

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión, **AEDAS Homes, S.A.** (en adelante, “**AEDAS**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

28 de abril de 2025

AEDAS Homes, S.A.

Avance del estado de negocio a cierre de 31 de marzo de 2025

AEDAS Homes comunica un avance del estado de negocio de la Sociedad y de su grupo correspondiente al ejercicio finalizado el pasado 31 de marzo de 2025.

Este avance, basado en datos provisionales aún no auditados, ha sido revisado por los órganos sociales de la Sociedad. Está previsto que la información auditada de la Sociedad y de su grupo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 sea publicada el miércoles 28 de mayo de 2025 a cierre de mercado, una vez haya sido revisada y aprobada por los órganos sociales de la Sociedad.

Resumen

David Martínez, CEO de AEDAS Homes, comenta:

"En el ejercicio 2024/25, la Compañía ha incrementado su actividad aprovechando las oportunidades del mercado y la fortaleza de la demanda. Hemos obtenido un buen desempeño operativo, financiero y de inversión lo que nos proporciona una gran **visibilidad** de nuestra actividad para los próximos años, durante los que esperamos seguir cumpliendo de manera consistente nuestros objetivos, siendo uno de ellos seguir ofreciendo una **rentabilidad atractiva** a nuestros accionistas.

Los **principales hitos** alcanzados en estos últimos 12 meses han sido:

- La **facturación total** ha superado, por segundo año consecutivo, el umbral de los **1.100 millones de euros**;
- La organización ha vuelto a mostrar una capacidad inigualable de gestión de volumen de entregas, reflejándose en un **hito inédito marcado en el sector: 5.211 unidades entregadas**, de las que 2.060 correspondieron a viviendas asequibles del Plan Vive I;
- La **actividad comercial** ha registrado asimismo un nuevo récord en la venta de viviendas a particulares (*Build to Sell* - BtS): **3.275¹ unidades** vendidas por importe neto de **1.424¹ millones de euros**. Adicionalmente, se ha formalizado la venta (en formato llave en mano) de otras 944 viviendas destinadas al alquiler asequible a un inversor institucional (*Build to Rent* - BtR) y se ha gestionado la venta para terceros de 60 unidades BtS;

- La **actividad de inversión y M&A** (compra de una cartera de suelo a Habitat así como la adquisición de Grupo Priesa) ha sido muy intensa, registrando un volumen de 450^{vii} millones de euros (incluyendo los costes de urbanización pendientes de desembolso); y
- La división de Servicios Inmobiliarios ha completado el cierre de 4 operaciones de **coinversión** por valor aproximado de 150 millones de euros de capital para el desarrollo de proyectos BtS, viviendas de alquiler asequible (Plan Vive III) y los primeros proyectos *flex living*, poniendo de manifiesto una vez más la gran reputación de la Sociedad como socio industrial.

El **próximo 28 de mayo** esperamos presentar al mercado unos **sólidos resultados anuales** seguidos de una conferencia que tendrá lugar el 29 de mayo.”

Balance operativo del ejercicio 2024/25

Durante el ejercicio 2024/25, AEDAS Homes entregó **3.070** unidades de BtS y BtR de la línea “*Promoción Residencial*” frente a las 2.839ⁱⁱ unidades del ejercicio 2023/24. Estas entregas representan una cifra de negocio de cerca de **1.025 millones de euros (+8%** respecto del ejercicio 2023/24).

De este total, 2.559 unidades (+4%) correspondieron a entregas efectuadas a clientes particulares (BtS) a un Precio Medio de Venta (PMV) de 366k euros (+2%), mientras que las 511 unidades restantes (383 unidades en el ejercicio 2023/24) fueron entregadas, en tres proyectos diferentes, a clientes institucionales (BtR) con un PMV de 174k euros.

Asimismo, durante el ejercicio, la Sociedad entregó las primeras **2.060 unidades** del **Plan Vive I** (58% del total de dicho Plan), así como las primeras **81 viviendas** de los **dos vehículos de coinversión** que se formalizaron en el ejercicio 2023/24, elevando así el **volumen total de unidades entregadas** a las **5.211 unidades**.

En lo que respecta a la actividad comercial, la Sociedad vendió **3.275ⁱ unidades BtS** (+51% sólo BtS) a un **PMV de 435kⁱ euros** (+5%), lo que resulta en un valor total de **1.424ⁱ millones de euros** (+58% sólo BtS). Por línea de negocio, estas ventas se desglosaron de la siguiente manera:

- **Línea de negocio “Promoción Residencial”:** 1.093ⁱ millones de euros al vender 2.737ⁱ unidades a un PMV de 399kⁱ euros (814 unidades más que en el ejercicio 2023/24 y a un PMV un 4% superior).
- **Línea de negocio “Servicios Inmobiliarios”:** 332 millones de euros al vender 538 unidades a un PMV de 616k euros (285 unidades más que en el ejercicio 2023/24 pero a un PMV un 6% inferior derivado del *mix* de producto de los vehículos existentes a cierre del ejercicio 2024/25).

De esta forma, a cierre de 31 de marzo de 2025, la **cartera de ventas total gestionadaⁱⁱⁱ** estaba valorada en **1.661 millones de euros** (vs 1.242 millones de euros en el ejercicio 2023/24), un importe con expectativas de ser monetizado en su gran mayoría en los próximos dos ejercicios. Su desglose por línea de negocio fue:

- **Línea de negocio “Promoción Residencial”:** 1.127 millones de euros al contar con 2.808 unidades vendidas a un PMV de 401k euros.
- **Línea de negocio “Servicios Inmobiliarios”:** 534 millones de euros al contar con 932 unidades vendidas a un PMV de 573k euros.

Balance financiero del ejercicio 2024/25

AEDAS Homes espera comunicar unos **ingresos anuales totales superiores a los 1.100 millones de euros**, correspondiendo cerca de 1.025 millones de euros a la entrega de unidades BtS y BtR y los más de 100 millones de euros restantes al resto de actividad: honorarios facturados por la división de Servicios Inmobiliarios y venta de suelos a terceros o a vehículos de coinversión.

Asimismo, la Sociedad espera publicar un **margen bruto promotor de producto BTS^{iv}** en el rango de **24,0% - 25,0%**, un **EBITDA^v** en el rango de **160 y 170 millones de euros**, y una **deuda financiera neta^{vi}** en el rango de **275 - 300 millones de euros**.

Cinco años consecutivos cosechando excelentes resultados comerciales

Con el volumen de ventas de este año, AEDAS Homes consolida su posición como **plataforma líder de promoción residencial en España**, volviendo a demostrar su buen desempeño comercial apoyado en su buen posicionamiento de marca, así como en la calidad de sus productos.

Evolución de ingresos (€m)

€1.100m+

generados en FY 2024/25



Evolución del valor de las preventas (€m)

€1.424m

por unidades vendidas en FY 2024/25



Evolución del PMV de BtS (€ miles)

€435k

para pre-ventas de BtS en FY 2024/25

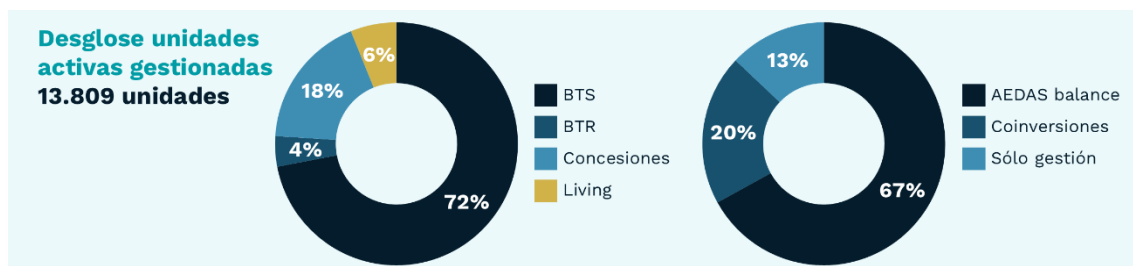


Visibilidad de los objetivos futuros

Como en años anteriores, AEDAS Homes **afronta el próximo ejercicio fiscal desde una posición de solidez operativa y financiera**, además de disfrutar de una **amplia visibilidad de sus objetivos de negocio futuros**.

A fecha de 31 de marzo de 2025, la **ratio de cobertura de entregas** de unidades 100% AEDAS Homes expresado en términos de objetivo de generación de ingresos para los dos próximos ejercicios ha experimentado una mejora sustancial respecto del cierre del ejercicio anterior tras haber cerrado en niveles superiores al 70% y 30%, respectivamente (67% y 27%, respectivamente a cierre de 31 de marzo de 2024).

Desde el punto de vista operativo, la Sociedad contaba, a cierre de 31 de marzo de 2025, con **13.809 unidades activas gestionadas**, de las cuales 2.819 unidades estaban en fase de diseño, 1.941 unidades en fase de marketing, 7.454 unidades en construcción y las restantes 1.595 estaban ya finalizadas y listas para su entrega. El desglose de estas unidades, en términos de tipología de producto y estructura de inversión, fue el siguiente:



Finalmente, la Sociedad intensificó sus esfuerzos de **inversión en suelo** al identificar y promover una inversión conjunta de 450^{vii} millones de euros. Esta inversión se estructuró a través de un amplio elenco de estructuras (i.e., compras aisladas, operaciones corporativas, operaciones de compra de cartera y adjudicaciones de suelo concesional) y con unos esquemas de pago aplazados. La mayor parte de estas inversiones se destinarán al desarrollo de producto BtS mientras que una pequeña parte a producto *flex living* y a concesiones para vivienda asequible en alquiler.

Este volumen de inversión confirma la capacidad de la compañía de identificar y ejecutar oportunidades de adquisición de suelos o compañías para atender las necesidades de reposición y/o, en su caso, incrementar la actividad.

Lo anterior, junto con el buen desempeño operativo y comercial, proporciona una elevada visibilidad sobre el cumplimiento de los objetivos de la Compañía.

Acerca de AEDAS Homes

AEDAS Homes es una promotora de referencia en España dedicada única y exclusivamente a la promoción residencial. Desde su fundación en 2016, ha gestionado el lanzamiento comercial de más de 28.000 unidades de tipo residencial ubicadas en las zonas más dinámicas de España. En este breve periodo se ha convertido además en un icono de la innovación, la sostenibilidad, la industrialización, el rigor y la profesionalidad en el sector inmobiliario.

La actividad principal de la Sociedad se centra en la promoción de viviendas plurifamiliares y unifamiliares sostenibles de alta calidad para el segmento medio-alto de los mercados de mayor demanda de España. También construye proyectos llave en mano *Build to Rent* para inversores institucionales y, a través de su división de Servicios Inmobiliarios, presta servicios integrados de gestión de proyectos a terceros, incluida la coinversión con socios en proyectos residenciales y de alojamientos residenciales de tipo alternativo.

<https://www.aedashomes.com>

Para más información, contacte con:

investor@aedashomes.com

Aviso legal

Este avance de resultados contiene cifras del ejercicio fiscal con cierre 31 de marzo de 2025 que, a la fecha de su publicación, aún están pendientes de ser auditadas debiendo por tanto ser consideradas cifras provisionales. Asimismo, este avance de resultados puede contener proyecciones sobre la Sociedad y su grupo. Pese a que los Directores creen que estas proyecciones están basadas sobre hipótesis razonables, dichas proyecciones deben ser tratadas con cautela ya que las perspectivas futuras pueden verse afectadas por factores que podrían impactar en los resultados esperados de manera material en sentido inverso.

ⁱ Incluye 51 unidades, con un importe de ventas de 20 millones de euros, asociadas a un proyecto de “fuera de balance” cuya comercialización se ha iniciado, pero al no estar formalizada aún la compra, el activo no computa aún en Existencias por lo que sus ventas todavía no están contabilizadas en la cartera de ventas de la Sociedad.

ⁱⁱ Excluye las unidades entregadas a través de su división de Servicios Inmobiliarios en el ejercicio 2023/24.

ⁱⁱⁱ Valor de la cartera de ventas total gestionada se define como los potenciales ingresos futuros derivados de las viviendas vendidas (aún no entregadas y excluyendo, en cualquier caso, ventas de activos de “fuera de balance” así como la venta de un proyecto llave en mano formalizado en el ejercicio 2024/25) a clientes particulares e

institucionales a una fecha determinada (neto de los ingresos asociados a las preventas canceladas), correspondientes tanto a la línea de negocio “Promoción Residencial” como a las operaciones de “Coinversiones”.

iv Margen bruto promotor sobre ingresos por venta de promociones BTS de la línea de “Promoción Residencial” se calcula como el cociente entre el margen bruto de promociones BTS de la línea de “Promoción Residencial” y los ingresos por venta de promociones BTS de la línea de “Promoción Residencial” entregadas en un período determinado.

v EBITDA se define como el resultado de explotación antes de dotaciones a la amortización y depreciación del inmovilizado fijo.

vi Deuda financiera neta se define como la deuda financiera a corto y largo plazo valorada a coste amortizado (i.e., financiación proyectos, bono y otros valores negociables), menos la posición de caja disponible (i.e., el efectivo y otros activos líquidos equivalentes menos los anticipos recibidos asociados a las promociones que se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones).

vii Inversión total gestionada se define como la inversión total acometida ajustada, para los activos de coinversión de Grupo Priesa, por la participación de la Sociedad en esas coinversiones.