades consolidadas (notas 4.d y 4.e)	Aportaciones de socios (nota 4.h)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(Dividendo a cuenta) (nota 4.i)	Otros instrumentos de patrimonio neto (nota 4.j)	Socios Externos (nota 4k)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2022	46.806.537	478.534.502	(299.735.041)	(55.868.955)	(10.995.576)	13.519.644	740.071.256	93.125.034	(36.153.300)	6.617.788	411.296	976.333.185
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	7.058.102	-	-	197.333	7.255.435
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	13.140.326	(15.326.239)	-	(93.125.034)	36.153.300	-	-	(59.157.647)
Operaciones con accionistas	-	-	(10.996)	(385.876)	-	-	-	-	-	-	-	(396.872)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	65.685	-	-	-	-	-	-	(1.735.504)	(75.000)	(1.744.819)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (*)	46.806.537	478.534.502	(299.680.352)	(56.254.831)	2.144.750	(1.806.595)	740.071.256	7.058.102	-	4.882.284	533.629	922.289.282
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	98.013.826	-	-	8.310	98.022.282
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.508.905)	-	-	(43.508.905)
Operaciones con accionistas	-	-	(41.184)	(7.667.335)	-	-	-	-	-	-	-	(7.708.519)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	-	-	-	(2.804.268)	-	-	-	3.354.163	-	549.895
SALDO INICIAL AL 1 DE ABRIL DE 2023	46.806.537	478.534.502	(299.721.536)	(63.922.166)	2.144.748	(4.610.861)	740.071.256	105.071.928	(43.508.905)	8.236.447	541.939	969.643.889
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	3.566.215	-	-	3.861	3.570.076
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	4.118.267	7.544.082	-	(105.071.928)	43.508.905	-	-	(49.900.674)
Operaciones con accionistas	(3.106.537)	(56.965.659)	(22.998)	56.209.883	-	-	-	-	-	(1.991.083)	-	(5.876.394)
Reducciones de capital	(3.106.537)	(56.965.659)	-	60.072.196	-	-	-	-	-	(1.991.083)	-	(1.991.083)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(22.998)	(3.862.313)	-	-	-	-	-	-	-	(3.885.311)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	283.716	-	-	-	-	-	-	2.224.334	(2.310)	2.505.740
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (*)	43.700.000	421.568.843	(299.460.818)	(7.712.283)	6.263.015	2.933.221	740.071.256	3.566.215	-	8.469.698	543.490	919.942.637

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2023. (*) No auditado

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**
(Euros)

	Nota s	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		4.936.498	9.564.916
Ajustes por resultados financieros		10.909.272	9.722.580
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Ingresos financieros		(381.360)	(301.614)
Gastos financieros		20.982.291	17.477.479
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(9.691.659)	(7.943.436)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	490.151
Diferencias de cambio		-	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		(491.631)	(582.842)
Resultado de Explotación		15.354.138	18.704.654
Deterioro y amortización inmovilizado		2.459.427	2.331.419
Deterioro de existencias	3	-	-
EBITDA		17.813.565	21.036.073
Otros ajustes al resultado		(263.154)	1.830.098
Provisiones		2.224.335	1.417.599
Resultados financieros realizados (valor razonable y diferencias de cambio)		-	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas no realizados		491.631	582.842
Otros ingresos y gastos		-	-
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		(2.979.120)	(170.343)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(40.906.725)	(27.061.361)
Cobros de intereses		202.157	256.942
Pagos de intereses		(13.730.478)	(12.518.122)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(29.212.677)	(15.528.999)
Otros pagos (cobros)		1.834.273	728.818
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(119.683.035)	(107.811.549)
Aumento/(Disminución) por existencias		(183.731.972)	(142.501.856)
Aumento/(Disminución) por cuentas por cobrar		28.272.312	9.483.621
Aumento/(Disminución) por cuentas por pagar		62.463.384	50.968.159
Aumento/(Disminución) por otros activos corrientes menos pasivos corrientes		(26.686.759)	(25.761.473)
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	3	(93.045.542)	(63.082.800)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(236.084.891)	(175.089.539)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(2.879.573)	(6.618.855)
Empresas del grupo y asociadas		1.124.123	3.085.269
Activos intangibles		(736.314)	(662.436)
Activos materiales		(647.039)	(1.551.537)
Otros activos financieros		(2.620.344)	(7.490.151)
Unidad de negocio	1	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(2.879.573)	(6.618.855)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.601.596)	(2.182.860)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(3.601.596)	(2.182.860)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5	184.119.345	123.369.845
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		107.399.468	47.041.285
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		266.000.353	186.713.402
Emisión de deudas con empresas vinculadas		-	-
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(96.900.000)	(52.800.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(92.380.476)	(57.584.842)
Devolución de deuda con empresas vinculadas		-	-
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio	4	(49.890.046)	(59.157.647)
Dividendos		(49.890.046)	(59.157.647)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		130.627.703	62.029.338
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)			
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		(108.336.761)	(119.679.056)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		244.732.860	240.021.141
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		136.396.099	120.342.085

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2023. (*) No auditado

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023

1. Actividad de la Sociedad Dominante y el Grupo

El grupo Aedas Homes está constituido por la Sociedad Dominante Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes.

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

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

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 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 informa de las actividades que realizan las sociedades filiales de Aedas Homes, S.A.

El Grupo opera únicamente en España.

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.A.R.L. compra 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 reestructuración 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 una 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 comprendía desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.

Cambios en la composición del Grupo

A 30 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades. En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información relacionada con las mismas a 30 de septiembre de 2023, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales, y en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus registros contables a la citada fecha.

Con fecha 6 de junio de 2022, Aedas Homes Opco, S.L.U. adquirió el 20% de su participación social en la Sociedad Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L. mediante la compra de 600 participaciones sociales a Proyectos Inmobiliarios Lucida Navarra, S.L.U. de acuerdo con la escritura de compraventa de participaciones sociales otorgada ante el notario Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 1.498 de su protocolo, por importe de 1.745.094 euros.

Con fecha 23 de junio de 2022, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "Aedas Homes Opco, S.L.U.", se acordó la fusión por absorción de "Aedas Homes Opco, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de ocho de sus filiales denominadas "Proyectos Inmobiliarios Atria Madrid, S.L.U.", Domus Aedas Residencial, S.L.U., Aedas Este, S.L.U. (antes Allegra Este, S.L.U.), Proyectos Balmes 89, S.L.U., Aedas Mutilva Promoción S.L.U. (antes Áurea Mutilva Promoción, S.L.U.), Proyectos Inmobiliarios Lucida Navarra, S.L.U., Spv Reoco 15, S.L.U. y Proyectos Inmobiliarios Algedi Madrid, S.L.U. ("Sociedades Absorbidas"). Dicho acuerdo, se formalizó mediante escritura de fecha 12 de septiembre de 2022, otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 2.243 de orden de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de noviembre de 2022.

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, teniendo efectos contables y fiscales desde el 1 de abril de 2022.

La operación descrita se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, excisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VII del Real Decreto Legislativo 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

a) *Bases de presentación*

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y sociedades dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, 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 (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Grupo ha elaborado los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de acuerdo con la NIC 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con los Estados Financieros Anuales Consolidados correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2023.

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 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.

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

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el MARGEN BRUTO, MARGEN NETO y EBITDA, se definen como:

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

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han sometido a una revisión limitada pero no se han auditado.

b) Moneda funcional y moneda de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 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:

- La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo evalúa al cierre cada ejercicio anual, el valor realizable de las existencias, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación. El valor de mercado se determina sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, al 31 de marzo de 2023, sin considerar los anticipos de proveedores. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Véase nota 3).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2023 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

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

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 31 de marzo de 2023 se detalla en el Anexo I.

Sociedades dependientes

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

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

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

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

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

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

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

Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos

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

cambios se incluyen los derivados de la revalorización del inmovilizado material y de las diferencias de conversión. La porción que corresponda al Grupo en esos cambios se reconocerá en otro resultado global de este.

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

Homogeneización temporal

La fecha de cierre de todas las sociedades del perímetro del Grupo es la misma, esto es, 31 de marzo, salvo para las sociedades Winslaro ITG, 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.

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

e) Diferencias de primera consolidación

En 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 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 ejercicio de adquisición.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados referida al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual anterior finalizado el 31 de marzo de 2023 para cada una de las partidas del balance de situación consolidado, mientras que para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan con las cifras del mismo periodo de seis meses del ejercicio anterior, esto es, el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y 30 de septiembre de 2022.

Cabe mencionar que se ha modificado la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2023 respecto a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2022:

- Se desglosa el coste de estructura distinguiendo el coste de LTIP. A efectos de comparabilidad el coste de LTIP de septiembre 2022 fue de 1.853.963 euros, que se incluyeron en el epígrafe de Gastos Generales.

En cualquier comparación deben considerarse los cambios en la estructura financiera del Grupo según se indica en la Nota 1.

3. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 30 de septiembre de 2023 y 31 de marzo de 2023 es la siguiente:

	Euros	
	30.09.2023	31.03.2023
Terrenos y solares	568.827.261	566.765.626
Promociones en curso (*)	1.108.256.671	794.244.978
Edificios terminados	156.842.588	226.014.965
Anticipos a proveedores	23.807.704	23.645.455
Total	1.857.734.224	1.610.671.024

(*) A 30 de septiembre de 2023, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones por importe de 464.923.085 euros (373.733.749 euros a 31 de marzo de 2023).

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, ha sido el siguiente:

Euros	31.03.2023	Anticipos	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas	Activación de gastos financieros	30.09.2023
Existencias	1.610.671.024	162.249	63.331.229	347.705.958	(173.827.894)	9.691.659	1.857.734.225

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 se han escriturado compras de suelo por importe de 63.331.229 euros de los que 48.710.945 euros corresponden a compras de suelo comprometidas en periodos anteriores y 14.620.284 euros a nuevas adquisiciones.

El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación consolidado a 30 de septiembre de 2023 asciende a 41.022.690 euros, de los que 9.135.655 euros corresponden a compras del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023. En los pagos aplazados de suelo el importe con un vencimiento inferior a 12 meses es de 28.598.137 euros, mientras que 12.424.552 euros tienen un vencimiento superior a 12 meses.

Al 30 de septiembre de 2023, existen opciones de compra de solares por importe de 40.069.210 euros, de los que se han satisfecho un importe de 10.694.998 euros, en concepto de anticipos de proveedores y depósitos que figuran en el Activo Corriente del Balance. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2023 existen anticipos a proveedores de suelo por importe de 24.476.895 de euros de los que 18.861.897 euros corresponden a Chamartín Norte.

Al 30 de septiembre de 2023, no existen compromisos de venta.

Los flujos de efectivo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 debidos a operaciones de compra y venta de Suelo ascienden a un importe neto de 93.045.542 de consumo de caja, con el desglose de la tabla siguiente:

Compras de suelo comprometidas en el periodo anterior	(48.710.945)
Compras de suelo nuevas adquisiciones	(14.620.284)
Precio aplazado por compras de suelo del periodo	9.135.655
Anticipos a proveedores y depósitos por opciones de compra formalizadas en ej. ant.	(1.167.935)
Pago de precio aplazado de compras de suelo de periodos anteriores	(31.887.035)
Pago anticipos a proveedores y depósitos por opciones de compra formalizadas en el periodo	(5.794.998)
Pagos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 por compra de suelo	(93.045.542)
Ventas de suelo en el periodo	-
Precio aplazado por ventas de suelo del periodo	.

Cobro de precio aplazado de ventas de suelo de periodos anteriores -
Cobros en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 2023 por venta de suelo -

Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (93.045.542)

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 el importe activado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 9.691.659 euros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 se han dado de baja existencias por importe de 173.827.894 euros, correspondientes a ventas de viviendas terminadas por importe de 228.591.234 euros, lo que ha generado un margen bruto del 23,9%.

No existen existencias ubicadas en sociedades de fuera de España. La ubicación del valor en libros de las existencias, sin considerar los anticipos a proveedores, es el siguiente:

Delegación Territorial	Euros	
	30.09.2023	31.03.2023
Centro	511.220.172	453.548.071
Norte	85.150.244	119.736.158
Cataluña y Aragón	284.357.676	261.832.423
Costa del Sol	280.681.323	229.911.255
Resto de Andalucía y Canarias	332.477.398	246.282.322
Islas Baleares y Este de España	340.039.707	275.715.340
Total	1.833.926.520	1.587.025.569

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en el valor de sus existencias, a través de valoraciones realizadas por expertos independientes para todos sus activos inmobiliarios, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso. 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.

Los Administradores han optado por efectuar una valoración externa de la cartera de activos anual a 31 de marzo de cada año, coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio anual, por considerar que no existe riesgo significativo de deterioros adicionales teniendo en cuenta la baja volatilidad experimentada en las valoraciones efectuadas en el pasado así como la tendencia actual del sector residencial. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo al 31 de marzo de 2023, en su informe emitido el 10 de mayo de 2023.

A 30 de septiembre de 2023, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.288 millones de euros. Dicho valor se determina en base al valor neto de realización a 31 de marzo de 2023 (2.088 millones de euros), ajustado por las compras de existencias perfeccionadas durante el periodo de seis meses desde 1 de abril de 2023 a 30 de septiembre de 2023 y por la variación del producto en curso correspondiente al mismo periodo de seis meses y sin considerar los anticipos de proveedores, así como por el valor neto de realización a 31 de marzo de 2023 de entregas de viviendas terminadas en el mismo periodo. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 no se ha registrado deterioro en los Estados Financieros Intermedios Consolidados, habiéndose registrado por importe de 6.948.035 euros a 31 de marzo de 2023. Existen unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 439 millones de euros, siendo su importe a 31 de marzo de 2023 de 492 millones de euros.

A 30 de septiembre de 2023, existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 912 millones de euros (726 millones de euros a 31 de marzo de 2023) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 5).

A 30 de septiembre de 2023, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 13.930.170 euros, de los que 13.306.353,14 euros corresponden a provisión por terminación de obras y 623.817 euros a provisión para litigios (21.407.715 euros a 31 de marzo de 2023, de los que 20.783.898 euros corresponden a provisión por terminación de obras y 623.817 euros a provisión para litigios).

4. **Fondos propios**

a) **Capital social**

Al 30 de septiembre de 2023, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 43.700.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 25 de septiembre de 2023, se formalizó la escritura pública de reducción de capital, cuya aprobación tuvo lugar en la Junta General de Accionistas Ordinaria celebrada el día 20 de julio de 2023, por importe de 3.106.537 euros, mediante la amortización de 3.106.537 de acciones propias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 6,637% del capital social de la Sociedad.

A 30 de septiembre de 2023 las acciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, y de acuerdo con el número de acciones comunicadas a la CNMV por cada uno de los Accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital), el detalle de estos Accionistas es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	79,02%	79,02%	-	-	-
O'NEILL, RORY JOSEPH	79,02%	-	79,02%	-	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC.	5,41%	-	5,41%	-	-

b) **Prima de emisión**

A 30 de septiembre de 2023, el importe de la prima de emisión era de 421.568.843 euros.

Como consecuencia de la reducción de capital social mediante la amortización de acciones propias formalizada el 25 de septiembre de 2023, descrito en el apartado anterior de esta Nota, se registró una minoración de la prima de emisión por importe de 56.965.659 euros por la diferencia ente el valor nominal de las acciones amortizadas y su precio medio de adquisición.

La prima de emisión es de libre distribución.

c) **Reserva legal**

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

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

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

Reservas de la Sociedad Dominante

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de marzo de 2023 la reserva legal de la sociedad Dominante ascendía a 9.593.317 euros, manteniéndose dotada por encima del mínimo legal del 20% del capital social tras la reducción de capital descrito en la nota 4.a.

d) Reservas voluntarias

Reservas de la Sociedad Dominante

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

El movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f): por importe de 22.998 euros y adicionalmente, se corresponde con el impacto en reservas consecuencia de la entrega de acciones de la sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado j) por un importe de 283.716 euros.

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 se corresponde principalmente con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f), por el importe de 52.180 euros (saldo deudor) y con el impacto en reservas consecuencia de la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado i) por importe de 65.685 euros (saldo acreedor).

Reservas de sociedades consolidadas

El movimiento durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 correspondió principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 de las sociedades consolidadas.

El movimiento durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 ha correspondido principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 de las sociedades consolidadas.

e) Reservas de capitalización

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

A 30 de septiembre de 2023, el Grupo AEDAS Homes tenía dotadas reservas de capitalización por importe de 5.385.232 euros de las que 893.761 euros fueron dotadas por la sociedad Dominante y 4.491.471 euros por la sociedad AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (4.597.296 euros a 31 de marzo de 2023 de las que 893.761 euros fueron dotadas por la sociedad dominante y 3.703.535 euros por la sociedad Aedas Homes Opco, S.L.U.).

f) Acciones propias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el día 25 de julio de 2019, acordó poner en marcha operaciones de autocartera, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional, y en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad por un importe máximo de 50.000.000 de euros, y hasta alcanzar en autocartera 2.500.000 acciones. Dicho Programa de Recompra estará vigente por el plazo máximo de 36 meses y tendrá como gestor principal a JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de 50 a 150 millones de euros, manteniendo el resto de las condiciones aprobadas en el Consejo del 25 de septiembre de 2019.

Con fecha 12 de julio de 2022, la Sociedad ha decidido renovar el programa de recompra de acciones propias modificando el límite del programa de recompra de acciones pasando de 150 a 50 millones de euros. El nuevo programa de recompra comenzó el 27 de septiembre de 2022, tras la finalización del programa de recompra vigente con anterioridad.

Desde el 8 de agosto de 2019, la Sociedad ha adquirido 4.032.311 títulos representativos de 8,62% del capital a un precio medio por acción de 20,17 euros que ascienden a 81.336.223 euros, de los cuales el número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,32% del capital a un precio medio de 20,31 €/acción que ascienden a 3.019.989 euros; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 1.739.112 representativos de un 3,72% del capital a un precio medio de 20,77 €/acción que ascienden a 36.126.150 euros y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 2.144.475 representativos de un 4,58% del capital a un precio medio de 19,67 €/acción que ascienden a 42.190.083 euros.

Durante el mes de junio de 2021, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 30.090 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del primer ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo descrito en la nota 4 j). Dichas acciones fueron adquiridas por un importe de 593.134 euros.

El 27 de julio de 2021, se formalizó escritura de reducción de capital social mediante la amortización de 1.160.050 acciones propias de un euro de valor nominal cada una de ellas y un precio de adquisición total de 22.702.269 euros (véanse notas 4a) y 4b).

Durante los meses de julio y agosto de 2023, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 52.631 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo mencionados anteriormente, lo que representa una bajada en Otros Instrumentos de Patrimonio por importe de 1.991.083.71 euros (ver nota 4 f).

El 25 de septiembre de 2023, se formalizó escritura pública de reducción de capital por importe de 3.106.537 euros, mediante la amortización de 3.106.537 de acciones propias, de un valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 6,636% del capital social de la Sociedad.

Durante el mes de junio de 2022, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 86.933 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo descritos en la nota 4 j). Dichas acciones fueron adquiridas por un importe de 1.785.988 euros.

A 30 de septiembre de 2023, el saldo de acciones propias (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 7.712.283 euros correspondiente a 456.022 títulos representativos del 1,04% del capital a un precio medio por acción de 16,91 euros (a 31 de marzo de 2023, 63.922.166 euros, 3.305.632 títulos, 7,06% y 19,34 euros, respectivamente).

h) Aportaciones de socios o propietarios

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 30 de septiembre de 2023 y a 31 de marzo de 2023, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740.071.256 euros.

i) Distribución de dividendos

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión celebrada el día 23 de marzo de 2023, acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023, por un importe bruto de 1 euro por acción, que se distribuyó entre las acciones que tenían derecho a percibirlo. El pago de dicho dividendo se efectuó el 31 de marzo de 2023, cuyo importe bruto ascendió a 43.508.905 euros. El importe del dividendo efectuado en marzo 2022 fue de 36.153.300 euros, por un importe bruto de 0,82 euros por acción.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de AEDAS Homes, S.A. celebrada el 20 de julio de 2023, aprobó la distribución de un dividendo adicional al dividendo a cuenta (Dividendo complementario), con cargo al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 de 1,15 euros por acción por el número de acciones que no tuviesen la condición de autocartera directa en la fecha en que se determinen los titulares inscritos con derecho a percibir el dividendo, tal y como propuso el Consejo de Administración en su reunión celebrada el pasado 30 de mayo de 2023. En este sentido, en caso de que en el momento de la distribución del citado dividendo propuesto se mantuviera el mismo número de acciones propias de la Sociedad Dominante que a 31 de marzo de 2023, 3.305.632 acciones propias (2.720.335 acciones a 31 de marzo 2022), el dividendo máximo a distribuir (incluyendo el dividendo a cuenta y el dividendo complementario) sería de 93.534.946 euros, quedando aplicado a remanente un importe de 2.630.701 euros. Con fecha 1 de agosto de 2023, se efectuó el pago de dicho dividendo complementario de 1,15 euros por acción con derecho a percibirlo ascendiendo a un importe bruto de 49.923.673 euros (59.157.647 euros en julio de 2022), incrementando el saldo de remanente por importe de 2.766.695 euros.

El Consejo de Administración de la Compañía, 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 Compañía 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)).

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

No obstante, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de marzo de 2023, no existían limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil y las previstas en el contrato de emisión del Bono Verde descrito en la Nota 5.

j) Otros instrumentos de patrimonio

Con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante un plan de incentivos a largo plazo (Primer Plan de Incentivos a Largo Plazo) pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (el primer ciclo fue abonado en junio de 2021, el segundo ciclo fue abonado en junio 2022 y el tercer ciclo comprende desde 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2023). Las métricas de medición de cumplimiento para el tercer ciclo son, a tercios iguales, el EBITDA, el margen promotor neto y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos, así como una posibilidad de sobrebonus. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para cada trienio (la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo para el tercer trienio) y por el cumplimiento de objetivos. La totalidad de las acciones a recibir por el CEO y el 50% de las acciones a recibir por el personal directivo, tienen prohibida su venta durante un año desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por parte de los beneficiarios de 6.107.201 euros (esta cantidad es inferior a los 11 millones de euros previstos inicialmente, al no haberse conseguido el 150% en el primer y segundo ciclo, que ya han sido abonados). Dicho plan fue refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones de la Sociedad Dominante con fecha 27 de febrero de 2018. Con fecha 28 de julio de 2020, se aprobó por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante un Nuevo Incentivo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, sujeto al logro de los mismos objetivos establecidos para el segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. Este Nuevo Incentivo fue abonado en junio de 2022 por importe de 1.198.658 euros. Con fecha 18 de octubre de 2022, se aprobó por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante un Nuevo Incentivo vinculado a métricas del tercer ciclo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, sujeto al logro de los mismos objetivos establecidos para el tercer ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante procedió a calcular la consecución de las métricas vinculadas al tercer ciclo del Primer Plan de Incentivos a Largo Plazo.

Durante el mes de junio de 2022, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 86.933 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo mencionados anteriormente, lo que representa una bajada en Otros Instrumentos de Patrimonio por importe de 3.153.103 euros (ver nota 4 f).

Durante los meses de julio y agosto de 2023, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 52.631 acciones propias en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo mencionados anteriormente, lo que representa una bajada en Otros Instrumentos de Patrimonio por importe de 1.991.083 euros (ver nota 4 f).

Con fecha 23 de noviembre de 2021, se aprobó por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante un segundo Plan de Incentivos a Largo Plazo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, el personal directivo y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde el 1 de abril de 2021 hasta el 31 de marzo de 2024, desde el 1 de abril de 2022 hasta el 31 de marzo de 2025 y desde el 1 de abril de 2023 hasta el 31 de marzo de 2026). Las métricas de medición de cumplimiento para el primer ciclo son, 30% EBITDA, 30% margen promotor neto, 20% la rentabilidad del accionista absoluta, 10% la rentabilidad del accionista relativa (5% índice Sector y 5% al IBEX Small CAP) y 10% un indicador de Sostenibilidad, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus. El número de unidades a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para el trienio (la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo del ciclo) y por el cumplimiento de objetivos. La totalidad de las acciones a recibir por el CEO y por los Key Senior Management tienen prohibida su venta durante dos años desde su recepción y el 50% de las acciones a recibir por el resto de los beneficiarios tienen prohibida su venta durante dos años desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por parte de los beneficiarios de 30

millones de euros. Dicho plan fue refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones de la Sociedad Dominante con fecha 23 de noviembre de 2021.

El 25 de septiembre de 2023, se formalizó escritura pública de reducción de capital por importe de 3.106.537 euros, mediante la amortización de 3.106.537 de acciones propias, de un valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 6,636% del capital social de la Sociedad.

A 30 de septiembre de 2023, el saldo de acciones propias (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 7.712.283 euros correspondiente a 456.022 títulos representativos del 0,85% del capital a un precio medio por acción de 16,91 euros (a 31 de marzo de 2023, 63.922.166 euros, 3.305.632 títulos, 7,06% y 19,34 euros, respectivamente).

k) Socios externos

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

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2023	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	30.09.2023
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	77.164	1.227	-	78.391
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	464.775	2.634	(2.310)	465.099
Total		541.939	3.861	(2.310)	543.490

Desde el 1 de abril hasta el 30 de septiembre de 2023 no se ha acordado ningún reparto de dividendos.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 fue el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2022	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.03.2023
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	163.167	(11.003)	(75.000)	77.164
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	248.129	216.646	-	464.775
Total		411.296	205.643	(75.000)	541.939

Con fecha 30 de junio de 2022, en Junta General Ordinaria de SPV Spain 2, S.L., los socios acordaron la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 por importe de 600.000 euros. Dicho dividendo se abonó el 29 de julio de 2022, correspondiendo a los socios minoritarios un importe de 75.000 euros

5. Deuda financiera y otros pasivos financieros

A 30 de septiembre de 2023, el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	30 de septiembre de 2023				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos promotores	785.868.977	207.755.482	1.082.107	-	208.837.589
Préstamos suelo	1.223.878	-	1.223.878	-	1.223.878
Financiación proyectos BtR (**)	112.152.000	22.408.512	-	-	22.408.512
Total financiación proyectos	899.244.855	230.163.994	2.305.985	-	232.469.979
Emisión Bono verde	325.000.000	-	-	319.825.522	319.825.522
Línea de crédito "revolving"	55.000.000	-	15.000.000	-	15.000.000
Emisión de pagarés (*)	250.000.000	-	54.867.434	-	54.867.434
Línea de Crédito "overdraft"	10.000.000	-	-	-	-
Deuda corporativa	30.400.000	10.387.000	19.900.000	-	30.287.000
Pasivos por contratos arrendamiento (*)	-	-	2.520.019	918.257	3.438.276
Total deuda corporativa	670.400.000	10.387.000	92.287.453	320.743.779	423.418.232
Intereses financiación proyectos	-	-	1.607.519	-	1.607.519
Intereses deuda corporativa	-	-	4.911.110	-	4.911.110
Otros pasivos	-	-	(94.895)	104.060	9.165
Total Otros pasivos	-	-	6.423.734	104.060	6.527.794
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.569.644.855	240.550.994	101.017.172	320.847.839	662.416.005

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

Al 31 de marzo de 2023 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de marzo de 2023				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos promotores	561.609.370	122.487.749	3.202.989	-	125.690.738
Préstamos suelo	4.657.858	1.381.084	3.208.207	-	4.589.291
Financiación proyectos BtR (**)	112.152.000	1.692.883	-	-	1.692.883
Total financiación proyectos	678.419.228	125.561.716	6.411.196	-	131.972.912
Emisión Bono verde	325.000.000	-	-	318.994.440	318.994.440
Línea de crédito "revolving"	55.000.000	-	-	-	-
Emisión de pagarés (*)	150.000.000	-	44.367.965	-	44.367.965
Pasivos por contratos arrendamiento (*)	-	-	1.566.314	2.660.846	4.227.160
Total deuda corporativa	530.000.000	-	45.934.279	321.655.286	367.589.565
Intereses financiación proyectos	-	-	1.111.694	-	1.111.694
Intereses deuda corporativa	-	-	4.911.108	-	4.911.108
Otros pasivos	-	-	-538.581	104.360	-434.221
Total Otros pasivos	-	-	5.484.221	104.360	5.588.581
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.208.419.228	125.561.716	57.829.696	321.759.646	505.151.058

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

A 30 de septiembre de 2023, la deuda que vence a largo plazo representa un 84,75% del total de la deuda registrada (88,63% a 31 de marzo de 2023).

Préstamos promotores

A fecha 30 de septiembre de 2023, el Grupo AEDAS tiene en vigor préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 785.868.977 euros (561.609.370 euros a 31 de marzo de 2023), con el objetivo de financiar 97 promociones (88 promociones a 31 de marzo de 2023). En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2023 es de 208.837.589 euros (125.690.738 euros a 31 de marzo de 2023). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 199 y 300 puntos básicos.

El Grupo tiene formalizados contratos de préstamo promotor en vigor por un importe de 786 millones de euros, estando dispuestos en un importe de 209 millones de euros nominales (lo que representa un 26,59%), a los que se añaden 129 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 448 millones de euros.

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

A fecha de 30 de septiembre de 2023 se daban las condiciones para disponer de 49,6 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores aprobadas y no dispuestas por no estar aun vencidas, cuya disposición está ligada al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Préstamos suelo

A fecha 30 de septiembre de 2023, el Grupo AEDAS integra en su balance un préstamo para financiar la adquisición de suelo con garantía hipotecaria por importe total de 1.223.878 euros nominales que devenga un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 250 puntos básicos.

Deuda Corporativa

A fecha 30 de septiembre de 2023, el Grupo AEDAS integra en su balance dos préstamos corporativos para financiar la recuperación de costes de suelo por importe total de 30.400.000 euros nominales, que devengan un tipo de interés de Euribor de 3 meses más un diferencial de 200 a 300 puntos básicos. Estos préstamos no cuentan con garantía hipotecaria. El importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2023 es de 30.287.000 euros

Financiación proyectos BtR

Con fecha 22 de julio de 2021, la sociedad dependiente Aedas Homes Rental, S.L.U. (antes denominada Facornata Servicios y Gestiones, S.L.U.) formalizó un acuerdo de financiación con la sociedad de inversión "Iberia Private Real Assets Credit,SCSp" por 112.152.000 euros con la finalidad de financiar parcialmente los costes de construcción de 10 proyectos Build to Rent (BtR). La duración del contrato es de 4 años desde la fecha de formalización y su coste es del Euribor 3M más un diferencial de 500 puntos básicos aplicando un Euribor del 0% si fuera negativo.

A 30 de septiembre de 2023, 5 de los proyectos financiados han sido completados y entregados, por lo que el límite efectivo es de 67.321.503 euros. A 30 de septiembre de 2023, se habían cumplido las condiciones requeridas para disponer de dicha línea de financiación, siendo el saldo nominal dispuesto a dicha fecha de 22.726.346 euros. El importe registrado por método de coste amortizado a 30 de septiembre de 2023 es de 22.408.512 euros.

Esta cantidad puede ser dispuesta a medida que se vayan cumpliendo las siguientes condiciones, entre otras: (i) Prefinanciación por parte Grupo AEDAS Homes del 40% de los costes de construcción de la promoción, (ii) Ejecución y facturación de cada hito del proyecto.

En garantía de dicha financiación, se otorgó una promesa de hipoteca sobre los inmuebles. Adicionalmente, existen covenants financieros en la sociedad Aedas Homes Rental, S.L.U. (antes denominada Facornata Servicios y Gestiones, S.L.U.) ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación, cuyo detalle es el siguiente:

- a) *Loan to Cost ratio* no deberá superar el 75% en cada trimestre.
- b) *Loan to Value ratio* no deberá superar el 60% en cada trimestre.
- c) Saldo mínimo en caja de 750.000 euros.

A 30 de septiembre de 2023 se cumplen todos los covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación.

Préstamos clasificados como pasivos corrientes con vencimiento a largo plazo

El detalle del vencimiento de los préstamos clasificados como pasivo corriente con vencimiento a largo plazo es el siguiente:

Período	Euros	
	Corriente	
	30.09.2023	31.03.2023
2º Semestre 2023/24	3.342.117	
2024/25	12.968.992	8.341.707
2025/26	47.220.891	7.553.005
2026/27	14.760.394	4.208.519
2027/2028	7.623.262	3.318.403
2028/2029 y siguientes	154.635.338	102.140.082
	240.550.994	125.561.716

Bono verde

Con fecha 21 de mayo de 2021, la Sociedad del grupo AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe nominal de 325 millones de euros con vencimiento el 15 de agosto de 2026.

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

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

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

Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono lleva asociado una línea de crédito "revolving" tipo back-up. El límite de la línea de crédito es de 55 millones de euros con vencimiento el 21 de mayo de 2026. Esta línea de crédito devengará un interés variable sobre el importe dispuesto del Euribor más un margen del 2% al 3% dependiendo del ratio "Net Secured Loan to Value", aplicándose un Euribor del 0% si fuera negativo. Adicionalmente, dicha línea de crédito devengará una comisión de disponibilidad del 30% del margen. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo dispuesto de dicha línea de crédito es de 15.000.000 euros nominales.

Adicionalmente, existen covenants financieros cuyo incumplimiento condiciona ciertas operaciones fuera del tráfico ordinario del Grupo. A 30 de septiembre de 2023, el detalle de los covenants financieros es el siguiente:

	30.09.2023	31.03.2023
Pari Passu Senior Secured Loan to Value Ratio	11,8%	12,10%
Net Total Loan to Value Ratio	25,8%	15,10%
Net Secured Total Loan to Value Ratio	21,2%	12,10%
Fixed Charge Coverage Ratio	6,5%	6,9%

Pagarés

Con fecha 27 de junio de 2023, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2023 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000.000 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 pasado 23 de junio de 2022.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 107,6 millones de euros y se han amortizado pagarés por importe de 96,8 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 55,4 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta junio de 2024. El coste anual efectivo es 5,25%.

Con fecha 7 de agosto de 2023, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "PROGRAMA DE PAGARÉS AIAF AEDAS HOMES 2023", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (AIAF) con un saldo vivo máximo de 100.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de un mínimo de tres (3) días hábiles y un máximo de trescientos sesenta y cuatro (364) días naturales, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación

A 30 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante no habría cerrado ninguna emisión de pagarés con cargo a dicho programa.

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 30 de septiembre de 2023, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 54.867.434 euros.

Línea de Crédito "overdraft"

Con fecha 10 de agosto de 2023, la Sociedad del grupo 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 con vencimiento el 10 de agosto de 2024.

Esta línea de crédito devengará un interés variable sobre el importe dispuesto del Euribor más un margen del 2,7%, aplicándose un Euribor del 0% si fuera negativo. Adicionalmente, dicha línea de crédito devengará una comisión de disponibilidad del 0,10% anual calculada sobre el saldo medio no dispuesto del Crédito.

Además, la línea contempla una comisión de apertura del 0,20% calculada sobre el Límite del Crédito que se pagará de una sola vez en la fecha de firma del contrato.

A 30 de septiembre de 2023, la línea no estaba dispuesta y, por tanto, estaba disponible en su totalidad

Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Se informa a continuación de los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 1 de abril de 2023	-	318.994.440	2.765.206	133.084.607	49.279.073	1.027.733	505.151.059
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación (1)</i>	-	-	-	173.619.877	10.499.468	-	184.119.345
<i>Cambios que se derivan de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Subrogación préstamo promotor</i>	-	-	-	(27.835.810)	-	-	(27.835.810)
<i>Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	831.082	-	495.825	2	-	1.326.909
<i>Traspaso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Otros cambios</i>	-	-	(300)	-	-	642.052	623.752
<i>Proveedores de inmov.mat. Contratos arrendamiento</i>	-	-	(1.742.589)	-	-	773.338	(969.251)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	-	319.825.522	1.022.317	279.364.499	59.778.544	2.425.124	662.416.004

(1) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, la generación de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 173.619.877 euros correspondientes a disposiciones de préstamo promotor por importe de 266.000.353 euros, amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 92.380.476 euros, disposiciones de deuda corporativa por importe de 65.400.000 y amortización de deuda corporativa por importe de 20.000.000 euros.

En comparación con el ejercicio anterior, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, la generación de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 129.128.560 euros correspondientes a disposiciones de préstamo promotor por importe de 151.713.402 euros, amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 47.584.842 euros, disposiciones de deuda corporativa por importe de 35.000.000 euros y amortización de deuda corporativa por importe de 10.000.000 euros.

6. **Administraciones Públicas y situación fiscal**

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados en relación con ejercicios no prescritos.

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

b) 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:

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022
Resultado antes de impuestos	4.936.498	9.564.916
Ajustes de consolidación	1.224.117	(537.425)
Diferencias permanentes	(680.847)	231.876
Diferencias temporarias	(261.803)	(4.091.723)
Limitación compensación 50%BIN Grupo Fiscal (Disp F. 5ª Ley 38/2022)	8.204.075	-
Base imponible fiscal previa	13.422.040	5.167.644
Compensación de bases imponibles negativas activadas		(684.966)
Base imponible fiscal	13.422.040	4.482.678
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado	(3.355.510)	(1.120.670)
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas	-	(170.326)
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	(61.930)	(1.022.931)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	-
Otros ajustes	-	4.445
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	2.051.019	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(3.355.510)	(1.121.585)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	1.989.089	(1.187.896)

c) Impuestos diferidos

El detalle de los créditos fiscales registrados de las distintas sociedades del Grupo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2023	31.03.2023
AEDAS HOMES S.A.	2.201.920	2.085.859
Resto de entidades del grupo	5.901.961	3.218.933
TOTAL	7.293.881	5.304.792

La variación de los activos y pasivos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

	Euros			
	01.04.2023	Variaciones reflejadas en		30.09.2023
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Bases imponibles negativas	401.568	2.051.019	-	2.452.587
Diferencias temporarias deducibles	4.903.224	(61.930)	-	4.841.294
Total activos por impuesto diferido	5.304.792	1.989.089	-	7.293.881
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
Diferencias temporarias imponibles	-	-	-	-
Total pasivos por impuesto diferido	(260.416)	-	-	(260.416)
Total activos por impuesto diferido netos	5.044.376	1.989.089	-	7.033.465

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido se corresponde principalmente con la medida temporal introducida por la Disposición Final 5ª de la Ley 38/2022 de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias. Entre otras, se establece una medida temporal en la determinación de la base imponible en el régimen de consolidación fiscal, teniendo efectos en el periodo impositivo que se inicie en 2023, por el que se determinará la base imponible del grupo fiscal, de acuerdo con el artículo 62 de la LIS, pero en relación con la suma de las bases imponibles, la suma se referirá a las bases imponibles positivas y al 50% de las bases imponibles negativas individuales de las sociedades que forman parte del grupo fiscal. En periodos impositivos sucesivos, el importe de las bases imponibles individuales no incluidas en la base imponible del grupo fiscal por aplicación de lo anterior se integrará en la base imponible del mismo por partes iguales en cada uno de los diez primeros periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2024, incluso en caso de que alguna de las entidades con bases imponibles individuales negativas quede excluida del grupo. El activo por estas bases imponibles negativas no incluidas en la base imponible del grupo fiscal ha ascendido en este periodo a 2.051.019 euros. La aplicación de diferencias temporales imponibles y deducibles ha ascendido a (61.930 euros) y se refiere a las diferencias al valor contable y fiscal de determinados activos y la provisión por ambos Planes de Incentivos a Largo Plazo.

El 27 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración 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, siendo Aedas Homes, S.A., la entidad dominante del grupo fiscal.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado que no existen indicios de deterioro sobre los activos por impuesto diferido registrados en el balance de situación consolidado, en base a:

- El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2021/22-2025/26,
- La valoración sobre las existencias que refleja un Gross Asset Value por importe de 2.288 millones de euros y unas plusvalías no registradas por 492 millones de euros (ver Nota 3).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el plazo máximo para la recuperación de los créditos fiscales contabilizados será el ejercicio 2023.

7. Operaciones con vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los 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 en su Circular 1/2005 de 1 de abril y de la demás legislación mercantil aplicable.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 son las siguientes:

- Aportación de socios y créditos otorgados a entidades asociadas.
- Contratos formalizados con entidades asociadas: prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización.
- Con fecha 5 de mayo de 2023, Winslaro ITG, S.L, realizó dos pagos por importe de 166.591 euros cada uno, a Aedas Homes Opco, S.L., para cancelar la deuda por la factura de los honorarios de gestión correspondiente al anexo 2.1.1. y anexo 2.1.1 del contrato firmado.

- Con fecha 5 de abril de 2023, Espacio Aurea Residencial, S.L. realizó un pago por importe de 446.934 euros a Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L. en concepto de cancelación del préstamo por valor de 400.000 euros y pago de intereses devengados por 46.934 euros.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 son las siguientes:

- Aportación de socios y créditos otorgados a entidades asociadas.
- Contratos formalizados con socios minoritarios: comercialización.
- Contratos formalizados con entidades asociadas: prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización.

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de septiembre de 2023:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos financieros	Comercialización	Gastos Financieros
Winslaro ITG, S.L.	137.679	237.147	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	50.000	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	-	-	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	183.788	-	-	-
Residencial Henao, S.L.	148.687	-	-	-
Nature Este, S.L.	19.342	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	-	-	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	-	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	-	-	-	-
Socios Minoritarios	-	-	-	-
	539.496	237.147	-	-

Saldos a 30 de septiembre de 2023	Euros			
	Clientes, cuentas a cobrar	Créditos	Deudas con Socios	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Winslaro ITG, S.L.	137.679	5.403.543	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	-	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	-	-	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	173.759	-	-	-
Residencial Henao, S.L.	86	-	-	-
Nature Este, S.L.	106	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	106	-	-	-
Residencial Ciudadela Uno, S.L.U.	125	-	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	134	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	(349)	-	-	-
Socios Minoritarios	-	-	-	-
	311.646	5.403.543	-	-

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2023:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos financieros	Comercializa- ción	Gastos Financieros
Winslaro ITG, S.L.	-	102.141	-	-
Serv.Inmobiliarios Licancabur, S.L.	50.000	101.657	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	42.000	49.011	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	5.929	10.522	-	-
Residencial Henao, S.L.	263.357	-	-	-
Nature Este, S.L.	120.309	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	310.379	31.424	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	570.720	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	182.498	4.506	-	-
Socios Minoritarios	-	-	(74.120)	-
	1.545.192	299.261	(74.120)	-

31 de marzo de 2023	Euros			
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Dividendo a cobrar	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo
Socios minoritarios	-	-	-	-
Winslaro ITG, S.L.	333.182	5.109.751	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	(10.083)	-	-	-
Urbana Lamatra II, S.L.	-	-	-	-
Espacio Áurea Residencial, S.L.	135.943	458.689	-	-
Residencial Henao, S.L.	28.413	-	-	-
Residencial Ciudadela Uno S.L.	86	-	-	-
Nature Este, S.L.	512.827	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	73	-	-	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	95	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	(381)	-	-	-
	1.000.155	5.568.440	-	-

8. Ingresos por ventas

La composición de los ingresos por ventas al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022
<i>Segmentación por categorías de actividades</i>		
Venta de promociones	228.321.350	210.560.362
Ingresos por prestación de servicios inmobiliarios	1.447.110	3.234.457
Ingresos por alquileres	269.884	677.678
Total	230.038.344	214.472.497

Las ventas de promociones en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 por importe de 228.321.350 euros corresponden a la entrega de viviendas de 77 promociones. (210.560.362 euros y 69 promociones, respectivamente, en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2022).

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

Los ingresos por alquileres reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 corresponden a 40 viviendas (46 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2022) de promociones desarrolladas por sociedades del Grupo que han sido alquiladas bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, y por tanto, transferidos de existencias a inversiones inmobiliarias. Dichos contratos de arrendamiento con opción de compra permiten el ejercicio de dicha opción en un periodo de 1 a 4 años descontándose del precio de venta las rentas pagadas en un porcentaje diferente según la fecha de ejercicio. Su importe es poco significativo respecto a la cifra total de ventas.

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

9. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, al personal directivo y a los auditores del Grupo

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

- D. Santiago Fernández Valbuena
- D. David Martínez Montero
- D. Eduardo Edmundo D´Alessandro Cishek
- D^a. Milagros Méndez Ureña
- D. Javier Lapastora Turpin
- D^a. Cristina Álvarez Álvarez
- D. Javier Martínez Piqueras Barceló

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que han ejercido como tal durante ese periodo, no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece aquella, operaciones ajenas al tráfico ordinario o, en su caso, en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante ese mismo periodo, ni dichos consejeros ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

En los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 1.744.743 y 1.268.422 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 la remuneración al personal directivo de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023			Número	Importe
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total		
30.09.2023					
7	855.358	913.001	1.768.359	-	-

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022			Número	Importe
	Retribuciones fijas y Variables	Otras Retribuciones	Total		
30.09.2022					
6	912.099	549.363	1.461.463	-	-

A septiembre 2023, la Sociedad Dominante tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones, mientras que el ejercicio anterior no tenía dotaciones por este concepto. Por otra parte, no ha concedido créditos ni garantías con respecto al personal directivo al 30 de septiembre de 2023 ni al 30 de septiembre de 2022, adicionales a lo informado en la nota 4).

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	-	-
Otros servicios de verificación	25.515	25.515
Total	25.515	25.515

10. Gestión de riesgos

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

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

Riesgo de crédito

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

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 30 de septiembre de 2023.

Riesgo de liquidez

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

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

Aparte del acceso a los mercados crediticios generales, el Grupo cuenta con dos mecanismos específicos para la financiación de las construcciones, los préstamos promotores y los anticipos de clientes. Una vez comprado el suelo, estos mecanismos cubren prácticamente la totalidad de las necesidades de financiación en este periodo.

Préstamos Promotor

El Grupo tiene formalizados contratos de préstamo promotor en vigor por un importe de 786 millones de euros, estando dispuestos en un importe de 209 millones de euros nominales (lo que representa un 25,59%), a los que se añaden 129 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 448 millones de euros.

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

A fecha de 30 de septiembre de 2023 se daban las condiciones para disponer de 49,6 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores ya pagadas y por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Anticipos de clientes

A fecha 30 de septiembre de 2023 figura en balance un importe de 242 millones de euros correspondiente a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas, de los que 29 millones de euros son cantidades relativas al compromiso de pago futuro mediante recibos domiciliados. Estos anticipos se aproximan al 20% del precio de venta de las viviendas asociadas. En caso de resolución unilateral por parte del cliente, esta conllevaría una penalización del 50% del importe anticipado.

Habiendo utilizado una parte significativa de ellos para financiar la construcción de las viviendas, queda un remanente de 60 millones de euros en cuentas especiales para uso exclusivo en la ejecución de las promociones correspondientes.

Existe un cierto riesgo de liquidez por la eventual cancelación de los contratos de compra, con la consiguiente devolución del 50% de las aportaciones realizadas. Al 30 de septiembre de 2023 las resoluciones han supuesto la obligación de devolver 121.335 euros, 2.556.765 euros al 31 de marzo de 2023.

Adicionalmente a dichos mecanismos específicos de financiación de construcciones, tal y como se informa en la Nota 5, el Grupo tiene en vigor un contrato de financiación de proyectos Built to Rent por

un importe máximo disponible de 67 millones de euros, una línea de crédito revolving por importe máximo disponible de 55 millones de euros y una línea de crédito "overdraft" por importe máximo disponible de 10 millones de euros, asciendo en total a 132 millones de euros. A 30 de septiembre de 2023, se había dispuesto de la línea de financiación de proyectos BtR un importe de 23 millones de euros nominales y un importe de 15 millones euros nominales de la línea de crédito revolving. La línea de crédito "overdraft" permanecía totalmente disponible.

Por otra parte, el Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés (ver Nota 5) por importe de 150 millones de euros, con un saldo vivo de emisiones a 30 de septiembre de 2023 de 55,4 millones de euros. La finalidad de este programa es principalmente la diversificación de las fuentes de financiación, de forma que se tenga alternativas a la financiación bancaria a plazos de hasta 24 meses, así como fomentar el conocimiento de la compañía por parte de inversores crediticios, como preparación de un eventual acceso a los mercados de capitales a mayor plazo. En la medida en que esta actividad introduce vencimientos de deuda a menos de 12 meses, el Grupo compara los mismos con la suma de la disponibilidad inmediata en préstamos promotor por facturas ya pagadas y la caja de uso libre. A 30 de septiembre de 2023, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían a 55,4 millones de euros nominales, mientras que la caja de uso libre ascendía a 60,1 millones de euros y la disponibilidad inmediata de préstamos promotor por importe de 49,6 millones de euros, que suman 109,7 millones de euros, superan en 54,3 millones de euros el monto de vencimientos de pagarés a corto plazo

Adicionalmente, con fecha 7 de agosto de 2023, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "PROGRAMA DE PAGARÉS AIAF AEDAS HOMES 2023", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (AIAF) con un saldo vivo máximo de 100 millones de euros y con plazos de vencimiento de un mínimo de tres (3) días hábiles y un máximo de trescientos sesenta y cuatro (364) días naturales, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación.

A 30 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante no habría cerrado ninguna emisión de pagarés con cargo a dicho programa.

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 holgadamente a que pueda atender sus compromisos con entidades financieras, proveedores y accionistas.

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

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés

Tanto la tesorería como determinada deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Sin embargo, se debe destacar que el bono verde devenga tipos de interés fijos, no estando por tanto expuestos al riesgo de cambio de tipo de interés. Así, el porcentaje de deuda financiera dispuesta del Grupo sometida a tipos de interés fijos al 30 de septiembre de 2023, y por tanto, no expuesta al riesgo de mercado asociado al tipo de interés, asciende a un 47% del total su deuda financiera dispuesta a la fecha, quedando muy limitada la exposición a la variación de tipos de interés de referencia.

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 1.330.000 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 (709.509 euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2022).

11. Información por segmentos

Las bases de elaboración de los segmentos del Grupo han mantenido los mismos criterios que los adoptados en las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2023.

No se han definido segmentos ni de actividad ni por zona geográfica ya que prácticamente todo el negocio es promoción inmobiliaria en España.

12. Otra información relevante

No existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

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

Las partidas correspondientes a activos, pasivos, patrimonio neto, ganancia neta o flujos de efectivo, que por su naturaleza o importe sean relevantes o inusuales, están explicadas en las notas adjuntas que forman parte de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. No se ha producido ningún hecho o transacción que sea material para la comprensión de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con carácter adicional a los desglosados. A tal efecto:

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

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

13. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Desde el 1 de octubre de 2023 a fecha de hoy, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 25.324.000 euros, con el objetivo de financiar

3 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 200 y 250 puntos básicos.

- A fecha 20 de noviembre de 2023, la posición total de autocartera de AEDAS Homes a cierre de mercado (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 491.292 títulos representativos del 1,12% del capital adquiridos a un precio medio de 16,82 €/acción.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2023

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			30/09/2022				
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
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U.)	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U. (antes denominada PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, 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
VARIA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	Madrid	Promoción	15,6%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de DOMUS AVENIDA, S.L.	-	Método de la participación
ESPACIO ÁUREA, S.L.	Madrid	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación

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	22,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
AUREA ETXABAKOITZ, S.L.	Navarra	Promoción	14,81%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
RESIDENCIAL CIUADELA UNO, S.L.	Navarra	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUADELA UNO, S.L.	-	Método de la participación

Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de marzo de 2023

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/03/2023				
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
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, 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 CANARIAS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U.)	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global

AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U.	Madrid	Servicios de decoración e interiorismo	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.	-	Integración global
AEDAS ESTE, S.L.U.	Madrid	Promoción	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
VARIA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	Madrid	Promoción	15,6%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de DOMUS AVENIDA, S.L	KPMG Auditores, S.L	Método de la participación
ESPACIO ÁUREA, S.L.	Madrid	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
ALLEGRA NATURE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	ETL Spain Audit Service, S.L.	Método de la participación
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	Bizkaia	Promoción	22,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
AUREA ETXABAKOITZ, S.L.	Navarra	Promoción	14,81%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
RESIDENCIAL CIUADADELA UNO, S.L.	Navarra	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	-	Método de la participación
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUADADELA UNO, S.L.	-	Método de la participación

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 30 de septiembre de 2023 (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.	44.807.030	387.236.299	(307.693.952)	-	(9.134.793)	63.175.332		178.389.916
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	600	-	1.147.526	4.190.676		5.341.802
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	259	(310.368)	(25.305)	316.005		(16.409)
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	249	(3.357.589)	(478.903)	8.000.000		4.166.767
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U.)	3.000	-	142	(2.433.983)	(2.638.630)	3.840.000		(1.229.471)
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	-	437.522	-	(97.848)	-		439.674
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.)	4.991.549	42.163.415	1.550.478	-	(1.383.787)	-		47.321.655
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	69.311	(10.322)	10.556	-		72.546
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.)	3.000	-	182.710	-	2.412.017	1.134.600		3.732.326
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(1.996.991)	(1.144.599)	12.805.371		9.666.410
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.404)	(85.809)	(4.928)	172.400		83.259
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.575)	-29.008	36.500	(8.533)		384
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U. (antes denominada PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.)	3.000	-	600	-	2.463.816	(42.951)		2.424.465
DOMUS AVENIDA, S.L.	100.500	-	253.450	-	-	(867)		353.084
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	(3.000)	-	(438.472)	-	(671.390)	(15.407)		(1.128.269)
ESPACIO ÁUREA, S.L.	723.000		219.078	(531.094)		2.580.069	(1.940.000)	1.051.052
ALLEGRA NATURE, S.L.	3.000	-	600	(3.706.621)	31.405	-	2.755.000	(916.617)
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42.000	-	-	2.018.199	(24.566)		(2.009.799)	25.834
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40.500	-	-	1.267.454	-2.789		(1.200.000)	105.165
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	152.118	240.000	12.826	(341.126)		2.042.153	(1.658.534)	447.437
NATURE ESTE, S.L.	386.000	-	-	(244.010)	3.601.166		(2.000.000)	1.743.156

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de marzo de 2023 (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.	44.807.030	387.236.299	(308.299.779)	-	82.300.227	61.175.332	(73.400.000)	195.819.109
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. (antes denominada ESPEBE 11, S.L.)	3.000	-	600	-	1.214.019	4.190.676	(900.000)	4.508.295
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U.	3.000	-	258	(163.174)	(174.194)	316.005	-	8.895
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	249	(3.357.588)	222.054	8.000.000	-	4.867.725
AEDAS HOMES CANARIAS S.L.U (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U)	3.000	-	142	(1.557.678)	(876.305)	2.340.000	-	(90.841)
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	-	437.522	-	(88.028)	-	-	449.494
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.)	4.991.549	42.163.415	40.007	(1.899.860)	12.910.331	-	(9.500.000)	48.705.442
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	69.311	-	(10.322)	-	-	61.989
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.)	3.000	-	(183.374)	(429.847)	1.391.444	1.134.600	-	1.915.823
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(371)	(1.996.991)	(314.895)	12.654.871	-	10.345.614
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.405)	(135.864)	50.647	172.400	-	88.778
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.	3.000	-	(1.574)	(14.767)	(14.242)	36.500	-	8.917
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U. (antes denominada PARKER DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.)	3.000	-	(1.402)	(14.965)	716.816	2.463.816	-	3.167.265
DOMUS AVENIDA, S.L.	100.500	-	4.635	(4.908)	253.468	-	-	353.695
VARÍA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	3.000	-	1.109.862	-	-	-	-	1.112.862
ESPACIO ÁUREA, S.L.	723.000	1.160.000	219.078	(531.094)	1.017.601	1.360.000	-	3.948.585

ALLEGRA NATURE, S.L.	3.000	-	3.714.501	(7.280)	-	-	(2.755.000)	955.221
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42.000	-	2.081.435	(63.236)	-	-	(2.009.799)	50.400
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40.500	-	1.369.972	(102.518)	-	-	(1.200.000)	107.954
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	152.118	240.000	12.826	(341.126)	(318)	7.049.482	-	7.112.982
NATURE ESTE, S.L.	386.000	-	-	(244.010)	3.480.891	6.736.407	-	10.359.288

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U, auditadas por ERSNT & YOUNG, S.L.



Mara Views (Alicante)

Informe de Gestión Consolidado

6M 2023



1 abril 2023 - 30 septiembre 2023



AVISO LEGAL

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

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

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

Esta presentación no ha sido verificada por terceros independientes por lo que no se hace ninguna declaración, garantía o compromiso, explícito o implícito, ni se otorga garantía sobre la imparcialidad, exactitud, integridad o corrección de la información u opiniones contenidas en este documento y nada en esta Presentación es, ni deberá ser interpretado, como una promesa o declaración.

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

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

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

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

Esta Presentación contiene información financiera sobre el negocio y los activos de la

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

Algunas declaraciones en esta presentación son estimaciones. Por su naturaleza, las estimaciones implican una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones, muchos de los cuales están en general fuera del control de la Compañía, y podrían implicar que los actuales resultados o hechos difieran sustancialmente de los expresados o previstos en las estimaciones. Estos incluyen, entre otros factores, cambios en las condiciones económicas, comerciales u otras condiciones de mercado, cambios en las condiciones políticas y las perspectivas de crecimiento previstas por la dirección de la Compañía. Estos y otros factores podrían afectar negativamente al resultado y a las consecuencias financieras de los planes y hechos descritos en este documento. Cualquier declaración contenida en esta Presentación que sea una estimación y que esté basada en tendencias o actividades pasadas no debe tomarse como una declaración de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. La Compañía no asume ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna estimación, ya sea como resultado de nueva información, hechos futuros u cualquier otros. Los datos y pronósticos de mercado y del sector que pueden incluirse en esta Presentación se obtuvieron de encuestas internas, estimaciones, expertos y estudios, según corresponda, así como de estudios de mercado externos, información pública y publicaciones del sector. La Compañía, sus filiales, consejeros, directores, asesores y empleados no han verificado de forma independiente la exactitud de dichos datos y pronósticos de mercado y del sector y no hacen manifestaciones ni dan garantías en relación con los mismos. Dichos datos y pronósticos se incluyen aquí solo a efectos informativos.

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

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

Índice

01. Resumen ejecutivo del primer semestre de 2023	4
1.1. Carta del Consejero Delegado David Martínez	4
Estabilización de ventas	4
Resultados financieros y actividad operativa	5
Inversión selectiva	5
Buena visibilidad para el cumplimiento de objetivos	6
Perspectivas del mercado inmobiliario	7
1.2. Indicadores de mercado	8
1.3. Evolución operativa del negocio	12
Unidades activas	13
Unidades en comercialización	14
Ventas y entregas	15
Construcción	17
Inversiones y desinversiones	18
1.4. Indicadores claves de desempeño	20
02. Información no financiera	24
2.1. Personas	24
2.2. Medioambiente	27
2.3. Sociedad	29
2.4. Gestión de riesgos	29
03. Información financiera	30
3.1. Cuenta de resultados	30
3.2. Balance de situación	32
Cuentas pertenecientes al activo	32
Cuentas pertenecientes al patrimonio neto	33
Cuentas pertenecientes al pasivo corriente y al pasivo no corriente	33
3.3. Estado de flujos de efectivo	35
3.4. Endeudamiento, liquidez y recursos de capital	36
3.5. Hechos posteriores al cierre	38

Sumario

Banco de suelo:

15.333 unidades

(vs. marzo 2023:

15.255 unidades)

9.074 unidades

en comercialización

(vs. septiembre 2022:

9.264 unidades)

Cartera de ventas:

4.280 unidades

(€1.451m)

(vs. septiembre 2022:

4.789 unidades (€1.490m))

PMV de ventas BtS:

€444k

(vs. FY 2022: €385k)

5.891 unidades

en construcción

(vs. septiembre 2022:

5.926 unidades)

01. Resumen ejecutivo del primer semestre de 2023

1.1. Carta del Consejero Delegado David Martínez

En el primer semestre del ejercicio fiscal 2023, AEDAS Homes ha demostrado resiliencia en la actividad, gracias a nuestro buen posicionamiento, calidad del producto, modelo eficiente y buena solvencia financiera. En un contexto de elevada incertidumbre, los fundamentales del negocio permanecen fuertes y el ritmo de ventas nos permite ir avanzando hacia el cumplimiento de nuestros objetivos en los próximos ejercicios.

Estabilización de ventas

La cartera de ventas de AEDAS Homes, con un valor de 1.451 millones de euros a 30 de septiembre de 2023, nos proporciona una buena visibilidad sobre los ingresos y flujos de caja para los próximos ejercicios, consolidando nuestra cifra de negocio.

Entre abril y septiembre de 2023, hemos vendido un total de 1.214 viviendas, por un importe total de 451 millones de euros, cifra que incluye la venta de dos promociones llave en mano de *Build to Rent* (BtR) a un inversor institucional. Al cierre del primer semestre, ya teníamos vendido el 90% de las viviendas cuya entrega está prevista en 2023, el 48% correspondiente a 2024 y el 24% de 2025.

En este periodo, el precio medio de venta de nuestro producto *Build to Sell* (BtS) alcanzó los 444.000 euros, que refleja nuestro posicionamiento en el segmento medio-alto del mercado. Nuestro perfil de demanda es, fundamentalmente, de familias con ingresos por encima de la media y buena solvencia económica, que desean una vivienda de altas calidades, sostenible y eficiente desde el punto de vista energético. Destaca el incremento de la vivienda de segunda residencia, que supone un tercio de la cifra de ventas del primer semestre, en gran parte por el cliente extranjero de distintas nacionalidades.

Este segmento de cliente solvente muestra mayor resiliencia en un contexto de ajuste de tipos de interés y moderación de las tasas de crecimiento de la economía.

«Los fundamentales del negocio permanecen fuertes y el ritmo de ventas nos permite ir cumpliendo nuestros objetivos».



David Martínez,
Consejero Delegado.



En cuanto a las tasas de absorción, se ha estabilizado en torno a niveles de un 3,5%, que supone 25-30 meses de media para la venta de una promoción completa, lo que entendemos que es un nivel óptimo ya que coincide con el tiempo medio de la vida de una promoción de obra nueva.

Resultados financieros y actividad operativa

En lo que se refiere a los resultados financieros, hemos registrado ingresos totales de 230 millones de euros, derivados fundamentalmente de la entrega de 637 unidades a clientes particulares con un ticket medio que asciende a 358.000 euros.

A pesar del entorno de incertidumbre y de tipos de interés más elevados que en los últimos años, hemos registrado un margen bruto de 24,2%, un EBITDA de 17,8 millones de euros y un beneficio neto de 3,6 millones de euros, lo que muestra la fortaleza de nuestro negocio ante las fluctuaciones del ciclo.

Gracias a ello, hemos cerrado el semestre con una posición financiera buena, con un valor de existencias de 1.858 millones de euros -lo que refleja el elevado grado de avance de construcción de nuestras obras y la formalización de operaciones de compra de suelo durante el primer semestre del ejercicio fiscal 2023-, una caja total de 136 millones y una ratio de endeudamiento (LTV) del 25,2%.

AEDAS Homes sigue gozando de un alto nivel de solvencia dada la posición de tesorería y la disponibilidad de líneas de circulante y el hecho de que la mayor parte de la financiación sea a largo plazo y a un tipo de interés firmado en óptimas condiciones.

Al cierre del primer semestre, teníamos en torno a 9.100 viviendas en comercialización; de estas, en torno a 5.900 unidades están en construcción y otras 1.100 unidades ya están finalizadas.

«La co-inversión en suelos está llamada a convertirse en uno de los vectores de crecimiento en los próximos años».

Inversión selectiva

En AEDAS Homes seguimos apostando por una estrategia de inversión selectiva y eficiente en suelo, principalmente a través de operaciones con pago diferido y de opciones de compra.

De cara al futuro, mantendremos este enfoque cauto y muy selectivo, con la tranquilidad que nos da nuestro actual banco de suelo, en su inmensa mayoría finalista. El actual tamaño de esta cartera, que a septiembre de 2023 asciende a 15.333 unidades con las inversiones comprometidas incluidas, nos proporciona una cobertura completa de las entregas durante los próximos años.

La co-inversión en suelos, que nos permitirá multiplicar nuestras capacidades, está llamada a convertirse en uno de los vectores de crecimiento en los próximos años.



Compromiso con la vivienda asequible

Estamos orgullosos de seguir apoyando iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda asequible, a través de modelos de colaboración público-privada. Dentro de este compromiso destaca la participación de AEDAS Homes en el Plan Vive de la Comunidad de Madrid donde gestionamos, a través de nuestra división de Servicios Inmobiliarios, la promoción de unas 3.600 viviendas destinadas al alquiler asequible. Con más del 90% de estas viviendas ya en construcción a 30 de septiembre, el año que viene las primeras viviendas estarán listas para adjudicar a los nuevos inquilinos.

Buena visibilidad para el cumplimiento de objetivos

La fortaleza de nuestro modelo de negocio, con un sólido rendimiento operativo y una posición consolidada en términos de ingresos y flujos de caja futuros, nos permite mantener nuestra confianza en los objetivos de entregas de los próximos años. De esta forma, mantenemos nuestra velocidad de cruce con el cumplimiento de los objetivos financieros anuales de facturar más de 1.000 millones de euros.

Perspectivas del mercado inmobiliario

En el actual contexto de incertidumbre macroeconómica, las perspectivas para el sector inmobiliario en España siguen siendo positivas, gracias a unos pilares fundamentales sólidos:

- › un desequilibrio estructural entre una fuerte demanda y una limitada oferta de vivienda de obra nueva
- › una capacidad de producción limitada y una escasa disponibilidad de suelo finalista
- › un ahorro financiero acumulado de las familias españolas sostenido en el tiempo
- › una financiación sostenible por parte del sector financiero, y
- › un bajo nivel de endeudamiento de las promotoras, con una inversión disciplinada en suelo.

El futuro, sin embargo, no está exento de riesgos. A medio plazo, un escenario de tipos altos mantenido en el tiempo, en un contexto de desaceleración del crecimiento económico y aumento del desempleo, podría afectar negativamente a la demanda, pudiendo producir un deterioro de nuestra actividad con efectos sobre ventas, márgenes y objetivos operativos.

En cualquier caso, estamos preparados. Los sólidos fundamentos del mercado, junto con la experiencia de nuestra Compañía y nuestra posición de liderazgo, nos hacen confiar en nuestra capacidad para cumplir nuestros planes estratégicos y alcanzar los objetivos marcados para los próximos años si bien monitorizando las tendencias de mercado a fin de adaptarnos a nuevas realidades.

«A pesar del actual contexto de incertidumbre, confiamos en nuestra capacidad para cumplir los planes estratégicos y alcanzar los objetivos marcados para los próximos años».



Solum (Guía de Isora)

1.2. Indicadores de mercado

El sector de la promoción de obra nueva en España sigue mostrando niveles de resiliencia en el contexto actual. Dicha evolución se apoya en sólidos **fundamentales de tipo socio-demográfico a largo plazo** así como en unas **dinámicas sectoriales** que contribuyen a un desarrollo sostenido y saludable del sector.

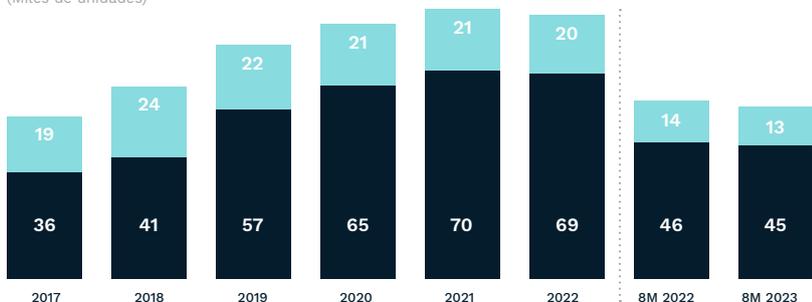
De acuerdo con las últimas **proyecciones demográficas** publicadas por el INE, se estima que la población española que, en la actualidad asciende a 47 millones de habitantes, aumente en más de 4 millones en el período 2022-2037. Este crecimiento, junto con la consolidación de la reducción progresiva del tamaño de los hogares, se traduce en un incremento esperado de más de 2,7 millones de nuevos hogares, de los cuales cerca del 70% se espera que se concentren en las regiones de Madrid, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana.

Según los expertos, en base al actual parque residencial español y las dinámicas demográficas proyectadas para los próximos años, se espera que la oferta de nueva vivienda aumente a un **ritmo anual de entre 120.000 y 150.000** unidades. Sin embargo, los datos arrojados por el MITMA, revelan que el número de viviendas de obra nueva completada en los últimos 3 años **no supera de media las 90.000 viviendas anuales** (o menos de 70.000 viviendas si se excluyen las viviendas de autopromoción) y el acumulado en los primeros 8 meses del 2023 es ligeramente inferior al registrado en el mismo período del año anterior (58 miles vs. 60 miles, respectivamente). Esta **insuficiencia de vivienda de obra nueva** podría verse agravada aún más a raíz de los incrementos acumulados del 29% experimentados en los costes de construcción desde 2020, si bien de enero a agosto de 2023 han aumentado solo un 3% respecto de 2022 mostrando cierta estabilización.

Las tendencias socio-demográficas junto con los volúmenes de nueva producción provocan un desequilibrio entre la oferta y demanda de vivienda de obra nueva.

Evolución de las viviendas terminadas de obra nueva en España

(Miles de unidades)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

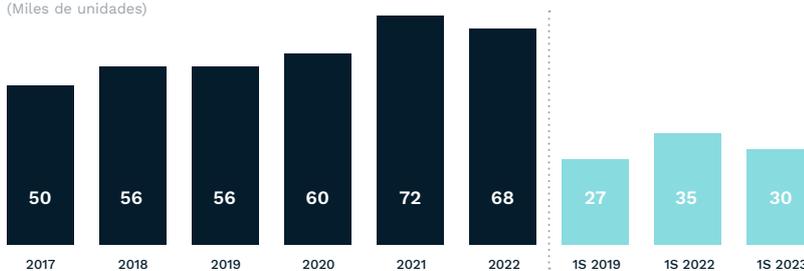
■ Ex.autopromoción ■ Autopromoción

La escasa oferta unida a una demanda latente en alza proyecta un **desequilibrio estructural del sector** que se traduce en una absorción de la nueva oferta desarrollada por terceros mitigando así posibles riesgos de generación de stock sin vender y favoreciendo una apreciación y/o una estabilidad en los precios actuales de la vivienda de obra nueva.

En este contexto, el **volumen anual de transacciones de vivienda de obra nueva** asciende a un total de casi 67.000 unidades de media en los últimos tres años y, si bien es cierto, que en el último semestre del 2023 el volumen transaccional se ha reducido respecto del mismo período del año anterior, sigue siendo un volumen superior al registrado en el mismo período del 2019 (año considerado como “comparable” por no registrar impactos extraordinarios derivados de la pandemia COVID-19).

Evolución de las operaciones de compraventa de vivienda de obra nueva en España

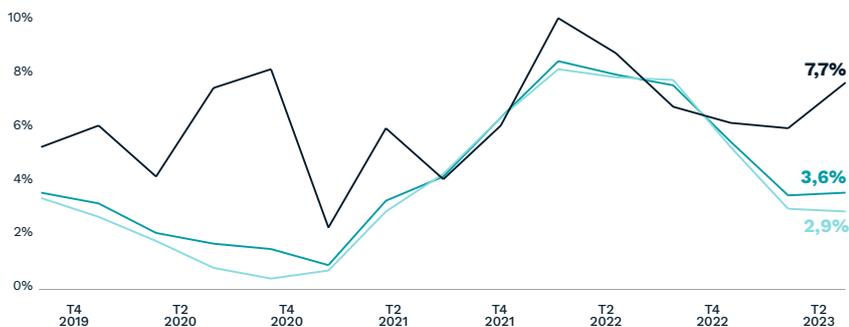
(Miles de unidades)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

Mientras tanto, los **precios** de la vivienda de obra nueva **siguen mostrando fortaleza** frente al mercado de segunda mano. Así, en el segundo trimestre del 2023 los precios de la vivienda de obra nueva registraron un aumento de casi un 8% respecto del mismo período del año anterior (vs. un 3% de incremento de los precios de la vivienda de segunda mano).

Evolución del precio de la vivienda en España (%)

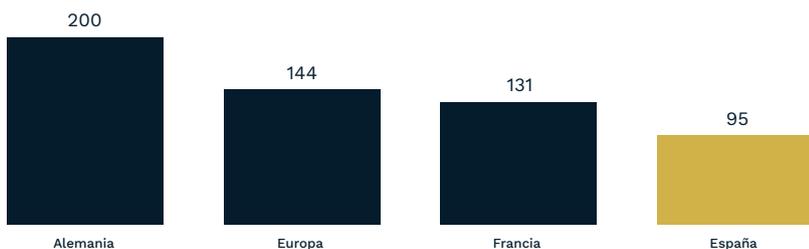


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

■ Obra nueva ■ Segunda mano ■ Total

No obstante lo anterior, estos incrementos en los precios de la vivienda no deberían resultar en una eventual burbuja ya que analizando la evolución general de los precios de la vivienda se observa que los precios de la vivienda en España aún no han recuperado los niveles de hace más de 15 años, a diferencia de otros países europeos en los que la vivienda se ha apreciado significativamente en los últimos años.

Comparativa del precio de la vivienda de 2022 en base a precios de 2007 (base 100 = 2007)



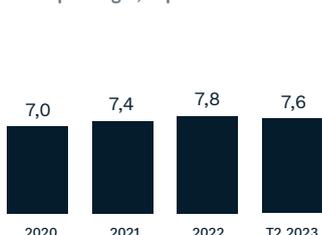
Fuente: Eurostat

Ahora bien, la evolución reciente del precio de la vivienda y el incremento de los tipos de interés con motivo de las repetidas subidas de los tipos de referencia por parte del Banco Central Europeo desde el pasado 21 de julio de 2022 como herramienta para controlar los crecientes niveles de inflación, situando así el EURIBOR 12 meses en el 4,5%, han provocado un **ligero repunte en el esfuerzo financiero** necesario que han de realizar los hogares españoles para acceder a la vivienda. No obstante, los **niveles siguen siendo razonables**, lejos aún de los niveles alcanzados en el inicio de la Gran Crisis Financiera del 2008, además de contar con unos **hogares cuya situación económica es más estable** gracias al gran esfuerzo realizado en los últimos tiempos centrado en reducir sus niveles de endeudamiento, situándose estos a cierre del segundo trimestre de 2023 en el 50% del PIB (esto es, 17 puntos porcentuales por debajo de los niveles de marzo de 2016) y por debajo de la media europea (55% del PIB), según datos del Banco de España y Eurostat.

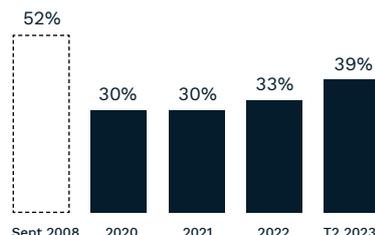
Incrementos de precios por debajo de la media europea con una capacidad de acceso a la vivienda aún en niveles razonables.

Capacidad de acceso a la vivienda en España

Precio de la vivienda / renta disponible bruta por hogar, expresado en años



Tasa de esfuerzo teórico (%)



Fuente: Banco de España

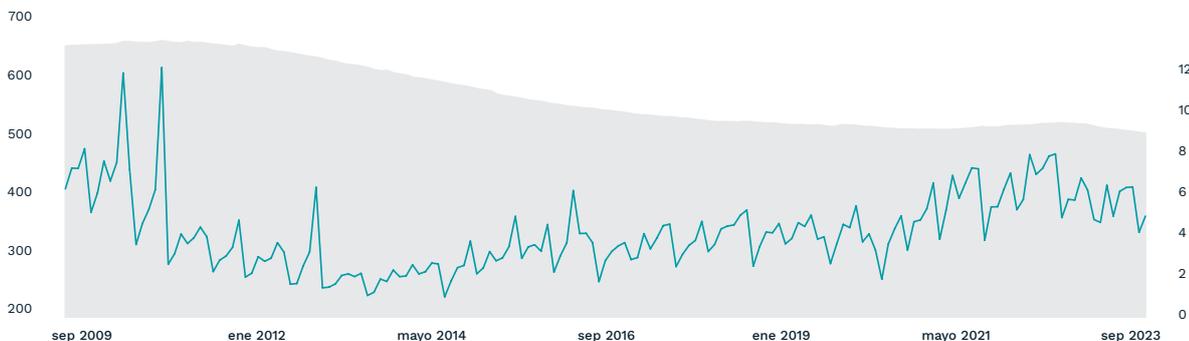


La progresiva reducción del apalancamiento financiero de los hogares, unos niveles saludables de contratación de nueva deuda (63% LTV de los nuevos préstamos hipotecarios formalizados en el segundo trimestre de 2023) y la reducción del número de nuevas hipotecas, han causado una **disminución del saldo vivo hipotecario** en España que, por primera vez desde junio de 2006 se ha situado **por debajo de los 500.000 millones de euros** a cierre de septiembre de 2023. Esta situación está favoreciendo el desarrollo de un sector del producto hipotecario más competitivo, de modo que, a pesar de que se ha revertido la tendencia ascendente de la contratación de hipotecas a tipo fijo y el tipo de interés medio aplicado en el inicio de una hipoteca ha subido en 1,3 puntos porcentuales de agosto 2022 a agosto 2023, las entidades bancarias españolas siguen estando dispuestas a ofrecer **atractivas condiciones de financiación a clientes con perfiles solventes**.

Mercado hipotecario

(Miles de millones de euros)

■ Saldo vivo hipotecario — Nuevos préstamos hipotecarios



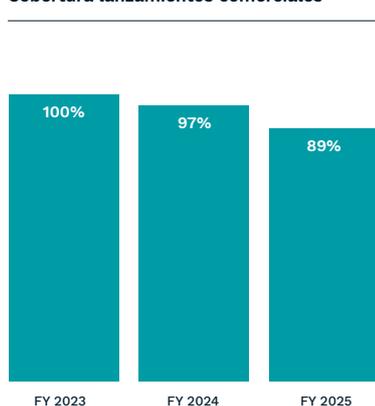
Fuente: Banco de España

1.3. Evolución operativa del negocio

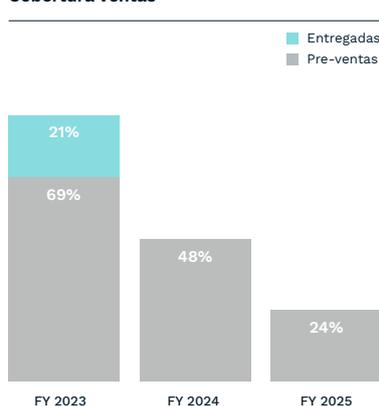
La idiosincrasia del funcionamiento operativo de la actividad promotora permite predecir con bastante precisión la capacidad de generación de ingresos que tiene el banco de suelo de una empresa dedicada al negocio de la promoción inmobiliaria. En el caso particular de AEDAS Homes, al contar con un banco de suelo formado mayoritariamente por suelos de gran **calidad** y **liquidez** que favorecen una **rotación natural y recurrente** del banco del suelo, el horizonte temporal que transcurre desde la adquisición de un suelo *ready-to-build* hasta la entrega del producto final suele ser de algo más de tres años.

Esta visibilidad en la generación de ingresos previamente mencionada queda reflejada en las cifras que se desprenden de las ratios de cobertura de la Compañía para los próximos tres ejercicios fiscales (incluyendo, el ejercicio fiscal en curso) en lo que respecta a lanzamientos comerciales, ventas y grado de avance de construcción de las unidades que se esperan entregar en cada uno de los ejercicios fiscales. Así, las **ratios de cobertura a cierre del primer semestre del ejercicio fiscal 2023** (que comprende el período entre el 1 de abril de 2023 y el 30 de septiembre de 2023) arrojan **buena visibilidad** sobre el cumplimiento de los objetivos marcados por la Compañía, avanzando así hacia el objetivo de **facturación de más 1.000 millones de euros**.

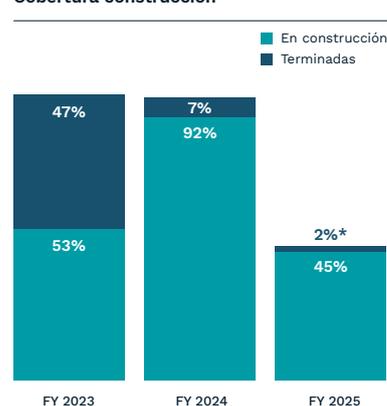
Cobertura lanzamientos comerciales



Cobertura ventas



Cobertura construcción



* 40 unidades corresponden a Activos con Opción de Compra

En las secciones subsiguientes, se analizará la evolución de los parámetros que afectan al cálculo de estas ratios de cobertura.



Unidades activas

Las viviendas se consideran “unidades activas” desde el momento en que entran en fase de diseño hasta el momento en que se produce la entrega efectiva de la misma, siendo una medida relevante ya que indica la capacidad de monetización del banco de suelo en el corto y medio plazo.

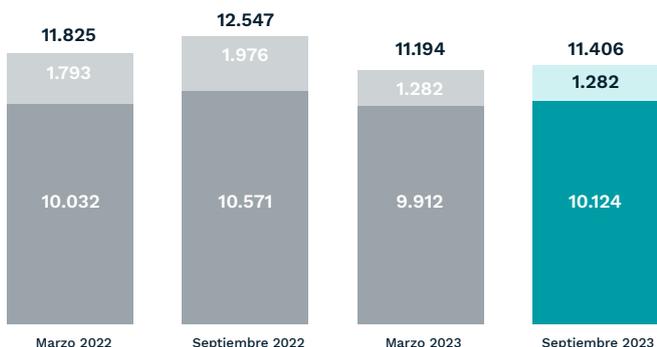
A 30 de septiembre de 2023, el banco de suelo de la Compañía (excluyendo las unidades correspondientes a operaciones comprometidas a cierre del 1S 2023) se caracterizaba por seguir siendo un banco de suelo **líquido** manteniendo un volumen de **unidades activas** en niveles **estables** cercanos al **77% del banco de suelo** y con buen nivel de avance en el proceso de monetización al representar las unidades en fase de construcción y/o completadas más del 60% del total de las **11.406 unidades activas**.

En lo que respecta a la evolución del número de unidades activas, si bien éstas han aumentado sensiblemente respecto del número de unidades activas de cierre de marzo de 2023 (+2%), se observa un descenso de un 9% respecto de las del cierre del mismo período del ejercicio fiscal anterior, en gran parte motivado por el descenso del número de unidades activas en el segmento de BtR, una línea de negocio impulsada por la Compañía con carácter oportunista que, en el contexto actual de tipos de interés, está experimentando un freno generalizado en el cierre de nuevas operaciones con inversores institucionales.

Evolución de unidades activas

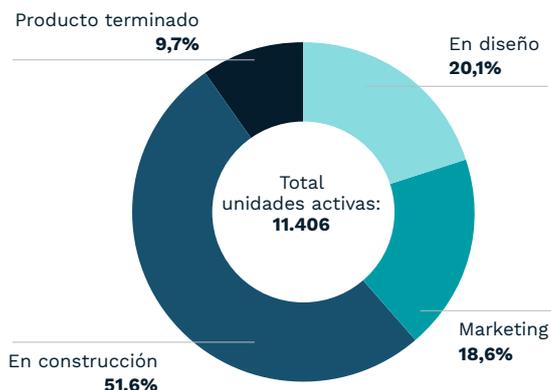
(expresado en número de unidades)

■ BTS
■ BTR



Desglose de viviendas activas a 30 de septiembre de 2023

(en términos de número de unidades)

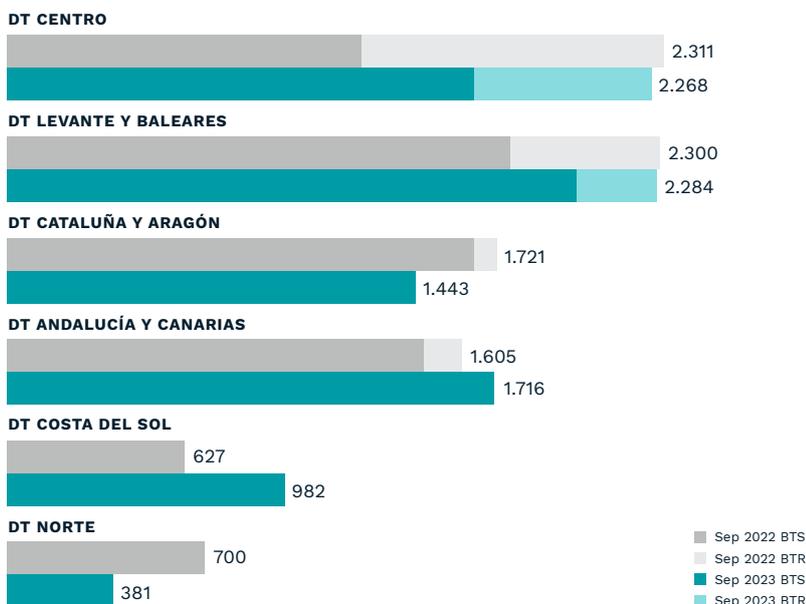


Unidades en comercialización

Una vez finalizada la fase de diseño, se somete a decisión el arranque de la fase de comercialización, siendo ese momento la fecha en que se ponen a la venta las unidades en cuestión confirmándose de manera oficial su lanzamiento comercial. De esta manera, a partir de ese momento, una unidad pasa a ser considerada una **“unidad en comercialización”** lo que significa que todas las unidades en comercialización son unidades activas siendo la diferencia entre unidades activas y unidades en comercialización, las unidades activas cuyo lanzamiento comercial aún no se ha efectuado. En este sentido, durante el **1S 2023**, la Compañía lanzó comercialmente **más de 1.200 unidades BtS**, de las que el 75% se lanzaron durante el segundo trimestre del año.

A 30 de septiembre de 2023, la Compañía contaba con un total de **9.074 unidades en comercialización**, un volumen muy similar en términos agregados al registrado a cierre de septiembre de 2022, aunque con diferencias significativas entre producto BtS y producto BtR. Así, si bien el producto BtR se ha reducido en 899 unidades hasta las 894 unidades, el número de **unidades BtS** en comercialización ha **aumentado un 9%**, alcanzando así las 8.180 unidades en comercialización a cierre del 1S 2023 con un **PMV de 421 miles de euros (+12%** respecto del PMV de cierre del 1S 2022), principalmente impulsado por las Direcciones Territoriales de Centro, Costa del Sol, Andalucía & Canarias y Levante & Baleares.

Desglose geográfico de unidades en comercialización



Viviendas en comercialización a 30 de septiembre de 2023

9.074

(vs. septiembre 2022: 9.264 unidades)

Este volumen total de unidades en comercialización se considera suficiente para dar cobertura a los **objetivos de entregas de BtS y BtR** establecidos para los **próximos tres años**.

Ventas y entregas

El proceso de venta de una unidad comienza con la firma del contrato de reserva, también conocido como contrato de arras. En el momento en el que una unidad reservada obtiene la licencia de obra, se requiere al cliente la firma del contrato privado de compraventa y la entrega de un 10% del importe total, así como el establecimiento de un esquema de pagos periódicos por otro 10% del importe total hasta la finalización de la obra, si bien estos importes pueden variar atendiendo a la tipología de la unidad vendida. Una vez completada la obra y obtenida la Licencia de Primera Ocupación (**LPO**), se requiere al cliente el pago restante a la firma de la escritura pública de compraventa para la inmediata entrega de las llaves.

A lo largo del 1S 2023, se observa una tendencia hacia la **estabilización de la demanda** con unos niveles de generación de intereses en relación con el stock disponible que muestra un **patrón muy similar al del año 2019** (año considerado como un “año normal” ya que no se vio afectado por acontecimientos extraordinarios), y con una **tasa de absorción neta de producto BtS cercana al 3,5%** lo que se traduce en 25-30 meses de media para la venta de una promoción completa desde la fecha de su lanzamiento comercial, período que suele coincidir con el período medio para completar el proceso completo de promoción de un proyecto de vivienda de obra nueva.

Es de destacar que AEDAS Homes produce y comercializa un tipo de producto centrado, principalmente, en el segmento medio-alto de la demanda que tiende a mostrar **más resiliencia** frente a situaciones económicas menos favorables. Esta estrategia de mejora en el posicionamiento del producto está contribuyendo a que la Compañía mantenga unos niveles de cancelaciones de contratos privados de compraventa por debajo del 1%, niveles estables de venta neta de producto BtS próximos a las **150 unidades/mes** y a unos precios medios de venta (**PMV**) por unidad de **444 miles de euros** (**+15%** respecto del PMV de las ventas totales del ejercicio fiscal 2022), aspecto este último que permite compensar el menor ritmo de ventas en términos de unidades. Además, es de esperar que el PMV de ventas futuras de unidades BtS se sitúen por encima del umbral de los **400 miles de euros** ya que las unidades BtS pendientes de venta a cierre del 1S 2023 se están comercializando a un PMV de 448 miles de euros.

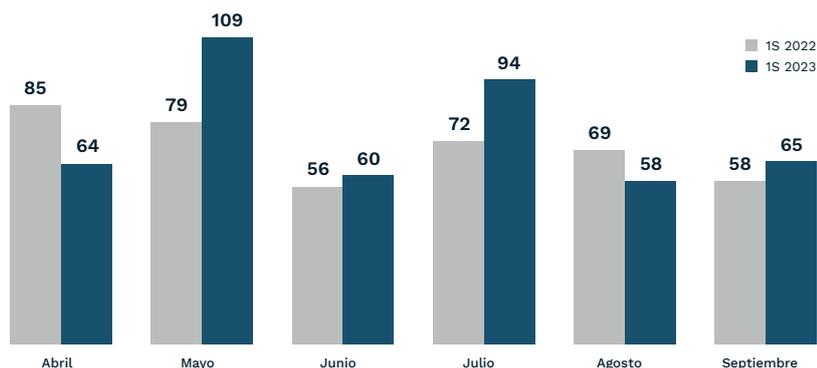
En lo que respecta a la actividad comercial del producto **BtR**, a pesar del contexto económico actual, la Compañía cerró satisfactoriamente la venta de dos proyectos BtR para el desarrollo de **327 unidades** en Madrid y Alicante por un importe total de **57 millones de euros**. Tras estas dos operaciones, la Compañía



no dispone de ninguna promoción en comercialización sin vender, manteniendo sólo 4 proyectos en fase de diseño para el desarrollo potencial de 388 viviendas.

En resumen, la Compañía cerró el 1S 2023 con unas **ventas netas totales de 1.214 unidades** (+15% respecto del 1S 2022) por un importe total de **451 millones de euros** (+7% respecto del 1S 2022).

Ventas netas totales de viviendas (€m)



Ventas netas

€451m

(vs. septiembre 2022: €419m)

Durante el 1S 2023, la Compañía **entregó** un total de **637 unidades** (+113 unidades respecto del 1S 2022) resultando en una facturación por entrega de unidades de 228 millones de euros (+8% respecto del 1S 2022) y un PMV de 358 miles de euros (un 11% inferior al PMV de las unidades entregadas en 1S 2022 por un tema del *mix* de producto entregado). Con este nivel de entregas y, en línea con el calendario de ejecución de proyectos, la mayor parte de las entregas previstas para el ejercicio fiscal 2023 se concentrará en la segunda mitad del año, debiendo resaltar que a cierre del 1S 2023 620 unidades ya terminadas y vendidas estaban pendientes de ser entregadas (excluyendo las unidades con opción de compra).

En conclusión, teniendo en cuenta los niveles de entregas y de nuevas ventas netas registradas en el 1S 2023, la **cartera de ventas** de la Compañía cerró con un total de **4.280 unidades**, representativas del 47% de las unidades en comercialización, valoradas en **1.451 millones de euros** (esto es, 339 miles de euros por unidad vendida vs. 311 miles de euros por unidad vendida a 30 de septiembre de 2022), y con el **81%** ya formalizadas bajo contratos privados de compraventa.

Construcción

De cara a poder cumplir con el objetivo de entregas, si bien la evolución de ventas es un indicador esencial, los avances en el **proceso de construcción** no es menos relevante. El inicio del proceso de construcción se entiende que se inicia en el momento en que se **solicita la licencia de obra** cuya concesión es competencia de los ayuntamientos. Su solicitud incluye el proyecto arquitectónico que necesariamente debe ajustarse a las ordenanzas urbanísticas municipales de modo que los ayuntamientos están obligados a conceder las licencias de obra siempre que los proyectos cumplan con lo exigido en la regulación municipal. Finalmente, el plazo de tramitación depende de la agilidad de cada uno de ellos, pudiendo dilatarse el proceso desde unos pocos meses a más de un año.

A lo largo del 1S 2023, se han solicitado nuevas licencias para el desarrollo de cerca de 900 unidades y se han obtenido licencias para el desarrollo de **1.580** unidades. Este volumen de licencias unido a las licencias obtenidas en el 2S 2022, han colocado a la Compañía en una situación privilegiada al haber obtenido, **en los últimos 12 meses**, licencias para promover **3.473 unidades**, unos niveles que encaminan a la Compañía hacia sus objetivos de entregas.

Esta actividad en solicitud y obtención de licencias ha situado el stock de unidades pendientes de recibir licencias en **2.099** unidades repartidas en 38 proyectos, de las cuales el 73% tiene una antigüedad igual o menor a un año (o 78% si se excluye el proyecto BtR con antigüedad superior a los 12 meses).

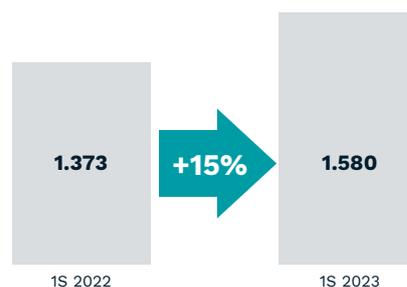
El buen progreso en la obtención de licencias ha favorecido el **inicio de obra** de cerca de **1.000 unidades** a lo largo del 1S 2023, unos niveles que están en línea con lo esperado para el período. A su vez, se han obtenido Certificados de Fin de Obra (**CFO**) para **837 unidades**, muy por encima de las unidades terminadas en el 1S 2022 (477 unidades) y, se han obtenido LPOs para 434 unidades.

A 30 de septiembre de 2023, la Compañía contaba con un total de **5.891 unidades en construcción** (y con más de 1.200 unidades con licencia pendientes de inicio de obra) y un total de **1.101 unidades completadas**, de las cuales 40 unidades corresponden a Activos con Opción de Compra y de las 1.061 unidades restantes alrededor del 50% eran unidades pendientes de recibir la LPO. Estos niveles operativos demuestran que la Compañía goza de buena visibilidad para efectuar las entregas previstas de los próximos años.

En términos de costes de construcción, tras las subidas continuadas de los precios de las materias primas en los últimos años, la Compañía está observando una estabilidad en el precio de las contrataciones de los últimos meses por lo que es de esperar que los márgenes operativos mejoren con el paso del tiempo.

Obtención de licencias de obra a cierre del período

(en número de unidades)



Viviendas en construcción a cierre del período



Inversiones y desinversiones

La política de inversiones de la Compañía se caracteriza por aplicar un enfoque selectivo y diligente a la hora de analizar potenciales inversiones, determinando la viabilidad del proyecto no sólo desde el punto de vista operativo sino también desde el punto de vista de eficiencia financiera.

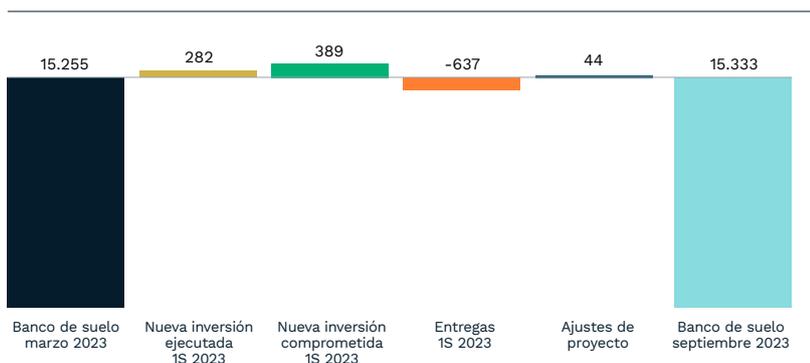
Durante el 1S 2023, la Compañía formalizó y/o comprometió nuevas compras para el desarrollo potencial de **671 nuevas unidades** (en su mayoría suelo finalista) por un importe en términos de coste *ready-to-build* de **51 millones de euros**. De estas 671 unidades, sólo se han formalizado 282 unidades por un importe total en términos de coste *ready-to-build* de 15 millones de euros por lo que las 389 unidades restantes son inversiones comprometidas pendientes de ser formalizadas. Estas inversiones se han concentrado en las Direcciones Territoriales de Levante & Baleares (47%), Centro (27%), Cataluña & Aragón (18%), y Andalucía & Canarias (8%).

Adicionalmente, la Compañía ha formalizado la compra de **dos proyectos** que, a cierre del ejercicio fiscal 2022, estaban ya comprometidas. Esas dos operaciones han incorporado **373 nuevas unidades** al balance de la Compañía por un importe total en términos de coste *ready-to-build* agregado de 49 millones de euros. Así, el cierre de operaciones durante el semestre (incluyendo nuevas operaciones formalizadas y operaciones comprometidas de años anteriores, pero excluyendo las nuevas operaciones comprometidas) han supuesto una inversión total en términos de coste *ready-to-build* de 64 millones de euros, habiendo **aplazado el 34% del coste de compra** (excluyendo una operación comprometida con opción de compra a cierre de marzo de 2023 cuya formalización se materializó en 1S 2023).

En lo que respecta a la **política de rotación natural de activos**, se espera que la Compañía genere un **margen medio de un 17%** con la desinversión, por un lado, de 13 parcelas por importe de 2 millones de euros cuya escrituración se formalizará una vez concluida la urbanización y, por otro lado, la venta de una parcela de edificabilidad comercial cuya escrituración se espera que tenga lugar en el T3 2023.

Inversiones selectivas con más del **80%** en suelos finalistas.

Evolución del banco de suelo (en número de unidades)

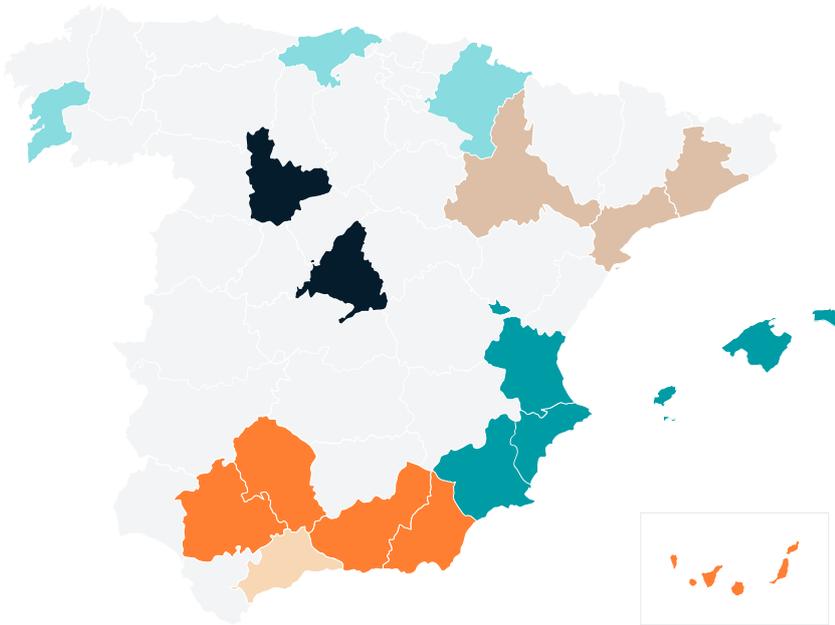


Enfoque selectivo en inversión en suelo

15.333*

unidades

* Banco de suelo marzo 2023 (15.255) + nueva inversión ejecutada 1S 2023 (282) + nueva inversión comprometida 1S 2023 (389) + entregas 1S 2023 (-637) + ajustes (44) = 15.333



DT CATALUÑA Y ARAGÓN
14%
2.206 unidades

DT LEVANTE Y BALEARES
22%
3.396 unidades

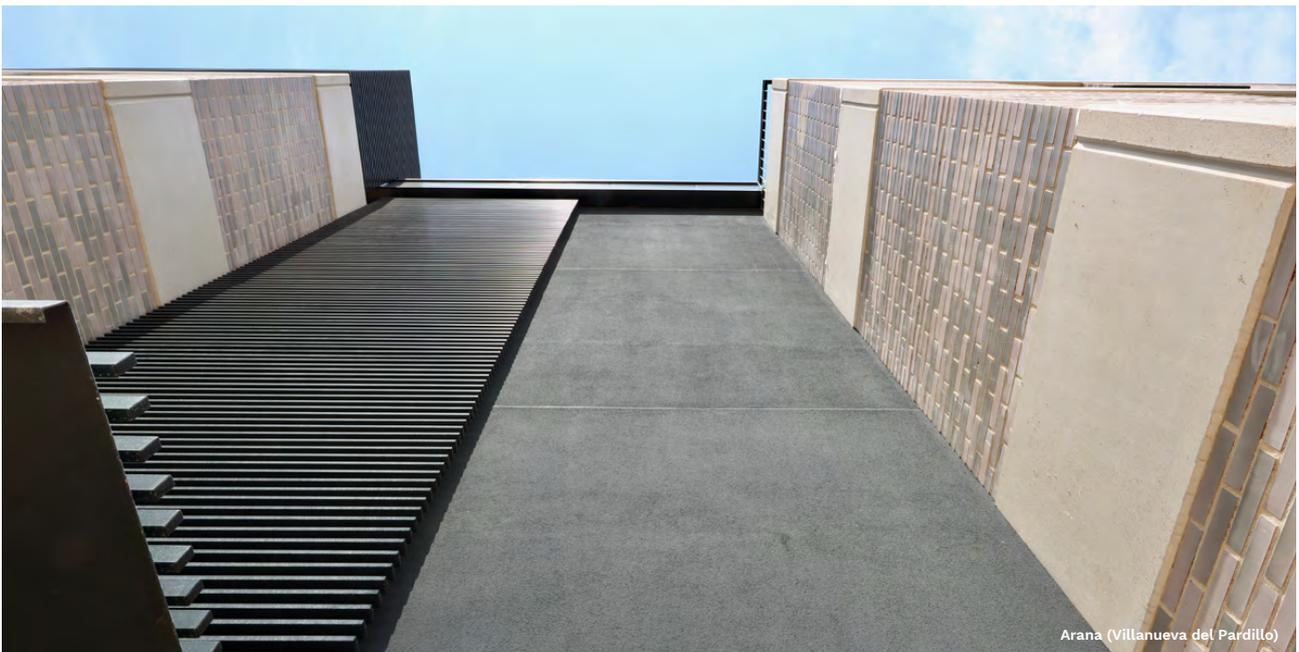
DT centro
27%
4.098 unidades

DT ANDALUCÍA Y CANARIAS
20%
3.019 unidades

DT COSTA DEL SOL
14%
2.129 unidades

DT NORTE
3%
485 unidades

El banco de suelo de AEDAS Homes posee un **margen neto promotor implícito superior al 20%**



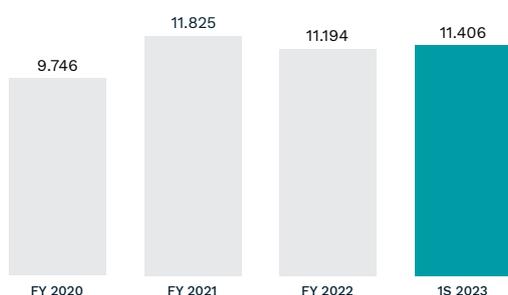
Arana (Villanueva del Pardillo)

1.4. Indicadores claves de desempeño

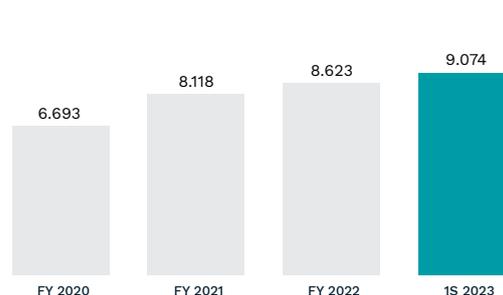
La definición y finalidad de las Medidas Alternativas de Rendimiento están disponibles en la página web de la Compañía [aquí](#).

INDICADORES OPERATIVOS

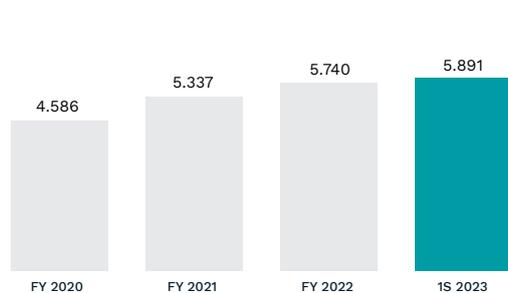
Viviendas activas (#)



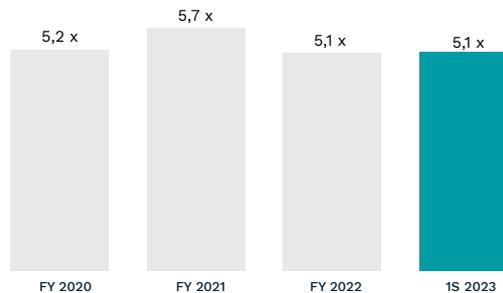
Viviendas en comercialización (#)



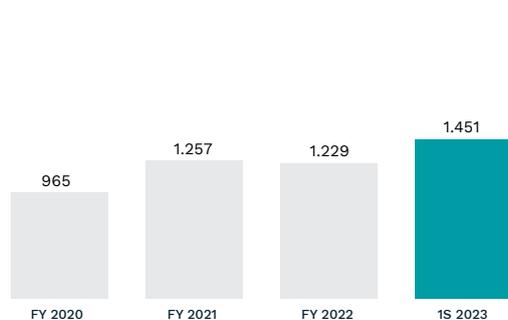
Viviendas en construcción (#)



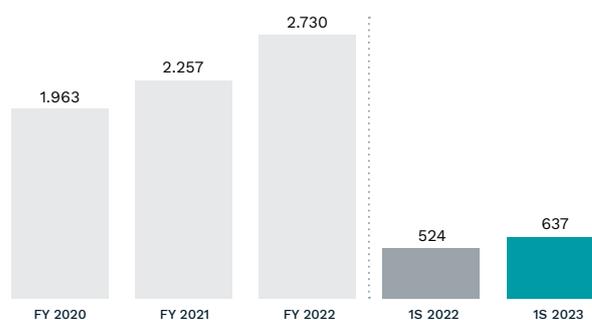
Cobertura de banco de suelo (x)



Valor de la cartera de ventas (€m)*



Unidades entregadas (#)

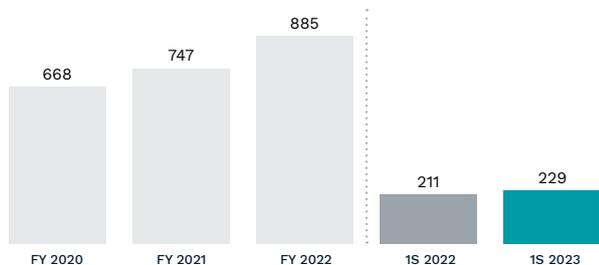


*Ajustado por una promoción para la que el se firmó un MoU y no un SPA

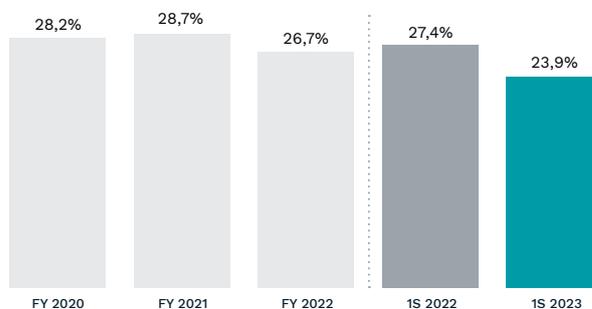


INDICADORES FINANCIEROS

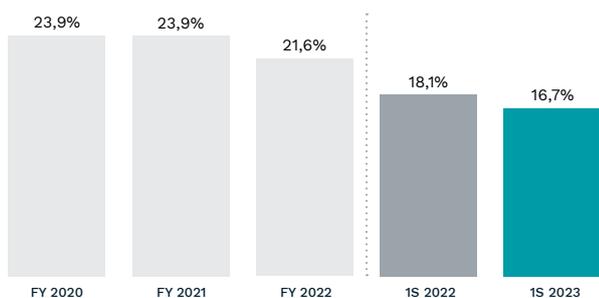
Total ingresos promoción residencial (€m)



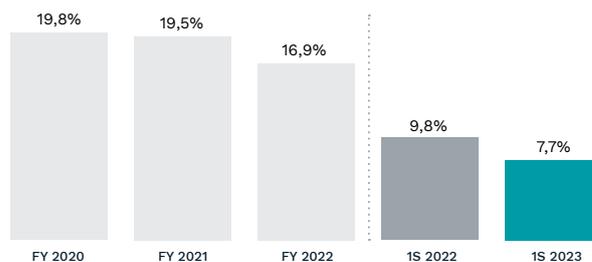
Margen bruto promotor (%)



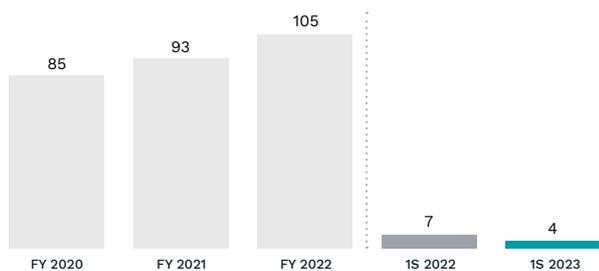
Margen neto promotor (%)



Margen EBITDA (%)

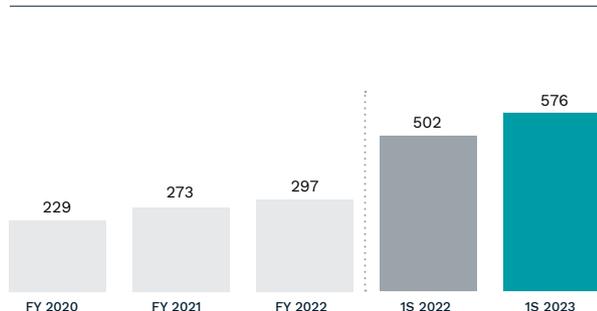


Beneficio neto atribuible (€m)

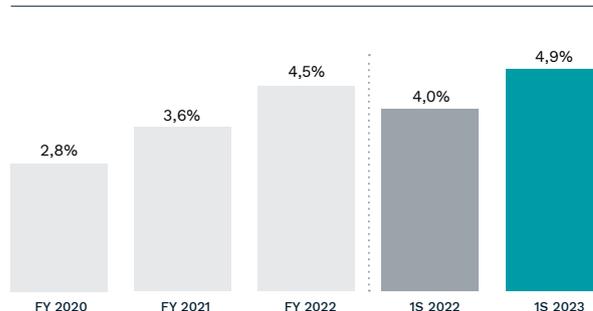


INDICADORES DE SOLVENCIA

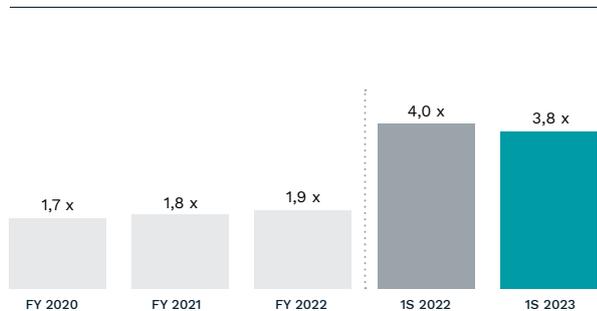
Deuda financiera neta (€m)



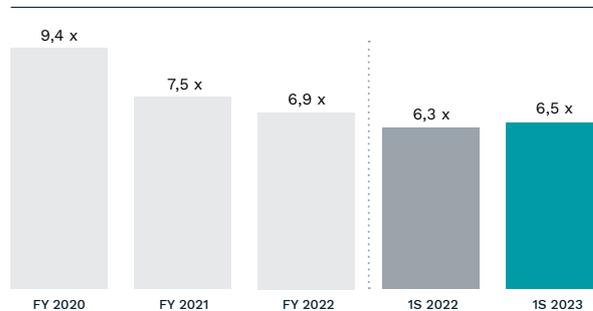
Coste nominal medio de financiación (%)



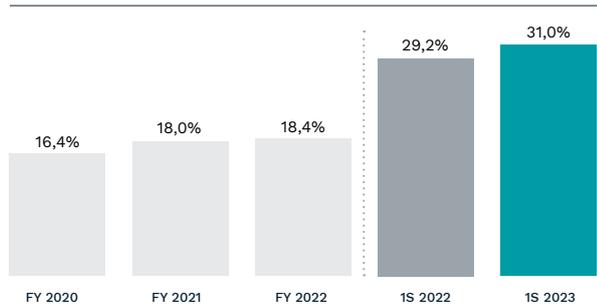
Deuda financiera neta / EBITDA (x)



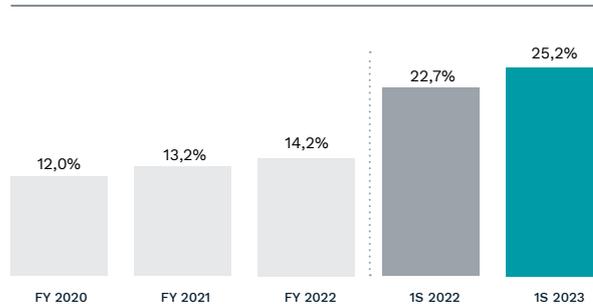
Ratio de cobertura de interés (x)



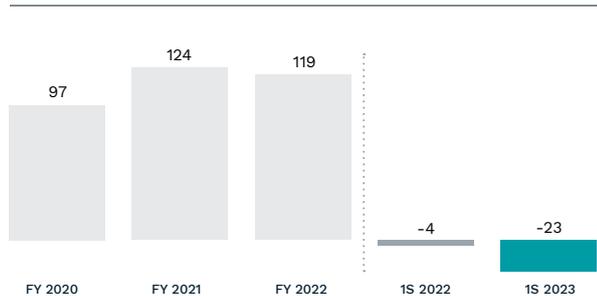
LTC (%)



LTV (%)

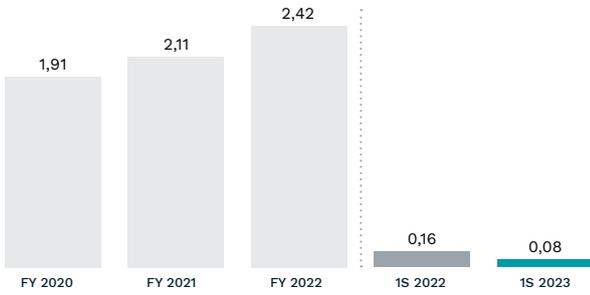


Flujo de caja de las operaciones (€m)

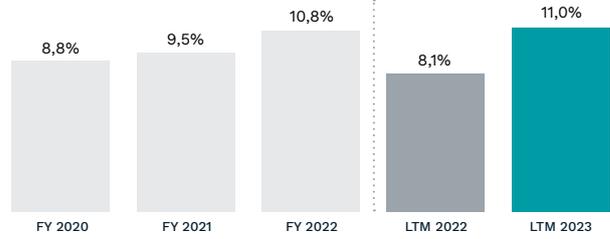


INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL ACCIONISTA

Beneficio neto por acción diluido (€/acción)



RoE (%)



Tinné (Boadilla del Monte)

02. Información no financiera

2.1. Personas

Plantilla

En AEDAS Homes, sabemos que solo una fuerza laboral sólida puede impulsar nuestro crecimiento, impulsar la innovación y fomentar la lealtad del cliente. Por ello, nuestra gestión de personas está orientada a crear un entorno respetuoso y estimulante, ofreciendo un lugar atractivo para trabajar, al generar empleo de calidad, fomentar el desarrollo del talento y la formación continua e impulsar el bienestar, la conciliación laboral y la seguridad.

Nuestra plantilla a cierre de septiembre de 2023 se sitúa en 313 personas, con un **50% de mujeres y un 50% de hombres**. La edad media de nuestros empleados es de 44 años con una antigüedad de 3,4 años. La plantilla media durante el ejercicio ha sido de 308 empleados.

Distribución de la plantilla por nivel de estudios



Distribución de la plantilla

Por sexo

	Sept 2022	Sept 2023
Hombre	155	156
Mujer	153	157
Total	308	313

Por tipo de contrato, desglose por sexo

	Septiembre 2022			Septiembre 2023		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
Hombre	140	15	155	150	6	156
Mujer	133	20	153	153	4	157
Total	273	35	308	303	10	313

Por categoría

	Sept 2022	Sept 2023
Director	51	54
Mandos Intermedios	73	73
Resto ¹	184	186
Total	308	313

Por tipo de contrato, desglose por edad

	Septiembre 2022			Septiembre 2023		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
<30	11	3	14	14	5	19
30-50	186	29	215	186	4	190
+50	76	3	79	103	1	104
Total	273	35	308	303	10	313

(1) Técnicos, administrativos y asimilados

Por tipo de contrato

	Sept 2022	Sept 2023
Fijo	273	303
Temporal	35	10
Total	308	313

Por tipo de contrato, desglose por rango

	Septiembre 2022			Septiembre 2023		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
Director	51	-	51	54	-	54
Gerente	70	3	73	73	-	73
Resto ¹	152	32	184	176	10	186
Total	273	35	308	303	10	313

(1) Técnicos, administrativos y asimilados

Seguridad y salud

AEDAS Homes promueve un entorno de trabajo seguro y saludable para todos sus empleados con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud implantado desde su creación en el año 2017 y adaptado a la norma ISO 45001.

A lo largo del primer semestre de 2023 no se ha producido ningún accidente de trabajo en el personal de AEDAS Homes y no hay enfermedades profesionales asociadas al sector.

Si tenemos en cuenta la actividad desarrollada durante la construcción de nuestras promociones, a lo largo del primer semestre de 2023 el Índice de Frecuencia (N.º de Accidentes con Baja / N.º Horas Trabajadas x 1.000.000) se ha situado en 14,07.

En la tabla se puede ver la evolución del Índice de Frecuencia de los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023 (primer semestre).

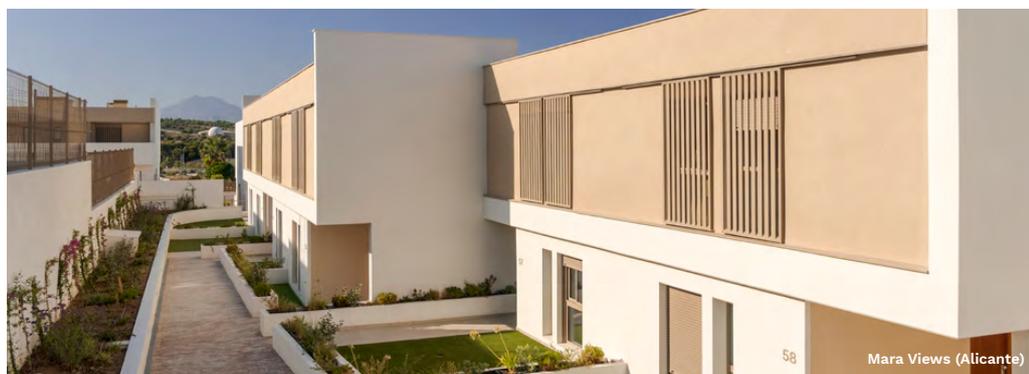
FY 2020	FY 2021	FY 2022	1S 2023
12,1	17,69	16,39	14,07

Durante el primer semestre de 2023 el Índice de Gravedad (N.º Jornadas Perdidas/N.º Horas Trabajadas x 1.000) ha sido de 0,22, muy por debajo de la estadística nacional que se sitúa en 1,32.

FY 2020	FY 2021	FY 2022	1S 2023
0,16	0,24	0,18	0,22

Como seguimiento de la gestión en materia de Seguridad y Salud, los principales indicadores, tales como el índice de Frecuencia y el índice de gravedad, son presentados periódicamente al Comité de Dirección de la Compañía.

Como principal herramienta de control del Sistema de Gestión, se realizan evaluaciones al 30% y al 70% del avance de la obra. Durante el primer semestre de 2023 se han realizado un total de 33 evaluaciones y con un resultado promedio del 76,32%.





Absentismo

Para calcular la Tasa de Absentismo se han tenido en cuenta las horas de absentismo/plantilla media por horas totales trabajadas. Durante el primer semestre de 2023 ha habido un absentismo de 9.464 horas por incapacidades de nuestros empleados.

	Horas de absentismo		Tasa de absentismo	
	1S 2022	1S 2023	1S 2022	1S 2023
Accidente laboral	3	0	0%	0%
Enfermedad común	358	5.096	0,1%	1,7%
Permiso por nacimiento	681	4.368	0,2%	1,5%
Total	1.042	9.464	0,4%	3,2%

Haciendo crecer a nuestros empleados

En AEDAS Homes apostamos por el desarrollo continuo de nuestros profesionales. Anualmente, se constituye un Plan de Formación personalizado para cada empleado 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.

Aparte de esta formación, establecemos cada año una serie de formaciones destinadas a determinados perfiles clave, que consideramos deben realizar una rotación por los distintos departamentos de AEDAS Homes con el fin de tener una visión global de la compañía.

Como parte del desarrollo de nuestros profesionales, contamos con sesiones de coaching destinadas a empleados de colectivos de alto impacto en la organización (Comité de Dirección, Directores y Mandos Intermedios). En dichas sesiones se trabajan diferentes habilidades, con el fin de fomentar un entorno de trabajo en el cual el mánager pueda ser impulsor de cambios y referente para el desarrollo de sus colaboradores.

En total, durante este primer semestre 46 cursos impartidos han supuesto 2.227 horas de formación con formadores de primer nivel. Además, durante el último ejercicio, se han llevado a cabo 4.584 horas de formación interna, relacionadas con los programas formativos de talento joven.

Por otra parte, contamos con una plataforma digital para hacer formaciones específicas con temas normativos y de cumplimiento, en la que se han impartido 308 horas.

Horas de formación por categoría

Categoría	Horas
Director	647
Mandos intermedios	882
Resto	698
Total general	2.227

Horas de formación online por categoría

Categoría	Horas
Director	44
Mandos intermedios	66
Resto	198
Total general	308

2.2. Medioambiente

Durante el primer semestre de 2023, la Compañía ha llevado a cabo las siguientes acciones como parte del Plan Estratégico ESG:

- › **Firma de la Política de Acción contra el Cambio Climático.** Esta política establece el marco para articular la estrategia en la lucha contra el Cambio Climático en el modelo de negocio de la Compañía. Esta Política puede consultarse en nuestra página web en el apartado de Inversores [aquí](#).
- › **Realización de ACV de promociones.** Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las 18 promociones finalizadas entre abril y septiembre de 2023. Este análisis incluye el cálculo de las emisiones de CO₂ equivalentes de las etapas o fases evaluadas en la vida del edificio, es decir, desde la extracción de las materias primas, pasando por el proceso de fabricación de materiales y su distribución, la construcción, uso y mantenimiento del edificio, gestión de residuos (depósito o reciclaje), hasta llegar al momento de demolición o deconstrucción de la promoción (fin de vida), todo ello según la norma UNE EN 15978 y empleando como software One Click LCA.
- › **Alcanzar la calificación energética “AA” en, al menos, el 60% de las promociones.** De las 7 promociones lanzadas, es decir, con Acta de Lanzamiento de Proyecto firmada entre abril y septiembre de 2023, el 71% tienen como objetivo tener calificación energética A-A.
- › **Desarrollar el 100%** de promociones de conformidad con los estándares del **Libro Verde** u otro sello externo de reconocido prestigio.

Desde 2019, AEDAS Homes ha continuado con la implantación y mejora del **Libro Verde**, una herramienta que constituye uno de los pilares de la empresa y que recoge las pautas mínimas de sostenibilidad que AEDAS Homes aplica en todos sus proyectos -además, da la posibilidad a los Gerentes de Promociones de implementar medidas adicionales-. La publicación es de carácter abierto, debido a que el concepto de sostenibilidad evoluciona, es flexible, se adapta a las necesidades de cada zona, y es ágil, de fácil implementación.

Junto con el Libro Verde, la Compañía desarrolló en el 2020 un sello propio de Sostenibilidad, Ecoliving®, con el que quiere transmitir las medidas sostenibles incorporadas a las viviendas, que benefician tanto al medioambiente como a la salud de los clientes. Este sello de AEDAS Homes es la marca comercial que

El **71%**
de las promociones
lanzadas en el primer
semestre de 2023
tienen como objetivo
tener calificación
energética A-A.

garantiza el cumplimiento de los estándares enunciados en el Libro Verde, y que demuestra que las viviendas cumplen unos requisitos y medidas mínimas de sostenibilidad en las siguientes áreas: Energía, Agua, Materiales, Residuos, Salud y Bienestar, Integración en el Entorno, Sociedad, Buenas Prácticas y Economía.

AEDAS Homes informa de los beneficios de Ecoliving® con una Memoria de Sostenibilidad, en la que se especifican las medidas, los beneficios presentes y futuros y el ahorro de costes para el cliente.

Durante el primer semestre de 2023, AEDAS Homes ha cumplido totalmente el objetivo fijado, contando el **100% de sus promociones con Sello Ecoliving®** (Libro Verde) **y/o certificado BREEAM**¹. En concreto de las 18 promociones finalizadas, 17 promociones se han desarrollado según los requisitos del Libro Verde y 1 promoción se ha desarrollado con certificado PASSIVHAUS.



ecoliving



Nesea (Palmanova)

1. Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology.

2.3. Sociedad

AEDAS Homes está firmemente comprometida con ofrecer viviendas de alta calidad a sus clientes y conocer su opinión es de vital importancia para la Compañía. Por este motivo, lleva a cabo encuestas de satisfacción en todas sus promociones, tal y como se indica en el Procedimiento de Encuestas a Propietarios.

Estas encuestas proporcionan una información útil para orientar en torno a la satisfacción de las necesidades y expectativas del cliente, garantizando así un impacto positivo en el mismo. Para AEDAS Homes, una reclamación es una oportunidad de cambio, de hacer las cosas mejor. Para ello, la Compañía cuenta con un protocolo interno para agilizar el análisis, la gestión interna y el seguimiento de las mismas. Se pone a disposición de los clientes el Área Privada de Clientes y una dirección de correo electrónico, donde se registran las reclamaciones y quejas recibidas.

Comunicaciones recibidas en el primer semestre 2022 vs primer semestre 2023:

	1S 2022	1S 2023
Consultas	2.058	2.064
Reclamaciones	283	564
Reclamaciones resueltas	263	518
Reclamaciones en tramitación	20	46
Tiempo medio de respuesta	4,3 días	2,4 días



2.4. Gestión de riesgos

La información referida al control de riesgos puede consultarse en el [Informe Financiero Semestral](#).

03. Información financiera

3.1. Cuenta de resultados

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, el **segmento de promoción residencial** de AEDAS Homes ha experimentado un **incremento** en su nivel de facturación por valor de un **8%** respecto del 1S 2022, generando unos ingresos de **229 millones de euros** tras la entrega de 637 unidades BtS con un PMV de 358 miles de euros. Esta facturación, unida a los ingresos derivados de la división de Servicios Inmobiliarios y la formalización pendiente de escritura pública de las dos operaciones de venta de suelo comprometidas durante el semestre, han situado la **cifra de negocio total en 230 millones de euros**.

Entrega de
637 unidades BtS
con incrementos
de 8% en ingresos
por promoción.

En lo que respecta al **margen bruto** de cierre del 1S 2023, éste ha ascendido a un total de **56 millones de euros**, un importe que, a pesar del incremento en la facturación, representa una disminución de un 8% respecto del margen bruto del 1S 2022. Este descenso se ha debido principalmente a un *mix* del producto entregado ya que alrededor del 45% de los ingresos por promoción residencial están relacionados con unidades entregadas cuyo margen previsto era inferior al margen de años anteriores. Así el margen bruto que se ha registrado en el 1S 2023 ha sido de un **24,2%**, un margen que, gracias a un ahorro en otros costes de explotación y costes de comercialización por un menor peso de entregas de unidades de la Dirección Territorial de Costa del Sol y por un anticipo en períodos anteriores en lo que respecta al número de nuevos lanzamientos comerciales, se ha convertido en un **margen neto** de un **16,9%**.

Los gastos de estructura (excluyendo la dotación al Programa de Incentivos a Largo Plazo vigente) se han mantenido en línea con los gastos contabilizados a lo largo del segundo semestre del 2022 (esto es, **19 millones de euros**). De este modo, teniendo en cuenta el margen neto, los costes de estructura, la provisión de 2 millones de euros dotada en concepto del Programa de Incentivos a Largo Plazo y otros gastos e ingresos de importe inmaterial asociados fundamentalmente a los ingresos por resoluciones de contrato y al resultado neto de otras divisiones del grupo, el **EBITDA** contabilizado por la Compañía ha ascendido a un total de **18 millones** de euros lo que se traduce en un margen EBITDA de un 8%.

En lo referente a la partida de resultado financiero, el incremento en **gastos financieros** se atribuye fundamentalmente tanto a la subida de los tipos de referencia practicados por el Banco Central Europeo

desde julio de 2022 con un impacto directo en la fijación de precios de los instrumentos de deuda en los mercados de capitales como a una mayor disposición de deuda de tipo corporativo, incluyendo no sólo el programa de pagarés como parte de la estrategia de gestión de liquidez de la Compañía (55 millones de euros a cierre de septiembre de 2023 vs. 33 millones de euros a cierre de septiembre de 2022) sino también la formalización de dos préstamos corporativos para la financiación de la recuperación de costes de suelo y préstamos promotores de promociones terminadas cuyo coste no se capitaliza.

Con todo ello, la Compañía ha generado un **beneficio neto atribuible** por importe cercano a los **4 millones de euros** en el 1S 2023, un importe que se espera que aumente a lo largo del 2S 2023 conforme se vayan produciendo las entregas previstas para el ejercicio fiscal en curso.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

(€m)	1S 2023	1S 2022	Variación	
			€m	%
Ingresos por venta de viviendas	228,6	211,2	17,4	8,2%
Ingresos por venta de suelo	-	-	-	-
Ingresos por servicios	1,4	3,2	(1,8)	(55,3%)
INGRESOS NETOS	230,0	214,5	15,6	7,3%
Coste directo de ventas de promociones	(173,8)	(153,4)	(20,4)	13,3%
Coste directo de prestación de servicios	(0,6)	(0,8)	0,1	(16,8%)
MARGEN BRUTO	55,6	60,3	(4,7)	(7,9%)
% Margen Bruto	24,2%	28,1%	-	(397) pbs
Costes de comercialización y marketing	(12,1)	(14,1)	2,1	(14,7%)
Otros costes de explotación	(4,5)	(5,6)	1,0	(18,2%)
MARGEN NETO	39,0	40,6	(1,7)	(4,1%)
% Margen Neto	16,9%	18,9%	-	(200) pbs
Costes de estructura	(19,3)	(18,4)	(1,0)	5,3%
Dotación a la provisión LTIP	(2,2)	(1,4)	(0,8)	56,9%
Otros gastos e ingresos	0,4	0,2	0,2	116,2%
EBITDA	17,8	21,0	(3,2)	(15,3%)
% Margen EBITDA	7,7%	9,8%	-	(206) pbs
Deterioro y amortización	(2,5)	(2,3)	(0,1)	5,5%
Resultado financiero	(10,9)	(9,7)	(1,2)	12,2%
Resultado por puesta en equivalencia	0,5	0,6	(0,1)	(15,6%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4,9	9,6	(4,6)	(48,4%)
Impuesto sobre beneficios	(1,4)	(2,3)	0,9	(40,8%)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	3,6	7,3	(3,7)	(50,8%)
% Resultado Neto	1,6%	3,4%	-	(183) pbs
Intereses minoritarios	(0,0)	(0,2)	0,2	(98,0%)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	3,6	7,1	(3,5)	(49,5%)
% Resultado Neto Atribuible	1,6%	3,3%	-	(174) pbs

3.2. Balance de situación

Cuentas pertenecientes al activo

Las Existencias de la Compañía, excluyendo a modo aclaratorio las inversiones comprometidas a cierre de septiembre de 2023, han registrado un valor en libros de **1.858 millones de euros**, un 15% superior al valor de las Existencias a cierre de 31 de marzo de 2023. Esta variación positiva (afectada en todo caso por la entrega de 637 unidades durante el 1S 2023) se atribuye al **buen grado de avance en las actividades de construcción** de las promociones, tras haber incurrido en costes por importe de casi 360 millones de euros, y a una **política de inversión selectiva** con la que se ha formalizado escrituras de compraventa de activos por un importe de **63 millones de euros, excluyendo costes de adquisición**, para el desarrollo potencial de 655 unidades, de las que 373 unidades corresponden a operaciones que estaban opcionadas o comprometidas a cierre del ejercicio fiscal 2022.

Por otro lado, en lo que a posición de caja respecta, es de destacar la variación en 122 millones de euros de la **caja disponible** de la Compañía respecto de la posición contabilizada a cierre de 31 de marzo de 2023. Esta disminución de la caja disponible suele ser habitual en el primer semestre de nuestros ejercicios fiscales (por ejemplo, en el 1S 2022 la caja disponible se redujo en 125 millones de euros) ya que, por un lado, la mayor parte de las entregas se concentra en el segundo semestre del ejercicio fiscal conforme a sus planes de negocio y, por otro lado, la Compañía debe hacer frente a varios **pagos recurrentes** asociados, entre otros, al pago del dividendo complementario (i.e., 50 millones de euros en julio de 2023) y al pago del impuesto de sociedades (i.e., 29 millones de euros en abril de 2023) además de tener que hacer frente a otros **desembolsos de efectivo** derivados de (i) la inversión en acciones propias, (ii) inversiones formalizadas en el período sin aplazamiento en el pago (i.e., 54 millones de euros), (iii) pago de costes asociados a obras en curso pendientes de acceso a la financiación promotora, (iv) pagos aplazados de inversiones formalizadas en años anteriores como herramienta para mejorar la eficiencia del uso de los recursos de la Compañía (i.e., 32 millones de euros en 1S 2023), o (v) anticipos asociados a operaciones comprometidas pero aún no formalizadas (i.e., 7 millones de euros en 1S 2023).



En definitiva, la Compañía cuenta con una **posición de tesorería solvente**, la cual queda reforzada por una **línea de liquidez adicional** no dispuesta que **ha mejorado en 10 millones de euros** respecto de septiembre de 2022 tras cerrar a 30 de septiembre de 2023 en **40 millones de euros disponibles**.

Cuentas pertenecientes al patrimonio neto

La **variación negativa** por importe de 50 millones de euros en el **patrimonio neto** de la Compañía se debe fundamentalmente al pago del **dividendo complementario** con cargo a los resultados del ejercicio fiscal 2022 en el mes de julio de 2023.

Por otro lado, si bien la Compañía a través de su **programa de recompra de acciones** adquirió un total de 306.259 nuevas acciones y entregó, en el contexto del Programa de Incentivos a Largo Plazo, un total de 52.631 acciones a empleados de la Compañía en el 1S 2023, la operación más relevante con impacto en la posición neta de autocartera fue la formalización de la escritura pública de la reducción de capital, aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 20 de julio de 2023, mediante la amortización de 3.106.537 de acciones propias, de 1 euro de valor nominal cada una, representativas de aproximadamente un 6,637% del capital social de la Compañía. Tras esta operación, la **autocartera**, a cierre de 30 de septiembre de 2023, estaba compuesta por 456.022 acciones, representativas del **1,04%** del capital social, y con un valor en libros de cerca de 8 millones de euros.

Cuentas pertenecientes al pasivo corriente y al pasivo no corriente

En los meses de julio y agosto de 2023, las tres **agencias de rating crediticio** que analizan el riesgo crediticio de la Compañía (**Fitch, Moody's y S&P**) reiteraron su opinión respecto de la **fortaleza del perfil crediticio de la Compañía** (BB- / Ba2 / B+, respectivamente). Las tres agencias resaltaron el buen grado de predictibilidad de la generación futura de ingresos y la prudencia en la definición de la política de financiación de la Compañía, la cual está basada en una buena diversificación de fuentes de capital con distintos plazos de vencimientos y con parte de la financiación cerrada a tipo fijo (i.e., en torno al 50% de la deuda financiera bruta a coste amortizado de cierre de septiembre de 2023 corresponde al bono verde emitido en 2021 con un tipo fijo de un 4,0%).

En lo que respecta a la deuda proyecto, el buen progreso de las obras de las promociones ya comentado, ha provocado que la Compañía haya continuado disponiendo de los límites aprobados de los **préstamos proyecto**, **umentando** de esta manera el importe dispuesto de la deuda proyecto en cerca de **100 millones de euros**

Fortaleza del perfil crediticio respaldado por las tres agencias de rating tras la reconfirmación de sus ratings.

respecto de la posición de deuda proyecto de cierre de 31 de marzo de 2023, siendo entonces la posición final de deuda proyecto de 232 millones de euros a coste amortizado.

Por otro lado, durante el primer semestre del 2023, la deuda financiera clasificada como pasivo corriente, excluyendo los préstamos proyecto, se desglosaba en (i) 15 millones de euros de la *revolving credit facility* asociada a la emisión del bono verde, (ii) 55 millones de euros emitidos en forma de pagarés, y (iii) 30 millones de euros de deuda asociada a la formalización de dos préstamos corporativos para la financiación de la recuperación de costes de suelo.

Adicionalmente, las partidas de proveedores y anticipos de clientes aumentaron en 85 millones de euros con motivo de la mayor actividad de construcción y el progreso en ventas y cobros recurrentes hasta entrega de unidades ya vendidas, otorgando una **gran visibilidad** sobre los resultados de los próximos ejercicios.

Balance de situación consolidado

(€m)	30 sep 2023	31 mar 2023	Variación	
			€m	%
Otros activos fijos	35	37	(2)	(6%)
Activo por impuesto diferido	7	5	2	37%
ACTIVO NO CORRIENTE	42	43	(0)	(1%)
Existencias	1.858	1.611	247	15%
Deudores comerciales	41	43	(2)	(4%)
Otros activos corrientes	37	28	9	31%
Caja disponible	76	199	(122)	(62%)
Caja restringida	60	46	14	30%
ACTIVO CORRIENTE	2.072	1.926	146	8%
ACTIVO TOTAL	2.115	1.969	146	7%
FONDOS PROPIOS	920	970	(50)	(5%)
<i>de los que autocartera</i>	<i>(8)</i>	<i>(64)</i>	<i>56</i>	<i>(88%)</i>
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	320	319	1	0%
Otra deuda no corriente	1	3	(2)	(63%)
Pasivos por impuesto diferido	0	0	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	321	322	(1)	(0%)
Deuda proyecto con vencimiento a largo plazo	230	126	105	83%
Deuda proyecto con vencimiento a corto plazo	2	6	(4)	(64%)
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	10	0	10	-
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	90	44	45	102%
Proveedores, acreedores y provisiones	257	219	38	17%
Anticipos de clientes	242	195	47	24%
Otros pasivos a corto plazo	42	88	(45)	(52%)
PASIVO CORRIENTE	874	677	196	29%
PASIVO TOTAL	2.115	1.969	146	7%

3.3. Estado de flujos de efectivo

Al inicio del ejercicio fiscal 2023, el efectivo total equivalente ascendía a 245 millones de euros, importe que se ha visto reducido en poco más de 100 millones de euros durante el 1S 2023, manteniendo el efectivo total en 136 millones de euros a cierre de 30 de septiembre de 2023.

Esta variación se explica fundamentalmente por lo indicado en la “Sección 3.2 Balance de Situación – Cuentas pertenecientes al activo” en lo que respecta a la caja disponible, aunque bien es cierto que la reducción en la posición total de efectivo ha sido inferior por el saldo neto positivo de 14 millones de euros arrojado por la caja restringida asociada a los cobros restringidos de clientes de producto BtS además de la disposición de financiación corporativa con fines de gestión de tesorería (por ejemplo, disposición de 15 millones de euros de la *revolving credit facility* así como un saldo neto positivo en pagarés por valor de cerca de 11 millones de euros y la obtención de deuda corporativa adicional por valor de 30 millones de euros).

Estado de flujos de efectivo consolidado

(€m)	30 sep 2023	30 sep 2022	Variación
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	18	21	(3)
Ajustes al resultado	(0)	2	(2)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(41)	(27)	(14)
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(120)	(108)	(12)
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(93)	(63)	(30)
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(236)	(175)	(61)
Inversión de empresas del grupo y asociadas	-	-	-
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(1)	(2)	1
Inversión en otros activos financieros	(3)	(7)	5
Desinversión en empresas del grupo y asociadas	1	3	(2)
Desinversión en otros activos financieros	-	-	-
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	(3)	(7)	4
Adquisición y enajenación de acciones propias	(4)	(2)	(1)
Cobros y pagos de instrumentos de financiación	184	123	61
Pagos por dividendos	(50)	(59)	9
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	131	62	69
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	(108)	(120)	11



3.4. Endeudamiento, liquidez y recursos de capital

A 30 de septiembre de 2023, la **deuda financiera bruta** (sin coste amortizado) de la Compañía se ha situado en **662 millones de euros**, 158 millones de euros por encima de la deuda financiera bruta contabilizada a cierre de 31 de marzo de 2023.

Esta deuda se **desglosa** en (i) 213 millones de euros de **deuda proyecto con garantía** (+81 millones de euros respecto de 31 de marzo de 2023), (ii) 23 millones de **deuda proyecto sin garantía** (a modo aclaratorio, esta deuda hace referencia a la deuda contraída con INCUS para el desarrollo de promociones BtR) (+21 millones de euros respecto de 31 de marzo de 2023), y (iii) 426 millones de **deuda corporativa** (+56 millones de euros respecto de 31 de marzo de 2023).

La mayor disposición de deuda financiera junto con la reducción de la caja disponible ha provocado que la **deuda financiera neta aumente hasta los 576 millones de euros**. Tal y como se ha explicado en secciones anteriores, dicho aumento se explica por la mayor actividad de construcción ejecutada durante el ejercicio lo que está favoreciendo que la Compañía cuente con unas coberturas de avance de obra por encima de las registradas en años anteriores en particular para el ejercicio fiscal +2 (47% FY 2025 a cierre de septiembre de 2023 vs. 29% para el ejercicio fiscal +2 a cierre de septiembre de 2022).

Como resultado de lo anterior, y en vista de que el volumen de entregas se concentra en el 2S 2023 con motivo de los planes de negocio de las promociones en curso, la ratio LTV se sitúa en 25,2%, la ratio deuda financiera neta sobre EBITDA en 3,8x y la ratio de cobertura de intereses sobre EBITDA en 6,5x.

Apalancamiento financiero

	30 sep 2023	30 sep 2022	30 sep 2021
Deuda financiera neta (€m)	576	502	484
LTC neto	31,0%	29,2%	30,3%
LTV neto	25,2%	22,7%	23,9%
Deuda financiera neta /EBITDA LTM	3,8x	4,0x	2,7x
Cobertura de intereses	6,5x	6,3x	10,1x

Esta **estructura de financiación** muestra una **diversificación** entre distintas vías de financiación por un lado y entre distintas entidades financieras por otro, **evitando la concentración de riesgo financiero**. Además, cabe destacar que **más del 85%** de la financiación tiene vencimiento **a largo plazo** y aproximadamente un **50%** está establecida **a tipo fijo**, lo que le confiere mayor **certidumbre, estabilidad y visibilidad en términos de coste financiero**, el cual, a cierre de 30 de septiembre de 2023, en términos de coste nominal medio fue de un 4,9%.

Por último, conviene indicar que la Compañía ha estado muy activa durante este semestre en la formalización de nuevos préstamos promotores, llegando a firmar un total de **23 nuevas financiaciones** por un total de **308 millones de euros** con condiciones muy similares a las del ejercicio fiscal 2022. Este importe sumado al límite máximo de los préstamos ya existentes arroja una **financiación promotora máxima** para producto BtS de **786 millones de euros**, de los que 341 millones de euros ya están dispuestos, bien por disposición directa del préstamo bien por consumo de las cuentas de anticipos de clientes.

Evolución de deuda financiera neta

(€m)	30 sep 2023	31 mar 2023	Variación
(A) Deuda proyecto	236	134	102
(A) Deuda proyecto con garantía	213	132	81
(B) Deuda proyecto sin garantía	23	2	21
(B) Deuda corporativa	426	370	56
Deuda corporativa sin garantía	30	-	30
Programa de pagarés (MARF)	55	45	11
Bono verde	325	325	-
Revolving credit facility	15	-	15
(C) Método coste amortizado	(9)	(9)	(1)
(D) Deuda Financiera Bruta a coste amortizado (A+B+C)	652	495	157
(E) Caja disponible	76	199	(122)
Deuda Financiera Neta (D-E)	576	297	279
(F) Caja de anticipos ligada a proyectos	60	46	14
CAJA TOTAL (E+F)	136	245	(108)



3.5. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de los que se enumeran a continuación.

- › Desde el 1 de octubre de 2023 al 20 de noviembre de 2023, la Compañía ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 37 millones de euros para la financiación de 5 promociones. El tipo de interés acordado es EURIBOR 3 y 12 meses más un diferencial que oscila entre 200 y 250 puntos básicos.
- › El 11 de octubre de 2023, quedó inscrita en el Registro Mercantil la reducción de capital social de la Sociedad, aprobada en Junta General Ordinaria de Accionistas el pasado 20 de julio de 2023, en la cuantía de 3.106.537 euros mediante la amortización de 3.106.537 acciones propias de valor nominal 1,00 euro cada una de ellas. Tras esta amortización, el capital social resultante de la Sociedad quedó fijado en 43.700.000 euros representados a través de 43.700.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, y la posición de autocartera de la Compañía quedó reducida a 470.180 acciones a cierre del 11 de octubre de 2023.
- › A fecha 20 de noviembre de 2023, la posición total de autocartera de la Compañía a cierre de mercado es de 491.292 acciones, representativas del 1,12% del capital social adquiridos a un precio medio de 16,82 euros por acción.





Arana (Villanueva del Pardillo)



aedashomes.com

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta el Secretario no consejero del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, S.A. han procedido a suscribir los Estados Financiero Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023, constitutivas del Balance de Situación consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado(estado de ingresos y gastos reconocidos y estado total de cambios en el patrimonio neto), el Estado de Flujos de Efectivo consolidado, la Memoria consolidada y el Informe de Gestión consolidado (incluyendo la información no financiera). A continuación, se firma de conformidad por todos los Administradores, en cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, S.A. have proceeded to subscribe the the Interim Condensed Consolidated Financial Statements of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, corresponding to the six months period ended November 30th, 2023, constituent of the consolidated Balance Sheet, the consolidated Income Statement, the consolidated Statement of Changes in Equity(statement of recognized income and expense and statement of changes in total equity), the consolidated Statement of Cashflows, the notes to the interim Condensed Consolidated Financial Statements and the Management Report. Then, it is signed in accordance, by all the member of the Board of Directors, in compliance with article 253 of the Companies Act.

28 de noviembre de 2023

28th of November 2023

El Secretario no Consejero

Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

D. Eduardo D' Alessandro Cishek

D. Milagros Méndez Ureña

D. Javier Lapastora Turpín

Dña. Cristina Álvarez Álvar

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras Barceló