

Resultados FY 2024/25

28 mayo 2025

1 abril 2024 — 31 marzo 2025

AEDAS
HOMES

Odina (Valencia)

Nota 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. Algunos datos financieros y estadísticos en este documento se han 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.

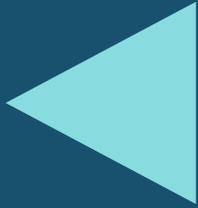
La definición y finalidad de las Medidas Alternativas de Rendimiento están disponibles en la página web de la Compañía [aquí](#).



01

**Sólidos
fundamentales
de mercado**

- ✓ **Perspectivas positivas de la economía española:** PIB +2,5% en 2025 y +1,8% en 2026 con inflación controlada en niveles en torno al 2,0% - 2,5% y un mercado laboral con una tasa de paro inferior al 12% (*Fuentes: FMI e INE*)
- ✓ **Entorno monetario más benévolo:** reducción de 210 pbs en los tipos desde jun-24
- ✓ **Reactivación del volumen de viviendas terminadas** (100.980, +13%), pero con más de 111.548 nuevos hogares en 2024 y perspectivas de crecimiento más robusto



02

**Fortaleza
comercial**

- ✓ **Aceleración de ventas,** con tasas de absorción superiores al 7%
- ✓ **3.224 ventas netas BtS** (+48% vs. ventas netas BtS del FY 2023/24, de las que 538 en coinversión)
- ✓ **BTS PMV: €436k** (+5% vs. las ventas BtS de FY 2023/24)
- ✓ **Cartera de ventas:** 3.740 unidades (100% BtS) con un valor de **€1.661m** (€1.242m en marzo 2024), de los que €534m corresponden a coinversiones



03

**Liderazgo en
volumen de
entregas e ingresos**

- ✓ **Segundo año consecutivo con facturación superior a los €1.100m**
- ✓ **5.211 entregas,** de las que 2.060 corresponden al Plan Vive I y 511 son unidades BtR
- ✓ **Ingresos totales por entregas:** €1.028m (+8% vs. FY 2023/24)
- ✓ **Margen bruto promotor BtS:** 23,4% (unidades terminadas en el ejercicio: 24,6%)



04

**Crecimiento del
negocio sólido y
diversificado**

- ✓ **Intensificación de esfuerzos en inversión en suelo:** €450m de nueva inversión
 - ✓ **Diversificación de producto:** flex living, concesiones, vivienda asequible
 - ✓ **Operaciones singulares:** Grupo Priesa, cartera selectiva de Habitat
 - ✓ **Esquema de pagos aplazados** (incl. urbanización/comprometidas): ~45%
- ✓ **Socio industrial de referencia:** nuevas coinversiones y nuevos contratos de gestión con los que se esperan honorarios de €40m+ en los próximos años

Koyrs (Alcalá de Henares, Madrid)

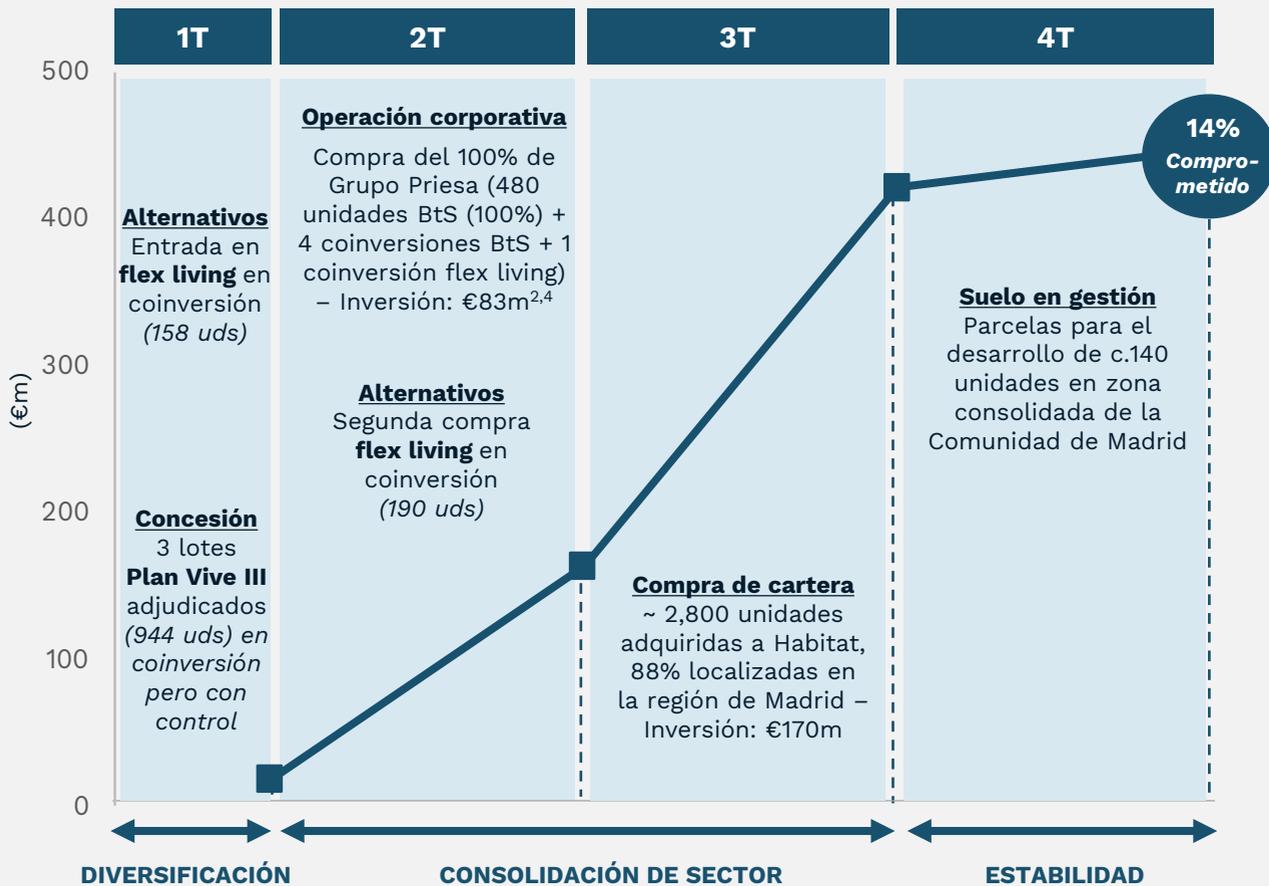


01 Crecimiento del negocio sólido y diversificado

Líder en inversiones: capacidad demostrada para originar oportunidades atractivas y singulares por valor de €450m

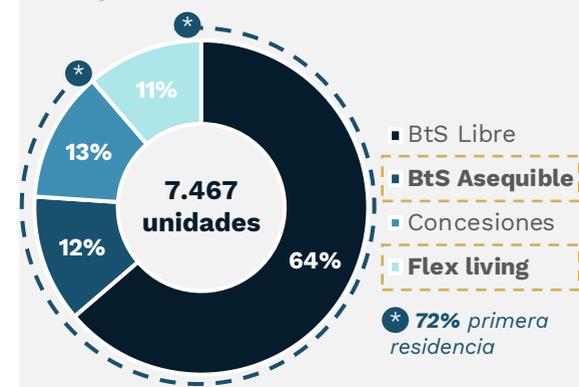
Nueva inversión gestionada²: €450m (+2,0x vs. FY 2023/24)

Inversión centrada en liquidez y bajo distintos formatos (85% de unidades RtB)
Inversión acumulada (expresado en términos de coste RtB) y operaciones más relevantes (€m)³

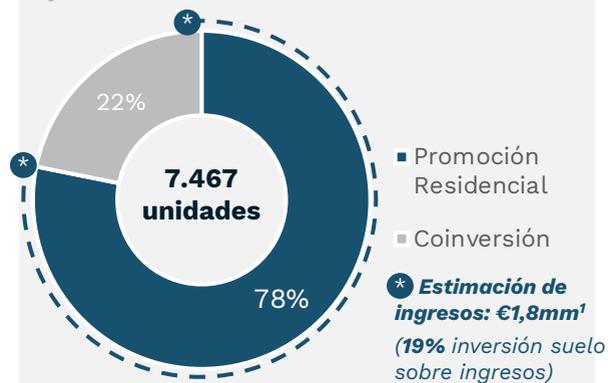


Diversificación de la actividad...

Centrados en BtS, irrupción en flex living y compromiso con la vivienda asequible

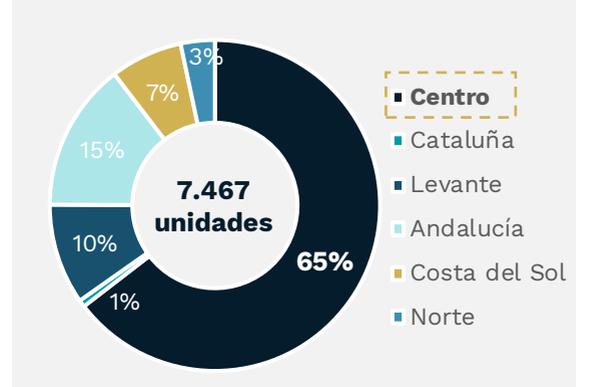


Asegurando balance propio a la par que creciendo las coinversiones

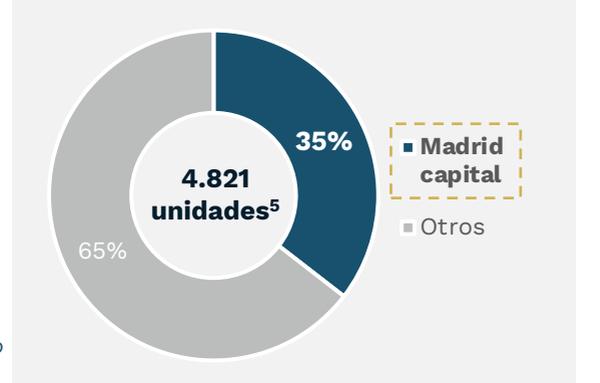


...con foco en áreas resilientes

c.2/3 de la inversión centrada en DT Centro, impulsado por la compra de la cartera de Habitat...



...y con Madrid capital, aportando estabilidad a nuestro banco de suelo



Notas: (1) Incluye sólo los ingresos esperados asociados al producto BtS de la línea de negocio de Promoción Residencial; (2) Inversión total acometida ajustada, para los activos de coinversión de Grupo Priesa, por la participación de AEDAS Homes en esas coinversiones; (3) Aquellas operaciones formalizadas, pero inicialmente comprometidas durante el ejercicio, figuran en el gráfico con fecha de formalización de la operación; (4) El coste RtB equivale al valor razonable de los activos; (5) Unidades de la DT Centro



Optimización de recursos en la estructuración de inversiones

€170m de pagos aplazados asociados a la nueva inversión de 100% AEDAS Homes del ejercicio 2024/25 (49% del total)

€343m¹ de nueva inversión BtS 100% AEDAS Homes

€58m¹ de nuevos compromisos (€9m desembolsados)

€286m¹ de nueva inversión escriturada
42% diferido: 64% compra, 36% urbanización

€312m de pagos pendientes (incl. urbanización y compras de años previos)

(€m)	Inversión total 100% AEDAS			Calendario de desembolsos			
	Total	Pagado	Pendiente	FY 25/26	FY 26/27	FY 27/28	Siguientes
Nueva inversión FY 2024/25¹							
Habitat escriturado ²	134,7	(68,4)	66,3	66,1	-	-	0,1
Espacio (100%)	42,5	(42,5)	-	-	-	-	-
Otras escrituradas	65,8	(54,1)	11,6	4,9	5,4	1,4	-
Nuevos compromisos	57,5	(8,8)	48,7	20,4	15,5	12,8	-
Urbanización	42,9	-	42,9	7,5	9,7	8,9	16,9
Subtotal	343,4	(173,9)	169,5	98,9	30,5	23,1	17,0
Inversión de ejercicios anteriores con pagos pendientes							
Inversiones pasadas ³			142,7	43,0	54,6	26,8	18,2
Total			312,2	141,9*	85,1⁴	50,0⁴	35,2

c.30% FPL: pagos aplazados + urbanización de €37m

Incluye €9m de permuta (no impacto en caja), así como €35m de inversión comprometida cuyo desembolso está sujeto al cumplimiento de condiciones ya pactadas

Notas: (1) Excluye las nuevas inversiones escrituradas/comprometidas por AEDAS Homes en el ejercicio 2024/25 que han sido transferidas a la nueva coinversión BtS constituida durante el ejercicio, así como coinversiones y otros activos destinados para la venta; (2) Excluye un suelo pendiente de escriturar el cual se incluye en el apartado de "Nuevos compromisos" así como el importe de la urbanización pendiente; (3) Incluye compromisos de inversión de ejercicios anteriores por importe de €77m (excluyendo Castellana Norte); (4) Incluye permutas por importe de €2m en FY 2026/27 y €1m en FY 2027/28

Área de gestión para terceros registra un nuevo récord: €1,1MM de nueva inversión gestionada¹

~ 3.400 nuevas unidades gestionadas para terceros: €40m+ de honorarios a partir del FY 2025/26⁵

Impulsando el desarrollo de la vivienda asequible y nuevas soluciones residenciales...

Plan Vive III

75% participación

Socio: constructora española

Tamaño: 944 unidades

Flex living

10% participación

Socio: inversor institucional español

Tamaño: 348 unidades

Flex living

30% participación

Socio: gestora española (coinversión de Priesa)

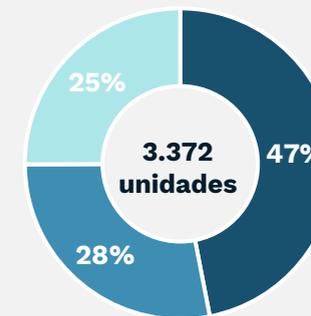
Tamaño: 497 unidades

Unidades por estructura



■ Coinversión ■ Sólo Gestión

Unidades por producto



■ BtS ■ Concesión ■ Flex Living

...y expandiendo nuestro liderazgo en el desarrollo BtS en toda la cartera

4 vehículos

10-50% participación

Socios: varios (coinversión de Priesa)

Tamaño: 512 unidades

FIJI

20%² participación

Socio: inversor institucional extranjero

Tamaño: 805 unidades

Sólo Gestión

0% participación

2 contratos (uno de ellos en Andorra)

Tamaño: 266 unidades

Experiencia acumulada³

~8.900 unidades
(3.200+ ya entregadas)



22 contratos



€400m+ de nuevo equity originado⁴
en < 2 años

AEDAS Homes es el socio industrial de confianza, analizando en detalle potenciales nuevas coinversiones con retornos de doble dígito

Notas: (1) Inversión total estimada para llevar a cabo cada uno de los proyectos (incluyendo financiación externa, así como inversión del socio); (2) Participación efectiva final; (3) Incluye datos de Áurea, así como de los contratos de "Sólo Gestión"; (4) Sólo incluye aquellas coinversiones originadas y diseñadas desde el principio por AEDAS Homes y en las que participa como inversor minoritario / mayoritario; (5) Incluye sólo los honorarios estimados a cobrar a partir del 1 de abril de 2025 (esto es, los honorarios ya facturados no se tienen en cuenta en el cálculo)

El mayor banco residencial Activo en España: ~14,000 unidades

GDV atribuible de €4,1MM⁹ (+4%)

Evolución anual de las unidades activas gestionadas

(expresado en unidades)	Diseño	Marketing	Construcción	Producto terminado	Total unidades activas
Posición inicial a 31 de marzo 2024	2.654² (AH ¹ : 95%)	1.506 (AH ¹ : 92%)	8.620⁶ (AH ¹ : 51%)	1.121 (AH ¹ : 100%)	13.901 (AH ¹ : 68%)
Entradas	3.973 ³	3.829 ⁴	3.385 ⁷	5.668	
Impacto contratos de "Sólo Gestión"	-	-	266	-	
Impacto Priesa	21	254	851 ⁸	17	
Salidas	(3.829) ⁴	(3.648) ⁵	(5.668)	(5.211)	
Posición final a 31 de marzo 2025	2.819 (AH ¹ : 92%)	1.941 (AH ¹ : 43%)	7.454 (AH ¹ : 65%)	1.595 (AH ¹ : 60%)	13.809 (AH ¹ : 67%)

Niveles óptimos fomentando la rotación eficiente del banco de suelo

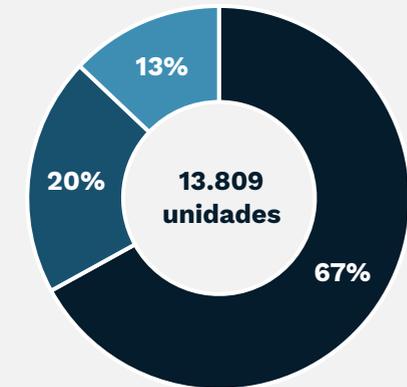
Estabilidad en costes

85% con LPO

80% en comercialización

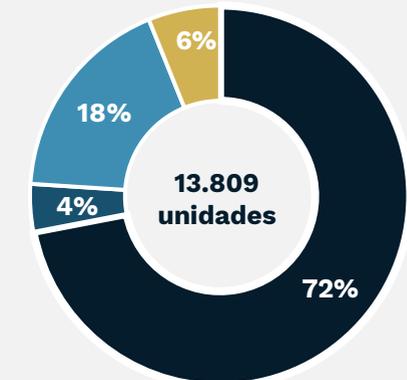
Banco de suelo activo - desglose

Desglose por estructura de inversión



■ AH (balance) ■ Coinv. ■ En Gestión

Desglose por clase de producto



■ BTS ■ BTR ■ Concesiones ■ Living

Notas: (1) % de unidades que corresponden al negocio consolidado de AEDAS Homes, esto es, el negocio donde AEDAS mantiene el control (incluyendo las unidades de las operaciones de fuera de balance activas); (2) Incluye 431 unidades de activos de fuera de balance activas a 31 de marzo de 2024; (3) Incluye las unidades BtS y BtR que han entrado en diseño, nuevas operaciones de fuera de balance activadas, el Plan Vive III, dos proyectos de flex living así como desactivaciones netas / ajustes; (4) Incluye 141 unidades de proyectos de fuera de balance cuya comercialización ha sido lanzada, el Plan Vive III, los dos proyectos de flex living y las unidades BtS y BtR que han sido lanzados comercialmente; (5) Ajustado por unidades desactivadas; (6) Incluye las unidades en construcción del Plan Vive I; (7) Excluye las 81 unidades que, a 31 de marzo de 2024, estaban en construcción pero sin comercialización, las cuales han sido lanzadas durante el FY 2024/25; (8) Incluye 497 unidades de flex living cuya construcción se inició tras la compra de Grupo Priesa; (9) El GDV atribuible es el resultado de sumar al GDV de las unidades de la línea de negocio "Promoción Residencial", el GDV de las coinversiones pero éste sólo por la participación final que AEDAS estima tener en cada coinversión (no obstante, no se tiene en cuenta el GDV asociado a los dos flex living que suman un total de 348 unidades); a modo aclaratorio se tiene en cuenta el GDV atribuible de las unidades activas de "Fuera de Balance"



Negocio en crecimiento: ~20.200 unidades de banco de suelo (+12%)

~70% ya activo y con un GDV atribuible de €6,8MM⁵

1

CAPACIDAD DE ROTACIÓN EFICIENTE DE LA CARTERA

~ 13.800 activas² (en línea con FY 2023/24), de las que el 54% en construcción

2

CRECIMIENTO OPTIMIZADO DEL BANCO DE SUELO

2.200+ unidades³ (100% atribuido a AH Balance y Coinversiones que compensa caída en Sólo Gestión)

3

DIVERSIFICACIÓN DE PRODUCTO

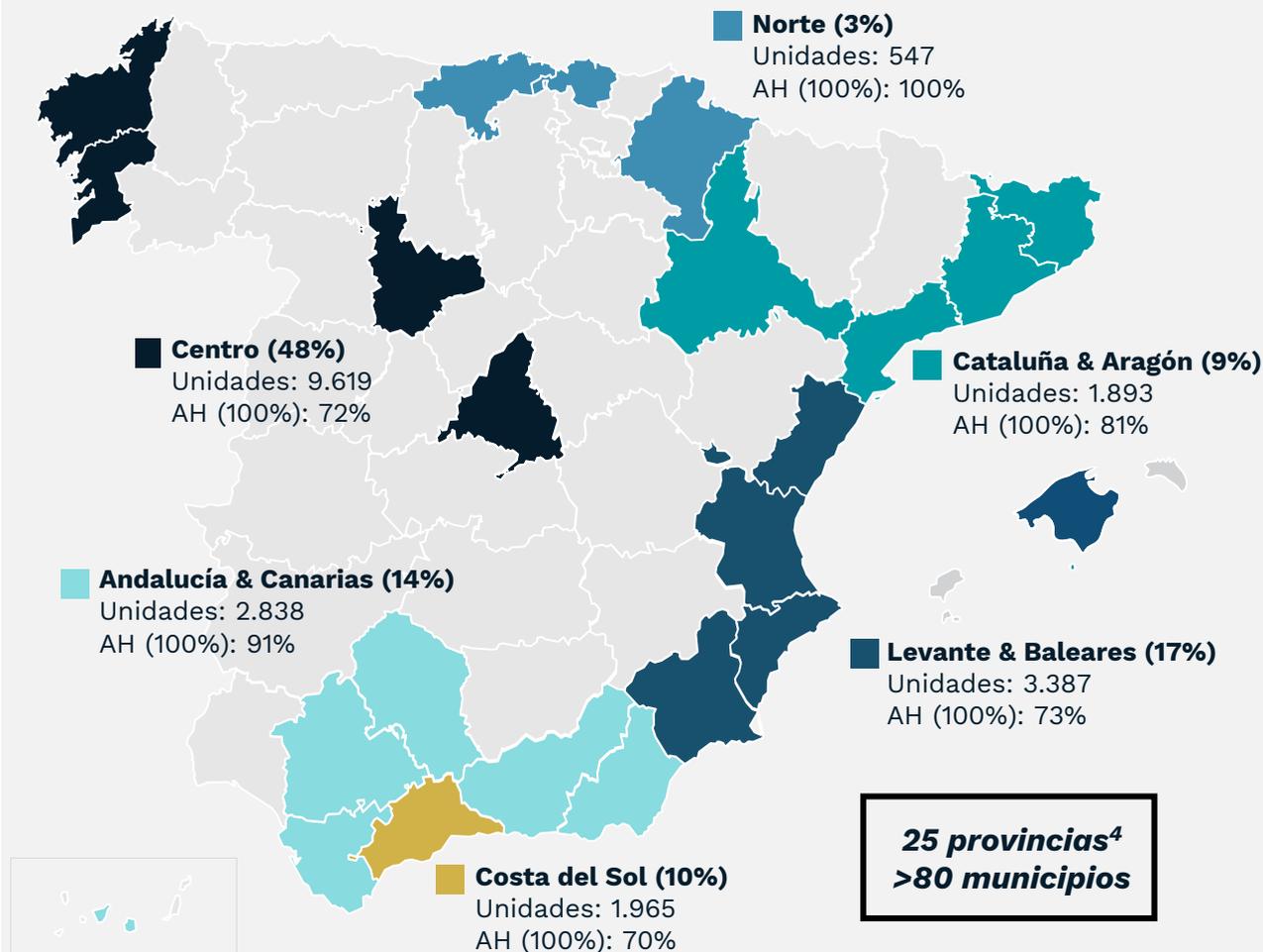
Flex living y producto BtS lideran el crecimiento, con caída en Concesiones por primeras entregas no compensadas por nuevas entradas

4

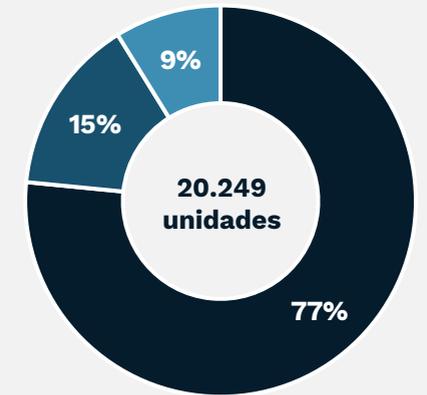
CONSOLIDANDO EL BANCO DE SUELO DE "AH BALANCE"

15.500 unidades vs. 13.425 unidades en marzo de 2024

Plataforma promotora de referencia con alrededor de 20.200¹ unidades localizadas en las regiones más dinámicas de España

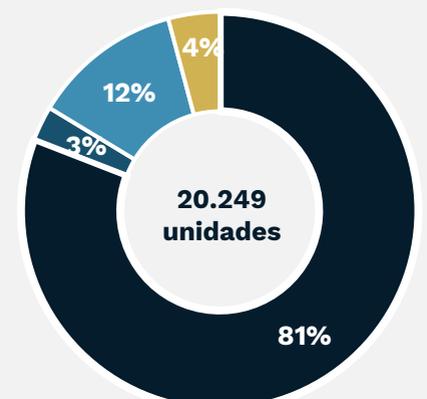


Banco de suelo gestionado por estructura de inversión



■ AH (balance) ■ Coinv. ■ En Gestión

Banco de suelo gestionado por clase de producto



■ BTS ■ BTR ■ Concesiones ■ Living



Notas: (1) Incluye las operaciones comprometidas pendientes de escrituración ("operaciones de fuera de balance") a 31 de marzo de 2025; (2) Incluye aquellas operaciones fuera de balance ya activas; (3) Variación respecto de marzo de 2024 (18.003 unidades a 31 de marzo de 2024); (4) Incluye Andorra; (5) El GDV atribuible es el resultado de sumar al GDV de las unidades de la línea de negocio "Promoción Residencial", el GDV de las coinversiones pero éste sólo por la participación final que AEDAS estima tener en cada coinversión (no obstante, no se tiene en cuenta el GDV asociado a los dos flex living que suman un total de 348 unidades); a modo aclaratorio, también se incluyen las unidades de Fuera de Balance (tanto activas como no activas)



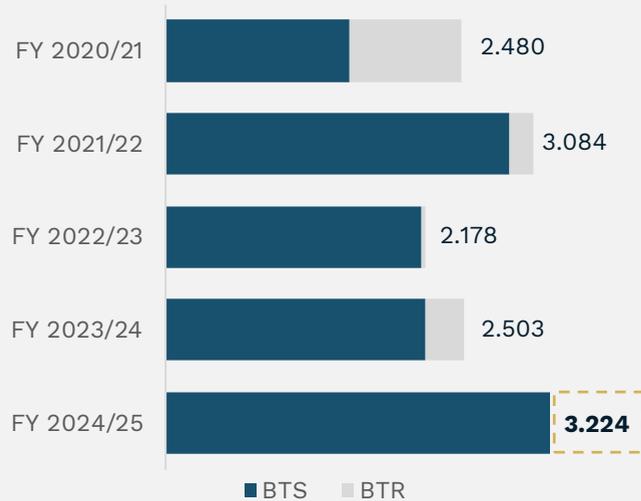
02 Evolución operativa del negocio

+56% en ingresos por ventas BTS: €1.404m

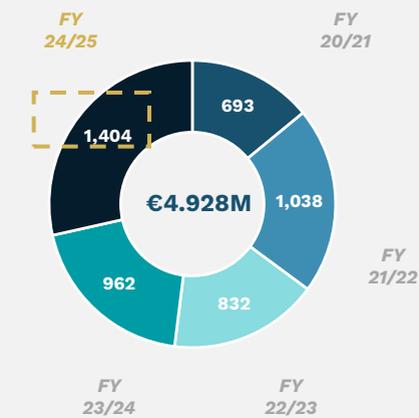
Récord de ventas¹: 3.224 viviendas con un PMV de €436k (+5%)

13.400+ unidades vendidas en los últimos 5 años por un importe de 4,9MM€

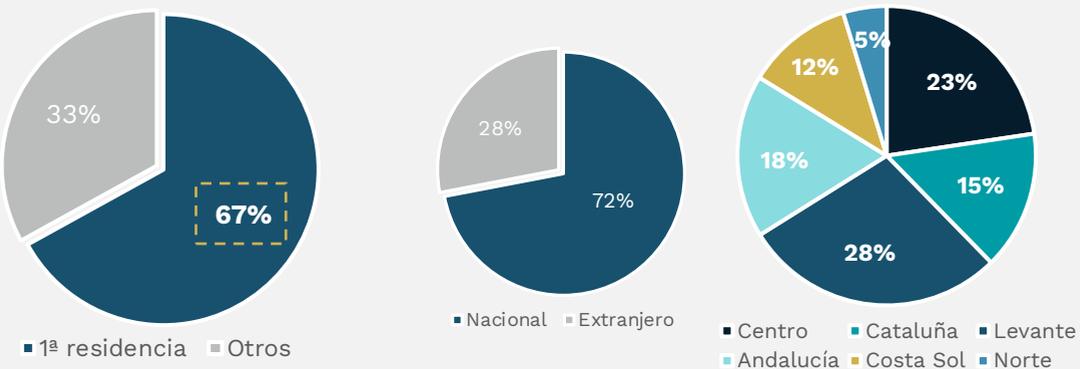
Unidades totales netas por año (#)



Ingresos totales por año (€m)

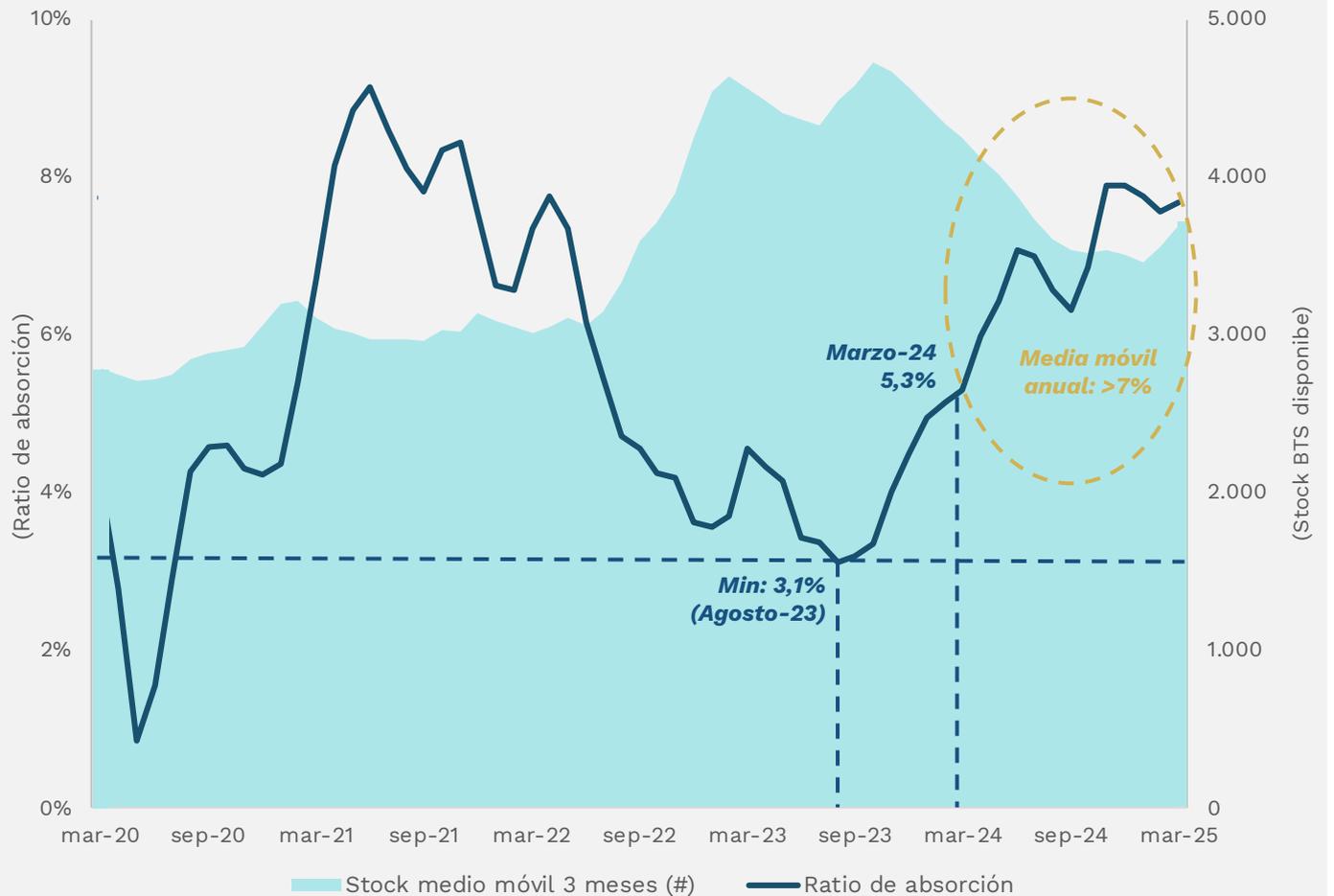


BTS centrado en 1ª residencia y con exposición a cliente extranjero¹



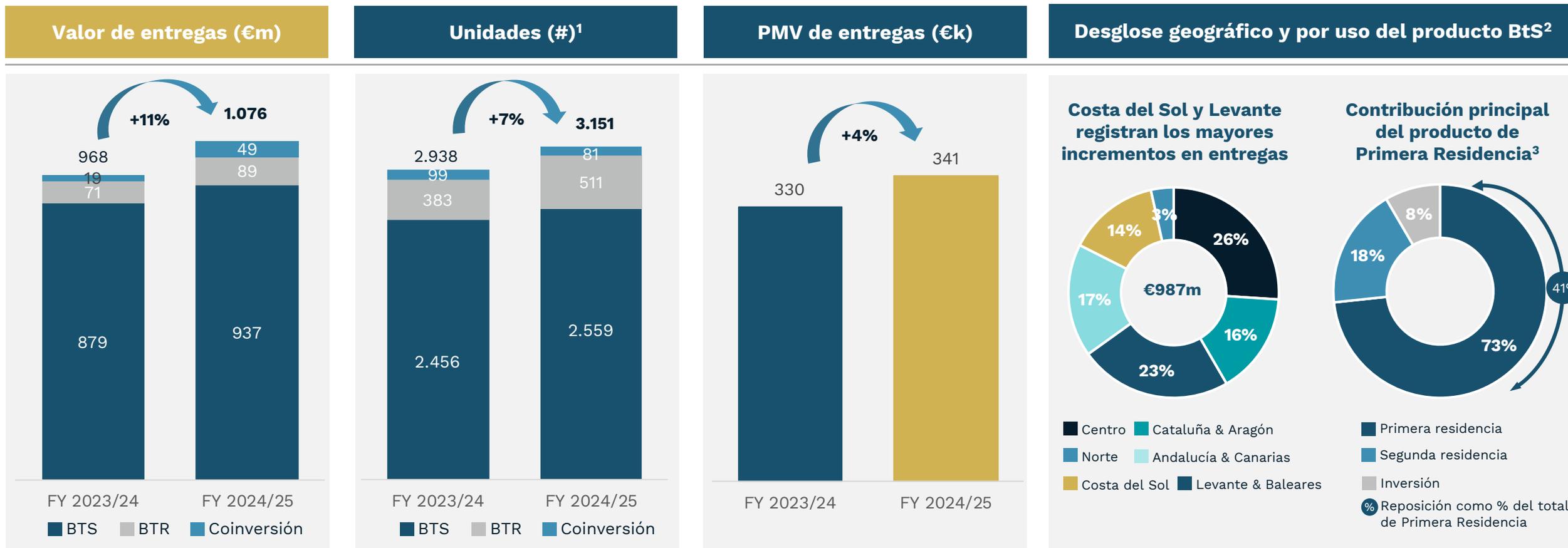
Ratio de absorción durante el ejercicio: ha superado el 7%

Ratio de absorción BTS (media móvil trimestral)²



Notas: (1) Excluye 51 unidades vendidas de Activos de Fuera de Balance, así como la venta de un proyecto llave en mano en FY 2024/25; (2) La ratio de absorción trimestral móvil se define como el cociente entre la media de viviendas netas vendidas en un período de tres meses y el stock disponible en el período de tres meses de modo que el período de tres meses está compuesto por el mes anterior a cada uno de los meses del período de tres meses en el que se han producido las ventas netas

Récord de entregas: 3.151 unidades valoradas en €1.076m (+11%), excluyendo “Sólo Gestión”



Valor de entregas: c.€1.100m
 €1.026m ligado a Promoción Residencial (+8%), en especial, producto BtS (+7%)

Récord de entregas
 Impulso del producto BtS (+4%) y aceleración de entregas BtR (+33%)

Mejora en PMV
 Producto BtS (+6% o +2% (€366k) ex. coinversiones) que compensa el mix del producto BtR

Entregas a clientes con perfil solvente
 ~75% han pagado en efectivo o con deuda <80% LTV (y de éstos, el LTV medio fue de un 54%)
 Tasa de esfuerzo: 5,4 años vs. 7,2 años en España

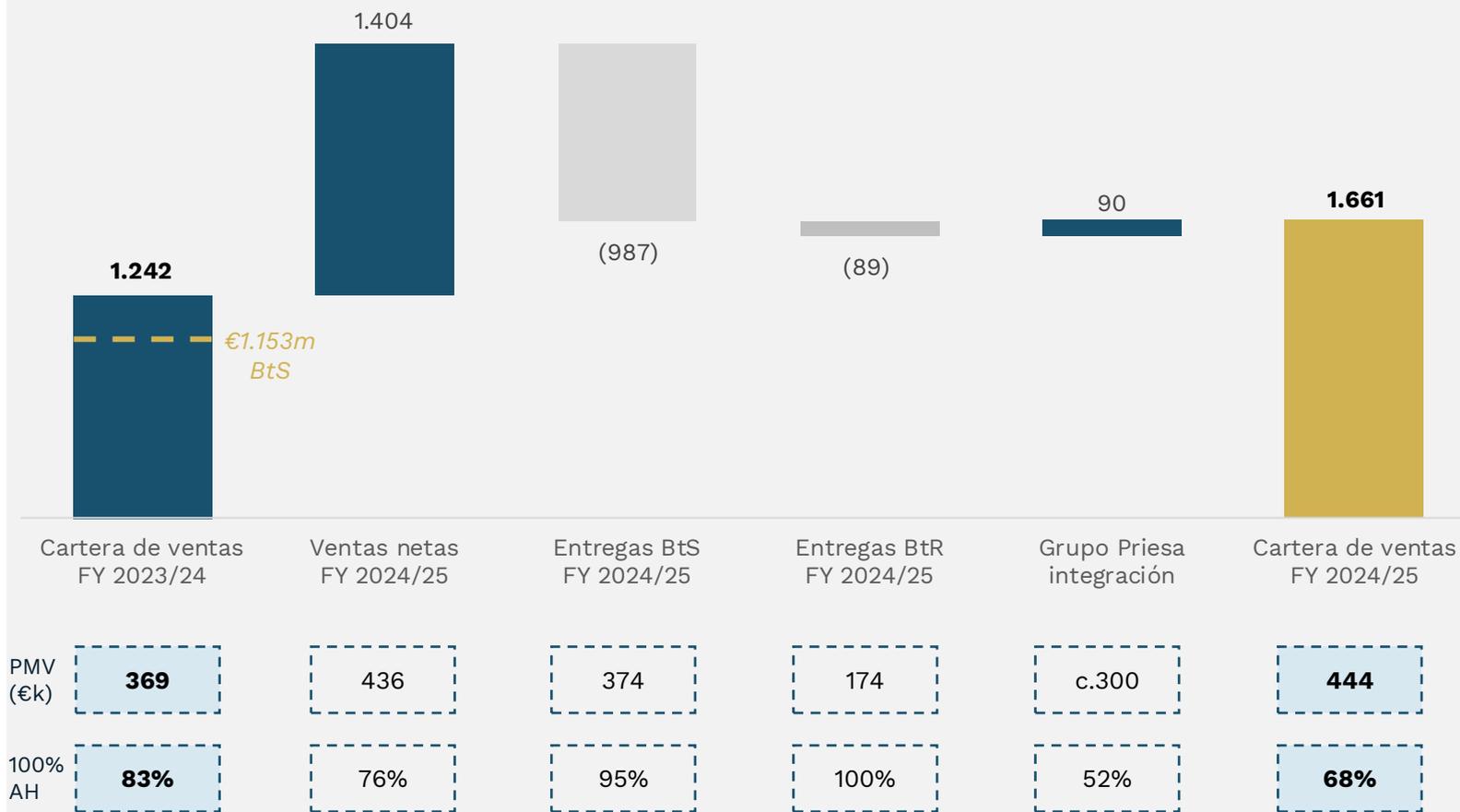
Notas: (1) En total, se entregaron 5.211 unidades, de las cuales 2.060 correspondieron al Plan Vive I; (2) Incluye entregas de producto BtS en formato coinversión; (3) Expresado en número de unidades



Sólida cartera de ventas: €1.660m+ de ingresos futuros en sólo BtS

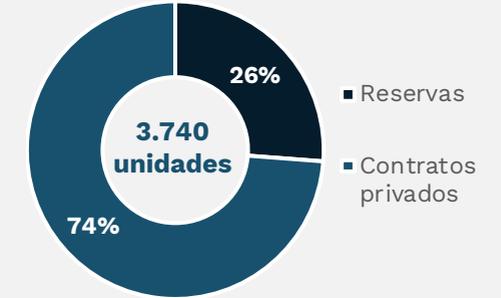
+44%¹ en el valor de la cartera de ventas, reflejo del buen *momentum* de la actividad comercial

Tras la entrega de los proyectos BtR, la cartera de ventas está compuesta por 3.740 unidades BtS² (€m)



Aceleración de la conversión de las reservas

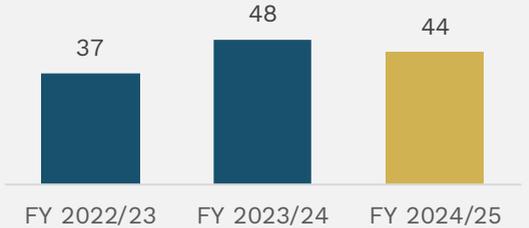
Contratos privados BtS +8 p.p. vs FY 2023/24



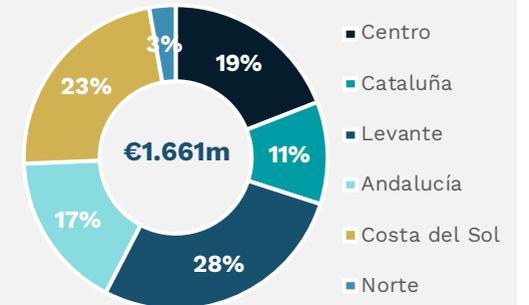
Solidez de la cartera de ventas

Cancelaciones de contratos privados por debajo del 1%

Resoluciones contratos privados (#)



DT Levante y DT Costa del Sol concentran el 51% del valor de la cartera de ventas



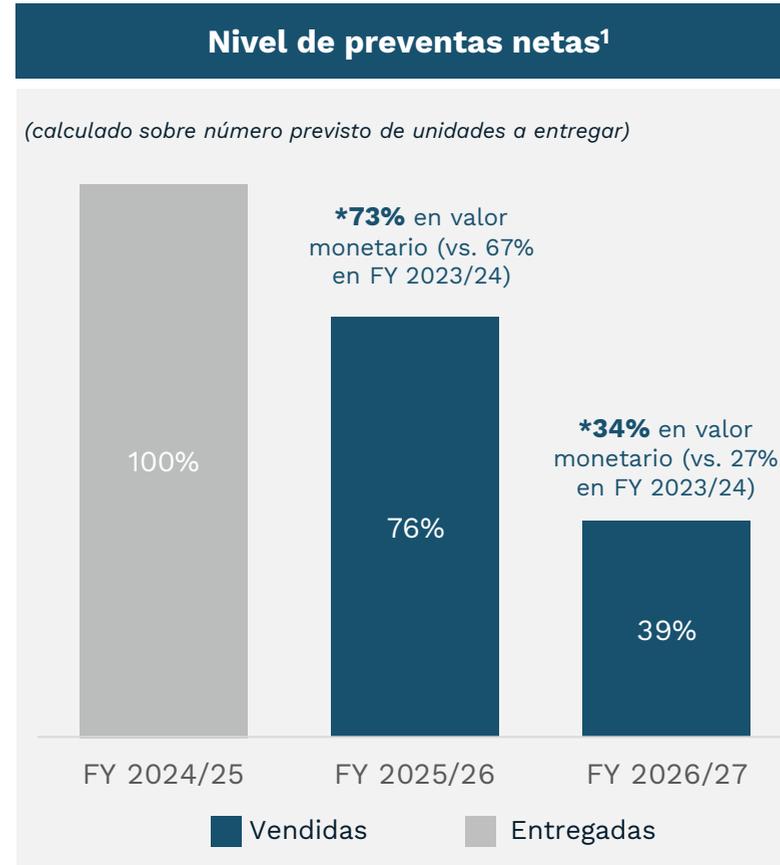
Notas: (1) Variación de la cartera de ventas BtS del ejercicio 2024/25 vs. la cartera de ventas BtS del ejercicio 2023/24; (2) Excluye la venta de tres proyectos BtR destinados al alquiler asequible, así como las ventas de activos de Fuera de Balance



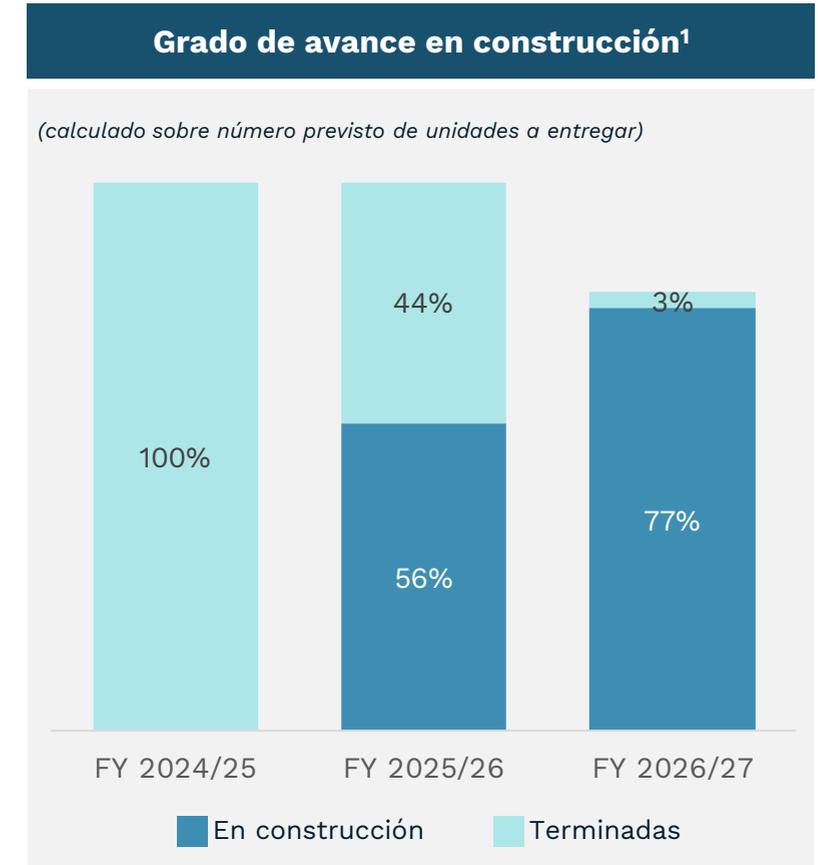
Visibilidad sobre objetivo de entregas: ~ €1.000m de ingresos anuales en los próximos años



~ 1.700 nuevos lanzamientos comerciales con un GDV previsto de más de €700m



Mejora de los niveles de preventa respecto del FY 2023/24: 76% vs. 67% y 39% vs. 34%



Progreso en inicios de construcción FY+2: 80% vs. 74% en el FY 2023/24

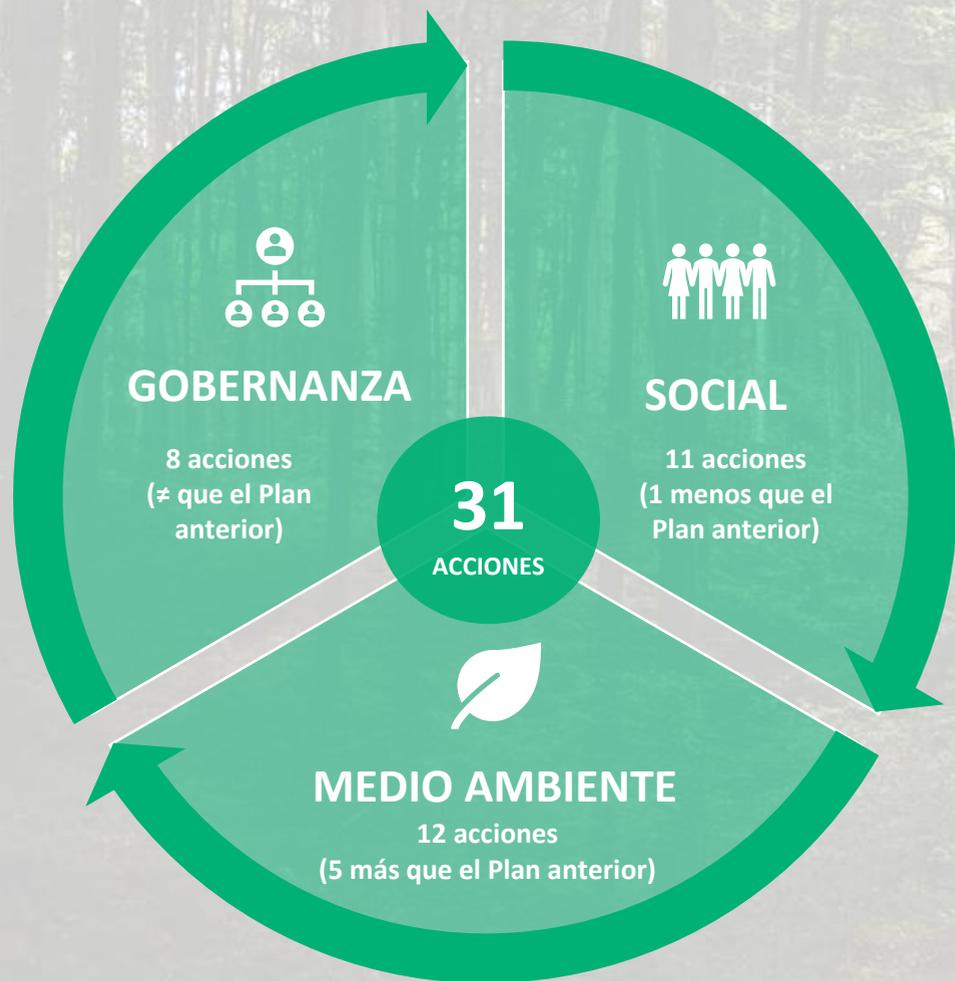
Adicionalmente, AEDAS Homes estima entregar unidades BtS de sus coinversiones: más de €350m en FY 2025/26 y más de €280m en FY 2026/27

Nota: (1) Excluyen unidades asociadas a los vehículos en coinversión, así como las unidades del Grupo Priesa y la venta de tres proyectos BtR para la construcción de viviendas destinadas al alquiler asequible



El nuevo Plan Estratégico ESG 2024-2026 establece la ruta para un futuro sostenible con acciones tangibles en todas las áreas

Profundizando en las 8 líneas de actuación definidas en el Plan anterior, pero con 3 nuevas acciones y la incorporación de una nueva línea de actuación estratégica “Economía Circular”



(#)	Línea de Actuación	ODSs	Acciones (#)
1	Cambio climático	9, 11, 13	3 acciones
2	Desarrollo saludables y sostenibles	9, 11, 12	7 acciones
3	Operaciones eco-eficientes	9, 11, 12	1 acción
4	Economía Circular – nueva línea de actuación	11, 12, 13	1 acción
5	Excelencia e innovación con clientes	8, 9, 17	4 acciones
6	Capital humano	3, 8, 9	4 acciones
7	Huella social	10, 11, 17	3 acciones
8	ESG gobernanza y generación de valor	8, 11, 17	3 acciones
9	Transparencia y marca	8, 11, 17	5 acciones



Progresos en la eco-sostenibilidad de nuestras promociones y compromiso con la vivienda asequible



01

Diseño sostenible: Libro de edificación

100% de promociones finalizadas en el ejercicio tenían su sección eficiente, sostenible y saludable



02

Métodos Modernos de Construcción

36% de las unidades entregadas del ejercicio han sido parcial o totalmente industrializadas



03

Puntos limpios

42% de las promociones finalizadas en el ejercicio contaban con puntos limpios adicionales al de basuras



04

Plan de Economía Circular

92% de los residuos no peligrosos valorizados de las promociones finalizadas en el ejercicio



05

Gestión eficiente del agua

63% de las promociones finalizadas cuentan con sistemas de drenaje sostenible

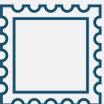


06

Eficiencia energética

71% de lanzamientos con certificado energético AA

71% proyectos finalizados con certificado AA



07

Sellos de sostenibilidad

35% desarrolladas según Libro Verde nivel alto o excelente

100% Ecoliving o BREEAM



08

Huella de carbono

Determinación del cálculo de la línea base del Alcance 3



09

Ruta de descarbonización

Hoja de ruta realizada e implementada durante el ejercicio



10

Análisis del Ciclo de Vida (ACV)

100% de las promociones finalizadas en FY 2024/25

2.060 unidades

Vivienda asequible

Unidades entregadas en FY 2024/25

+ en el futuro

Nuevas entregas en 2025/26 **1.522 uds**

Nuevo proyecto concesional **944 uds**

Nuevas inversiones en 2024/25 **900+ uds**

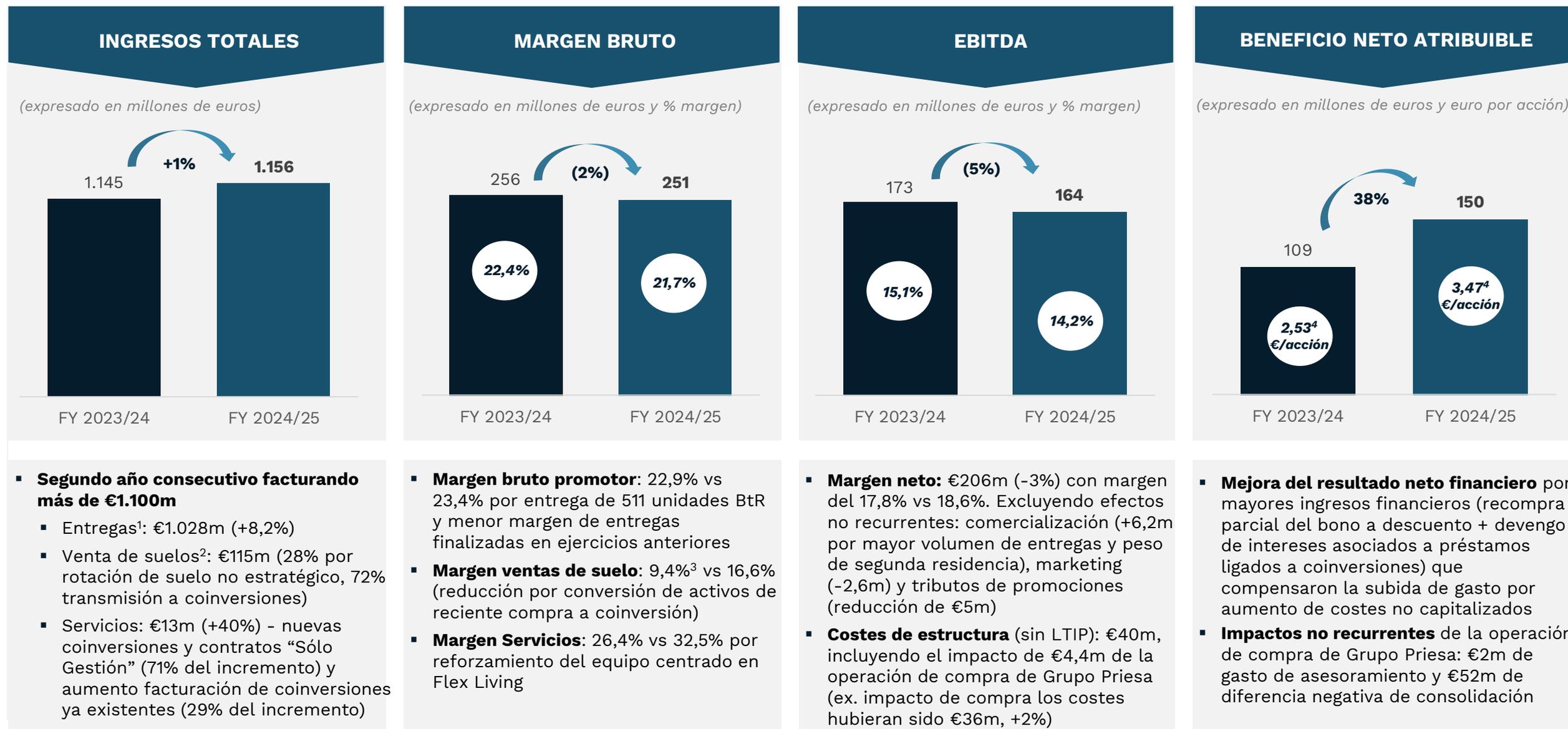
★ Cambio climático ★ Promociones saludables y eficientes ★ Operaciones eco-eficientes ★ Economía Circular





03 Resultados financieros

Más de 1.100 millones de facturación con +37% en BPA



- **Segundo año consecutivo facturando más de €1.100m**
 - Entregas¹: €1.028m (+8,2%)
 - Venta de suelos²: €115m (28% por rotación de suelo no estratégico, 72% transmisión a coinversiones)
 - Servicios: €13m (+40%) - nuevas coinversiones y contratos “Sólo Gestión” (71% del incremento) y aumento facturación de coinversiones ya existentes (29% del incremento)

- **Margen bruto promotor:** 22,9% vs 23,4% por entrega de 511 unidades BtR y menor margen de entregas finalizadas en ejercicios anteriores
- **Margen ventas de suelo:** 9,4%³ vs 16,6% (reducción por conversión de activos de reciente compra a coinversión)
- **Margen Servicios:** 26,4% vs 32,5% por reforzamiento del equipo centrado en Flex Living

- **Margen neto:** €206m (-3%) con margen del 17,8% vs 18,6%. Excluyendo efectos no recurrentes: comercialización (+6,2m por mayor volumen de entregas y peso de segunda residencia), marketing (-2,6m) y tributos de promociones (reducción de €5m)
- **Costes de estructura** (sin LTIP): €40m, incluyendo el impacto de €4,4m de la operación de compra de Grupo Priesa (ex. impacto de compra los costes hubieran sido €36m, +2%)

- **Mejora del resultado neto financiero** por mayores ingresos financieros (recompra parcial del bono a descuento + devengo de intereses asociados a préstamos ligados a coinversiones) que compensaron la subida de gasto por aumento de costes no capitalizados
- **Impactos no recurrentes** de la operación de compra de Grupo Priesa: €2m de gasto de asesoramiento y €52m de diferencia negativa de consolidación

Notas: (1) Incluye otros ingresos asociados al amueblamiento de las unidades entregadas; (2) Incluye €1m de “Otros Ingresos”; (3) Excluye €1m de “Otros Ingresos”; (4) Calculado en términos diluidos

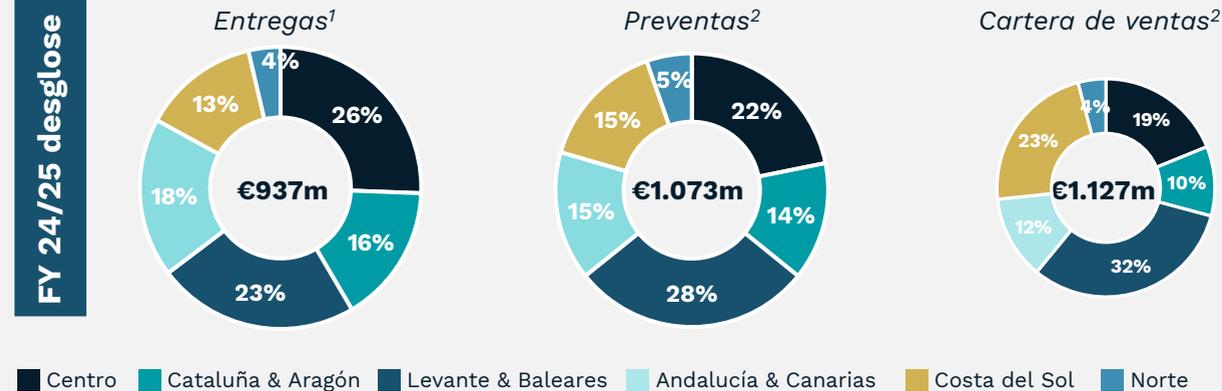


Aceleración en BtS: +45% en nuevas ventas y +7% en entregas

KPI		FY 2023/24	FY 2024/25	Variación
Entregas	Ingresos (€m)¹ 1	879	937	+6,6%
	Margen bruto (€m)	213	219	+2,7%
	Margen bruto (%) 2	24,3%	23,4%	(0,9 p.p)
	Entregas (#)	2.456	2.559	+4,2%
	Entregas PMV (€k)	358	366	+2,4%
Preventas	Preventas (#) 3	1.923	2.686 ²	+39,7%
	Preventas PMV (€k)	384	399²	4,1%
	Ingresos (€m)	738	1.073 ²	+45,5%

Detalle

- +7% en ingresos:** +4% en volumen de entregas y +2% en PMV. Principales factores:
 - **DT Levante y DT Costa del Sol:** principales impulsoras del aumento de los ingresos (20%+ de mejora), bien por volumen de entregas (Costa del Sol, 90%+ pero con PMV inferior (€513k)) bien por mejora de PMV (DT Levante, +16% hasta €394k)
 - **DT Norte:** caída en volumen, pero mejora en PMV (+14%, hasta €420k)
 - **DT Andalucía:** +19% en entregas, pero PMV en línea con FY 2023/24 (€246k)
- Reducción del margen promotor,** pero con signos de recuperación
 - Promociones terminadas antes del FY 2024/25 (36%³ del total de ingresos) con margen bruto promotor del 21,3%
 - Promociones terminadas en FY 2024/25 (64%³ del total de ingresos) con margen bruto promotor del 24,6%
- Unidades en comercialización:** 5.549 (12% menos que en FY 2023/24), pero con un valor estimado de €2.659m (+3%)
 - **Unidades vendidas:** 2.808 unidades (+12% vs FY 2023/24) con un valor agregado de €1.127m (PMV: €401k, +7% vs FY 2023/24)
 - **Unidades disponibles con mejora del PMV estimado:** 2.741 unidades (28% menos que en FY 2023/24) con un valor estimado de venta de €1.531m, un 7% menos que en FY 2023/24 gracias a un **PMV superior (€559k vs €432k)**



Notas: (1) Excluye los ingresos asociados al amueblamiento de las viviendas entregadas; (2) Excluye 51 viviendas vendidas de proyectos de "Fuera de Balance"; (3) Excluye ingresos "AOC"



Mejora en los márgenes de proyectos BtR

	KPI	FY 2023/24	FY 2024/25	Variación
Entregas	Ingresos (€m) ¹	71	89	+26,2%
	Margen bruto (€m)	9	16	+70,5%
	Margen bruto (%) ²	13,1%	17,7%	+4,6 p.p
	Entregas (#)	383	511	+33,4%
Preventas	Entregas PMV (€k)	184	174	(5,4%)
	Preventas (#) ³	327	944	+2,9x
	Preventas PMV (€k)	174¹	-	-
	Ingresos (€m)	57 ¹	-	-

Detalle

- Entrega de tres proyectos** con un PMV de €174k por unidad: 2 proyectos en Alcalá de Henares, Madrid (379 unidades, de las que 195 unidades fueron entregadas antes del plazo previsto) y 1 proyecto en Alicante (132 unidades)
- Margen bruto promotor** del 18%, por encima del margen bruto promotor del FY 2023/24 (13%)
- Adjudicación de tres lotes del Plan Vive III** para promover 944 viviendas en suelo concesional en Villalbilla, Aranjuez y Navalcarnero (región de Madrid)
 - Concesión en formato JV con Constructora San José, si bien AEDAS mantiene el control con el 75% de la participación
 - Proyectos llave en mano con certificación medioambiental BREEAM y sobre los que se aplicarán Métodos Modernos de Construcción, vendidos a una empresa dedicada al alquiler de viviendas en España
 - Fecha prevista de entrega: primer semestre del 2026, con obras ya arrancadas desde agosto de 2024
- Unidades activas: 558** repartidas en 4 proyectos, en fase de diseño (esto es, no en fase de comercialización), y localizadas en Valencia y Alicante, tras **cambios en el perímetro** de unidades BtR activas a cierre del ejercicio FY 2023/24 (dos proyectos fueron sustituidos por tres nuevos proyectos susceptibles de promoverse como producto BtR)



Nota: (1) Excluye los ingresos derivados de mejoras



Incremento significativo en Servicios Inmobiliarios: nuevas coinversiones, nuevos productos y más ingresos

KPI		FY 2023/24	FY 2024/25	Variación
Resultado financiero	Ingresos (€m) 1	9,4	13,1	+40,2%
	Margen bruto (€m)	3,0	3,5	+14,0%
	Margen bruto (%) 2	32,5%	26,4%	(6,1 p.p)
Resultado operativo	Entregas (#)	99	81	(18,2%)
	Preventas (#) 3	253 ¹	538	+112,6%
	Preventas PMV (€k)	652¹	616	(5,5%)
	Coinversión (#) ² 4	996	2.961	197,3%
	Sólo gestión (#) ² 4	3.582	1.788	(50,1%)

Detalle

- Incremento significativo de los ingresos (+40%)**
 - Acuerdos existentes** previos a abril de 2024 (80% del total de los ingresos): +11% gracias a la mayor facturación de las coinversiones formalizadas en FY 2023/24 (+32%)
 - Nuevos acuerdos** formalizados en FY 2024/25 (20% del total de los ingresos): 2 nuevas coinversiones *flex living*, 1 coinversión BtS, 5 coinversiones procedentes de Priesa (4 BtS y 1 *flex living*) y 2 nuevos contratos de gestión para proyectos BtS
 - BtS coinversión: 1.317 unidades (86% activas)
 - BtS Sólo Gestión: 266 unidades (100% activas)
 - Flex living: 845 unidades (100% activas)
- Reducción del margen bruto** por reforzamiento de la plantilla
- Buen comportamiento de ventas de BtS en coinversión:** 538 unidades con un valor total de €332m (PMV €616k)
 - Principales mercados: DT Costa del Sol y DT Andalucía & Canarias (51% del valor de las ventas, al contar con PMV superior a €1,1m)
- Caída de las unidades bajo Sólo Gestión** con motivo de la entrega de las primeras 2.060 viviendas del Plan Vive I, no compensado por las nuevas viviendas incorporadas al perímetro (Málaga y Andorra)



■ Sólo Gestión
 ■ Coinversión
 ■ BtS
 ■ Concesión³
■ Flex Living
 ■ Centro
 ■ Cataluña & Aragón
 ■ Levante & Baleares
 ■ Andalucía & Canarias
 ■ Costa del Sol
 ■ Norte

Notas: (1) Excluye actividad comercial de coinversiones previas a las formalizadas en FY 2023/24; (2) Banco de suelo; (3) Excluye Plan Vive III al tratarse de una coinversión en la que AEDAS Homes mantiene el control

Rotación activa de suelo no estratégico con márgenes estables y transmisión de activos de reciente compra a coinversiones

	KPI	FY 2023/24	FY 2024/25	Variación
Activos no estratégicos	Ingresos (€m)	58,1	31,8	(45,2%)
	Margen bruto (€m)	9,5	4,8	(49,3%)
	Margen bruto (%)	16,4%	15,2%	(1,2 p.p)
	Ventas (#)	809	389	(51,9%)
Coinversiones	Ingresos (€m)	127,6	82,1	(35,7%)
	Margen bruto (€m)	21,4	5,9	(72,2%)
	Margen bruto (%)	16,7%	7,2%	(9,5 p.p)
	Ventas (#)	880	805	(8,5%)
Total	Ingresos (€m)	185,7	114,0	(38,7%)
	Margen bruto (€m)	30,9	10,8	(65,1%)
	Margen bruto (%)	16,6%	9,4%	(7,2 p.p)
	Ventas (#)	1.689	1.194	(29,3%)

Detalle

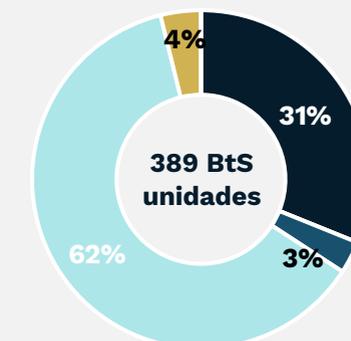
1 Activos no estratégicos

- **Valor** de desinversión en línea con los objetivos previstos, incluyendo la venta de activos de Priesa inicialmente identificados para su venta
- **Margen** en línea con el margen del FY 2023/24
- **Racional:** suelos localizados en buena parte en zonas consideradas “urbano no consolidado”, y “urbanizable sectorizado”, además de haber proindivisos o parcelas para uso unifamiliar
- **Desembolso:** €25m ya abonado, resto pendiente de cobro

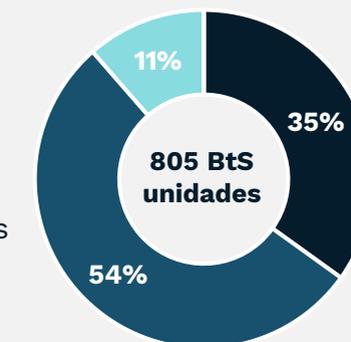
2 Activos en coinversión

- **Margen** inferior al de las dos transmisiones efectuadas en FY 2023/24 al tratarse de suelos adquiridos, en su gran mayoría, en los últimos 18 meses (incluyendo un activo escriturado en fecha posterior a la de la coinversión)
- **Racional:** expandir la actividad de coinversiones partiendo de “seed portfolios” previamente asegurados por AEDAS a fin de optimizar recursos e incrementar la actividad
- **Desembolso:** 100%, salvo por permutas o pagos diferidos acordados con los vendedores originales

Desglose por DT
Activos no estratégicos



Desglose por DT
Activos en coinversión



Valor de Existencias estable, participación en coinversiones en aumento y perfil crediticio solvente

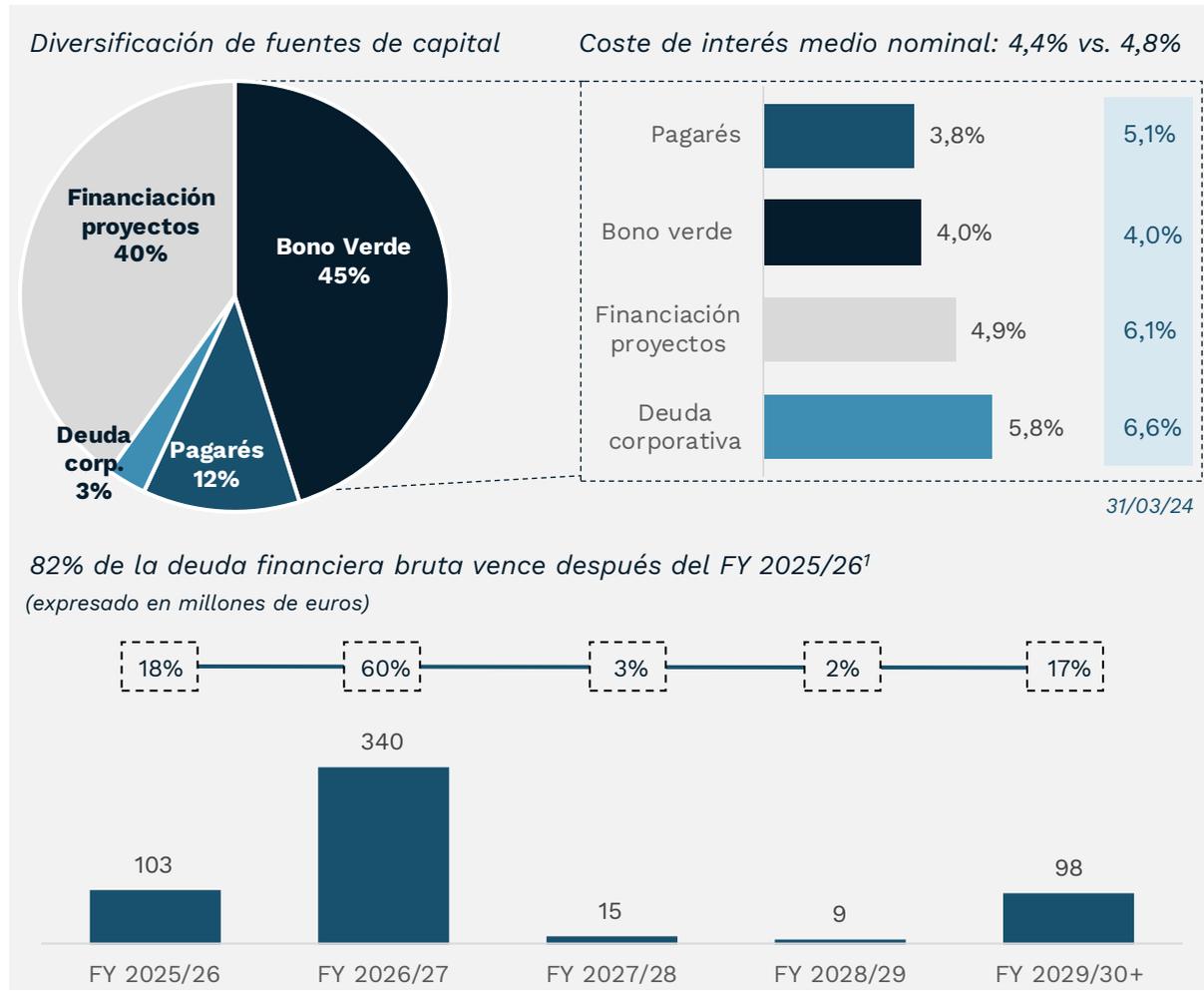
Resumen balance a 31 de marzo de 2025	31 Marzo 2025	31 Marzo 2024	Variación
EXISTENCIAS¹	€1.479m	€1.487m	(€8m)
▪ Suelo	€541m	€479m	€62m
▪ Promoción en curso	€646m	€634m	€12m
▪ Viviendas terminadas	€253m	€332m	(€79m)
INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO	€128m	€94m	€33m
EFFECTIVO TOTAL	€344m	€290m	€54m
▪ Caja disponible	€292m	€239m	€52m
DEUDA FINANCIERA A CORTO PLAZO	€92m²	€74m⁴	€18m
DEUDA FINANCIERA A LARGO PLAZO	€466m³	€475m⁵	(€9m)
PATRIMONIO NETO	€987m	€931m	€56m
▪ Autocartera	€8,5m ⁶	€9,9m ⁶	(€1,4m)

- **Estabilidad en valor de Existencias (€1,5Mm)**
 - Aumento de la partida “Suelo” por política activa de compra de suelo con foco a cubrir entregas FY 2028/29 en adelante (más del 60% de las nuevas compras 100% AEDAS)
 - Repunte de inicios de construcción por Plan Vive III y progreso en obra (nueva inversión: ~ €600m)
 - Acelerado ritmo de entregas en FY 2024/25 y reducción del stock terminado sin vender (956 viviendas de las que el 57% ya vendidas (vs. 45%))
- **Aumento de inversiones en asociadas:** coinversión en flex living + JVs derivadas de la compra del Grupo Priesa + nueva coinversión en BtS compensan recuperación de aportaciones de JVs existentes a marzo 2024
- **Posición de tesorería solvente** con €292m de caja disponible (+€52m vs. FY 2023/24) gracias a un mayor volumen de entregas y una optimización de esquemas de inversión
- **Aumento de deuda a corto plazo** por aumento de deuda proyecto y **reducción de deuda a largo plazo** por recompra parcial del Bono Verde que compensa aumento de la deuda proyecto y de los pagarés
- **Remuneración de €97m:** €87m por dividendo con cargo a prima de emisión y €10m de dividendo complementario con cargo a resultados del FY 2023/24; dividendo con cargo a resultados del FY 2024/25 no recogido aún en las cuentas

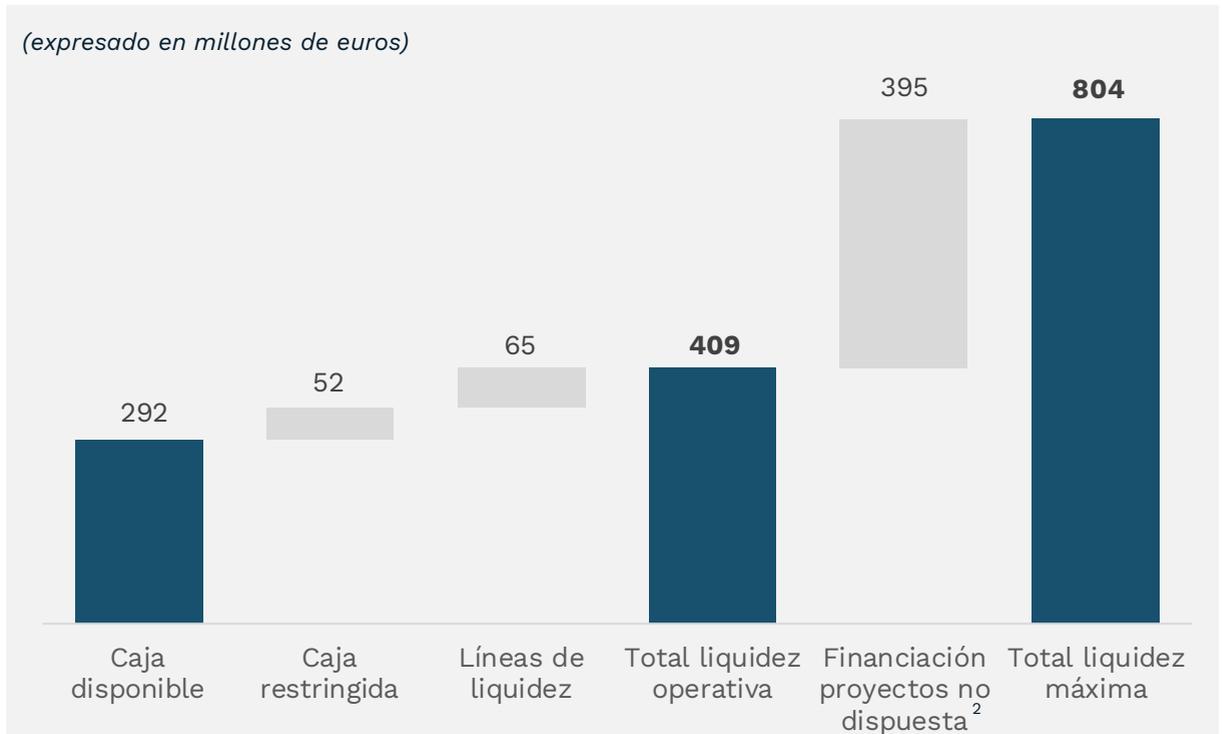
Notas: (1) El importe total de las Existencias incluye “Anticipos a proveedores”; (2) Valorado a coste amortizado e incluye €17m de deuda corporativa sin garantía, €46m de pagarés, €21m de préstamo suelo y €8m de financiación proyecto con vencimiento a corto plazo; (3) Valorado a coste amortizado e incluye €161m de financiación proyecto a largo plazo, €24m de financiación suelo, €9m de préstamos hipotecarios, €252m de Bono Verde y €20m de pagarés; (4) Valorado a coste amortizado e incluye €23m de deuda asociada a la recuperación de costes de suelo, €49m de pagarés y €3m de deuda proyecto con vencimiento a corto plazo (incluyendo préstamo suelo); (5) Valorado a coste amortizado e incluye €154m de deuda proyecto con vencimiento a largo plazo y €321m de Bono Verde; (6) A 31 de marzo de 2024, la autocartera estaba compuesta por 583.260 acciones mientras que a 31 de marzo de 2025 estaba compuesta por 497.279 acciones

Posición de liquidez holgada apoyada en financiación diversificada

€565m¹ deuda financiera bruta con coste de interés más bajo...



... y €409m de liquidez disponible que podría alcanzar los ~€800m



- **Amplia liquidez de €409m** (+€55m) gracias principalmente al aumento de la caja disponible en €52m respecto de 31 de marzo de 2024
- Adicionalmente, AEDAS podría disponer de **financiación adicional de deuda asociada a proyectos** (€395m² de deuda formalizada pendiente de disponer para proyectos BTS)

Notas: (1) No valorado a coste amortizado; (2) Ajustado por la parte de la caja restringida afecta a financiación de proyectos y excluyendo la parte no dispuesta del importe de la deuda formalizada para la financiación de proyectos BtR debido a su cancelación en abril de 2025 tras las entregas de proyectos BtR en FY 2024/25

Sólido perfil crediticio

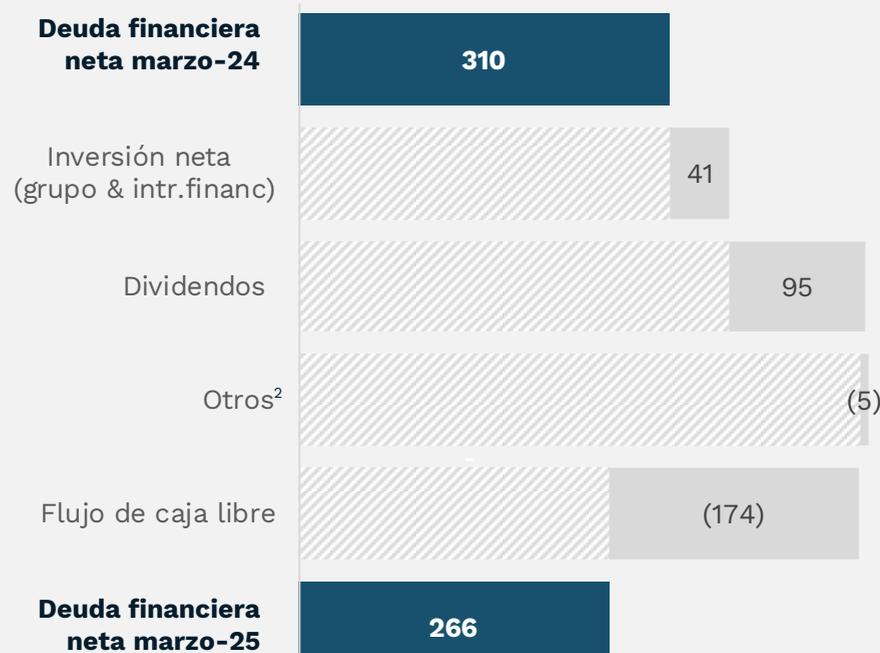
Capacidad de generación de caja contrastada

(€m)	FY 2024/25
EBITDA	164,5
(+/-) Otros ajustes al resultado	18,6
(-) Intereses pagados netos	(28,4)
(-) Impuestos pagados	(36,9)
FFO	117,8
(+/-) Cambios en existencias (ex. compras y ventas)	141,3
(-) Desembolsos por inversiones	(223,7)
(+) Cobros por desinversiones	88,3
(+/-) Otros cambios en el capital corriente	67,6
(-) Capex en activo tangible/intangible ¹	(16,9)
FLUJO DE CAJA LIBRE	174,4

- **Buen ritmo de entregas** con impacto en la recuperación de inversión
- Escrituración de un elevado **volumen de compras** (incluyendo, operaciones comprometidas en ejercicios anteriores (€45m)) pero con **estructuras de pago eficientes**

Deuda financiera neta minorada en €44m

Evolución deuda financiera neta durante el FY 2024/25 (€m)



- La **generación de flujo de caja libre** junto con una **menor inversión neta** en empresas del grupo (incluyendo instrumentos financieros, así como la combinación de negocios por la operación de compra de Grupo Priesa) (€47m menos) y una **menor salida de caja por pago de dividendos** (€52m menos) ha contribuido a **minorar el importe de la deuda financiera neta**

Sólidos ratios de deuda

14,2% LTV neto
(16,3% marzo-24)

6,9x cobertura intereses
(7,0x marzo-24)

1,6x DFN/EBITDA
(1,8x marzo-24)

S&P Global
Ratings³

B+ BB-
Actualización: Jul-24

FitchRatings³

BB- / BB
Actualización: Jul-24

Notas: (1) Incluye inversiones en activos inmobiliarios; (2) Incluye movimientos en autocartera, movimientos en la cuenta restringida y la recepción de subvenciones; (3) El primer rating hace referencia al rating corporativo y el segundo rating hace referencia al rating de la emisión de bonos

Resumen de la valoración de los activos



- **+23%** respecto del GDV atribuible del FY 2023/24
 - 65% del GDV atribuible corresponde a unidades activas: +4% vs. FY 2023/24
 - 35% del GDV atribuible corresponde a unidades no activas: +84% por volumen de nuevas inversiones a largo plazo (ej. Habitat)
- **94%** del GDV atribuible es Promoción Residencial: importe aumenta en 21% vs. FY 2023/24

- Niveles similares al FY 2023/24, con plusvalías latentes por importe de €440m
 - **5% de revalorización like-for-like** de las unidades no activas o en fase de Diseño
- **Nuevas inversiones escrituradas** durante el ejercicio representan un **20%** del total
- Adicionalmente, las **coconversiones** arrojaron un GAV total de **€688m** (+2,3x, por mayor volumen de inversión)

- **+4,1%** respecto del NAV del FY 2023/24
- **NAV por acción³**: €33,89 (vs €32,63 en FY 2023/24)
- Incluye la revalorización asociada a coconversión por su parte proporcional a cierre del ejercicio

Notas: (1) Incluye el 100% del GDV de las unidades de "Promoción Residencial" así como el GDV asociado a los activos que están en coconversión, pero sólo por su parte atribuible (esto es, por la participación efectiva final que AEDAS Homes tiene en cada una de las coconversiones, exceptuando en todo caso el importe asociado a los dos flex livings que conjuntamente promoverán 348 unidades); y, a modo aclaratorio, se indica que el GDV de las unidades de "Fuera de Balance" tampoco está incluido; (2) Excluye el GAV de las coconversiones; (3) El cálculo del NAV por acción excluye la posición de autocartera a cierre de cada ejercicio fiscal

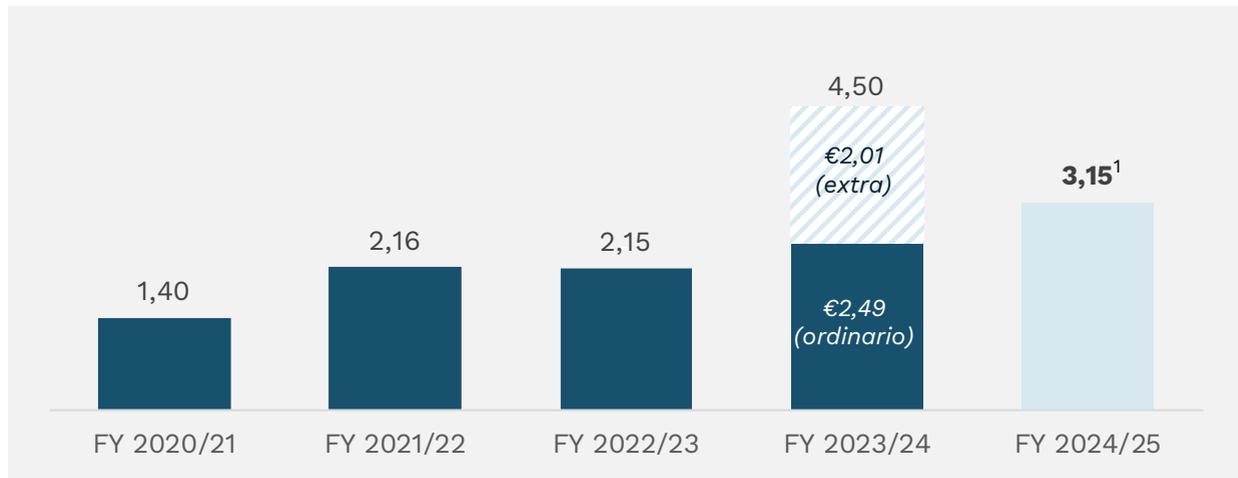


04 Remuneración

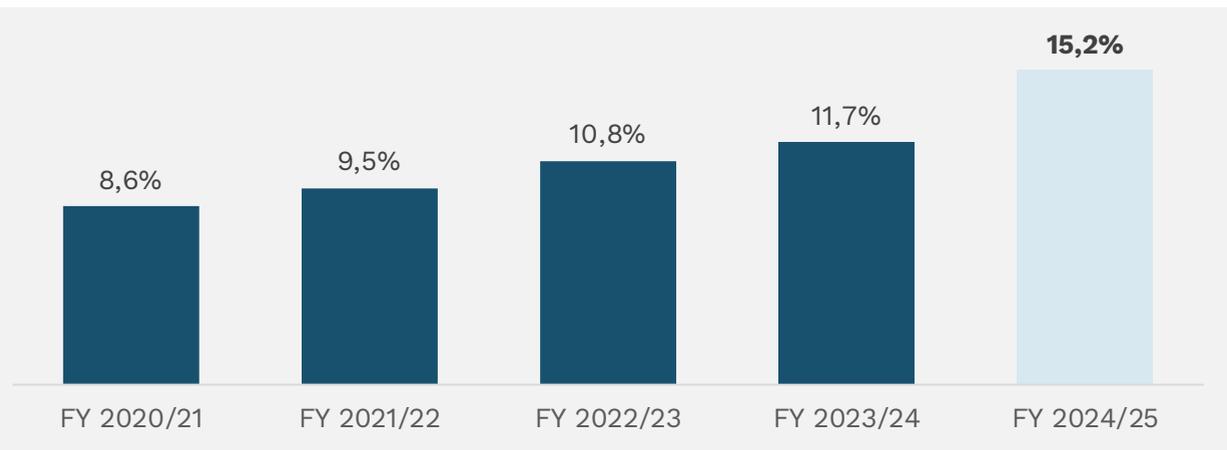
Atractiva remuneración: €136m a repartir durante FY 2025/26

- **Nueva política de remuneración** a los accionistas: política más atractiva en base a la elevada visibilidad sobre flujos de caja (dividendo mínimo del 50% del beneficio neto atribuible y posibilidad de repartir dividendos adicionales si el **LTV no es superior al 25,0%** (vs. 20,0%))
- El Consejo de Administración ha acordado proponer una distribución de dividendos de **€136m¹ (3,15 €/acción^{1,2})** a la Junta General de Accionistas
 - 2,58 €/acción² con cargo a resultados del ejercicio 2024/25
 - 0,57€/acción² con cargo a prima de emisión
- **Más de €580m de dividendos (13,36 €/acción²)** repartidos desde julio 2021
 - Por encima de lo estimado en el Plan de Negocio 2021-2026
- Más de **€80m** de acciones propias amortizadas desde 2021

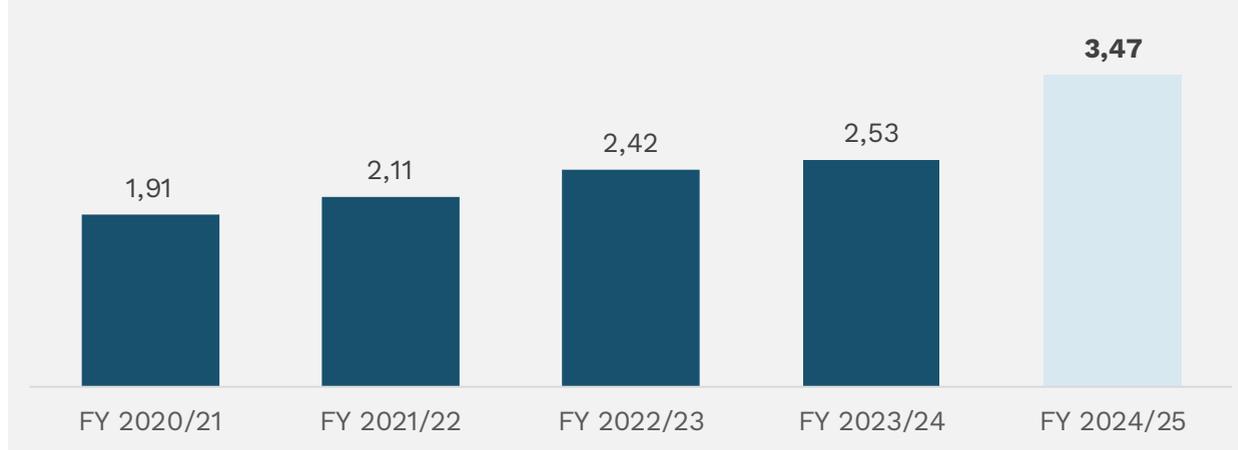
Más de 13,3 €/acción² distribuidos desde el primer reparto (€/acción²)



Mejora del retorno del capital alcanzando el 15%



Tendencia al alza del beneficio neto por acción (€/acción²)



Notas: (1) Dividendo sujeto a aprobación por la Junta General de Accionistas; (2) En términos diluidos



05 Conclusiones

Promotora de referencia en España con perspectivas de crecimiento sólido a futuro

Fortaleza comercial

- ✓ **+56%** en ventas netas BtS (€1.404m y **3.224 unidades**)
- ✓ **Sólida** cartera de ventas
 - Valor: **€1,7Mm**
 - Cancelaciones: **< 1%**
- ✓ **Visibilidad** con óptimas coberturas de ventas
 - FY25/26 (76%) y FY26/27 (39%)

Estabilidad financiera

- ✓ **Aceleración de entregas:** **+8%** en ingresos promotor con **3.070** unidades entregadas
- ✓ **23,4% margen bruto promotor BTS**
- ✓ **Mejora de la posición de caja disponible en €52m**
- ✓ **Mejora del RoE: 15,2%** vs. 11,7% en FY 2023/24

Plataforma líder y diversificada

- ✓ **€450m de nueva inversión** gestionada (+2,0x)
- ✓ Compra del **100% de Grupo Priesa** y compra de una **cartera resiliente de Habitat**
- ✓ **Diversificación de activos:** *flex living*, concesiones y vivienda asequible
- ✓ **Óptima estructura de desembolso** inversión AEDAS 100%
- ✓ Nuevos **contratos de gestión** y nueva **coinversión en BtS**

Mayor banco de suelo activo gestionado

- ✓ **~ 70%** del banco de suelo gestionado ya activo
- ✓ **~ 14.000** unidades activas, **80%** en comercialización
- ✓ **~ 7.500** unidades en construcción y **3.200+** unidades con licencia ya obtenida o en fase de obtención

Mune (Mungía, Vizcaya)

06 Anexo

Cuenta de resultados consolidada FY 2024/25

(€m)	FY 2024/25	FY 2023/24	Δ (€m)	Δ (%)
Ingresos por venta de viviendas	1.027,8	949,5	78,3	8,2%
Ingresos por venta de suelo	115,2	185,7	(70,5)	(38,0%)
Ingresos por servicios	13,1	9,4	3,8	40,2%
INGRESOS NETOS	1.156,2	1.144,7	11,5	1,0%
Coste directo de ventas de promociones	(792,0)	(727,0)	(65,0)	8,9%
Coste directo de venta de suelo	(103,3)	(154,9)	51,6	(33,3%)
Coste directo de prestación de servicios	(9,7)	(6,3)	(3,3)	52,8%
MARGEN BRUTO	251,2	256,5	(5,2)	(2,0%)
% Margen Bruto	21,7%	22,4%	-	(68 pbs)
Costes de comercialización y marketing	(36,6)	(29,1)	(7,5)	25,9%
Otros costes de explotación	(8,5)	(14,0)	5,5	(39,2%)
MARGEN NETO	206,2	213,4	(7,3)	(3,4%)
% Margen Neto	17,8%	18,6%	-	(81 pbs)
Costes de estructura	(40,3)	(35,1)	(5,2)	14,7%
Dotación a la provisión LTIP	(4,1)	(6,5)	2,5	(37,7%)
Otros gastos e ingresos	2,7	1,1	1,6	144,8%
EBITDA	164,5	172,9	(8,4)	(4,9%)
% Margen EBITDA	14,2%	15,1%	-	(88 pbs)
Deterioro y amortización	(5,2)	(4,7)	(0,4)	8,7%
Otros beneficios y ganancias de explotación	1,3	-	1,3	n.a.
Resultado financiero (ex.no recurrentes)	(24,0)	(24,8)	0,9	(3,5%)
Resultados no recurrentes	(2,4)	-	(2,4)	n.a.
Diferencia Negativa Consolidación	52,1	-	52,1	n.a.
Resultado por Puesta en Equivalencia	1,0	0,4	0,6	135,7%
Deterioro de existencias	(2,4)	3,2	(5,6)	(175,8%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	184,9	146,9	38,0	25,9%
Impuesto sobre beneficios	(35,3)	(37,9)	2,7	(7,0%)
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	149,7	109,0	40,7	37,4%
% Margen Resultado Neto	12,9%	9,5%	-	343 pbs
Intereses minoritarios	0,0	(0,1)	0,1	(140,7%)
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	149,7	108,9	40,8	37,5%
% Margen Resultado Neto Atribuible	12,9%	9,5%	-	344 pbs

1 +1% en ingresos: +8% de ingresos por entrega de viviendas gracias al mayor volumen de entregas BtS y BrR y un ligero incremento del PMV; +40% de ingreso de la línea de negocio de Servicios Inmobiliarios, no sólo por mayores ingresos de contratos existentes a marzo 2024 sino también por cierre de nuevas coinversiones y nuevos contratos de “Sólo Gestión”; y caída de los ingresos por venta de suelo principalmente por menor volumen de transmisión a nuevas coinversiones

2 Deterioro del margen bruto: (i) mayor volumen de entrega de proyectos BtR que cuentan con menor margen bruto; y (ii) peso relevante de entregas de producto BtS terminado antes de FY 2024/25 con márgenes inferiores a las entregas de producto terminado en FY 2024/25

3 Incremento derivado del mayor volumen de entregas y mayor peso de entregas de viviendas de segunda residencia, si bien en **términos relativos** respecto de los ingresos por vivienda, estos costes **se mantuvieron en línea** con los del ejercicio anterior

4 Impacto de €4,4m derivado de la compra de Grupo Priesa; excluyendo dicho impacto, los costes de estructura habrían sido de **€36m**

5 Resultado extraordinario de €50m registrado con motivo de la operación de compra de Grupo Priesa: **diferencia negativa de consolidación** de €52m al considerar que el **valor razonable** de los activos netos adquiridos de Grupo Priesa **es superior** a la asignación provisional del coste de la combinación de negocios; y €2m de costes ligados a servicios de asesoramiento

Balance consolidado a 31 de marzo de 2025

(€m)	31 marzo 2025	31 marzo 2024	Δ €m	Δ (%)
Otros activos no corrientes	42,9	27,2	15,7	58%
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	127,7	94,5	33,2	35%
Activo por impuesto diferido	51,6	6,9	44,7	646%
ACTIVO NO CORRIENTE	222,2	128,6	93,6	73%
Existencias inmobiliarias	1.478,8	1.487,0	(8,2)	(1%)
Deudores comerciales	96,0	60,9	35,1	58%
Otros activos corrientes	87,4	45,9	41,5	91%
Caja disponible	291,9	239,5	52,4	22%
Caja restringida	52,1	50,3	1,9	4%
ACTIVO CORRIENTE	2.006,2	1.883,6	122,6	7%
ACTIVO TOTAL	2.228,4	2.012,2	216,2	11%
PATRIMONIO NETO	986,9	931,1	55,8	6%
Obligaciones y otros valores negociables	271,2	320,7	(49,5)	(15%)
Deudas con entidades de crédito	9,4	-	9,4	n.a.
Otros pasivos financieros	47,8	0,7	47,1	6974%
Pasivos por impuesto diferido	1,6	0,6	1,0	170%
PASIVO NO CORRIENTE	330,0	322,0	8,1	3%
Deuda proyecto con vencimiento a largo plazo	184,9	153,9	31,0	20%
Deuda proyecto con vencimiento a corto plazo	29,0	3,1	25,9	835%
Deuda corporativa	16,9	22,5	(5,6)	(25%)
Intereses de deuda y obligaciones	10,4	6,9	3,5	51%
Obligaciones y otros valores negociables	46,0	48,7	(2,7)	(6%)
Proveedores, acreedores y provisiones	305,5	249,5	56,0	22%
Anticipos de clientes	240,1	162,1	78,0	48%
Otros pasivos a corto plazo	78,6	112,4	(33,8)	(30%)
PASIVO CORRIENTE	911,5	759,1	152,3	20%
PATRIMONIO NETO Y PASIVO TOTAL	2.228,4	2.012,2	216,2	11%



Apalancamiento financiero a 31 de marzo de 2025

Endeudamiento financiero en línea con la actividad operativa del ejercicio fiscal 2024/25

Ratios de endeudamiento de AEDAS Homes

Ratio	31 Marzo 2025	31 Marzo 2024	31 Marzo 2023
LTC ¹	18,0%	20,8%	18,4%
LTV ²	14,2%	16,3%	14,2%
Deuda financiera neta / EBITDA	1,6x	1,8x	1,9x
Cobertura de intereses	6,9x	7,0x	6,9x
Coste nominal medio de deuda	4,4%	4,8%	4,5%

Covenants del bono verde

Ratio	31 Marzo 2025	31 Marzo 2024	31 Marzo 2023
Net total LTV	15,0%	17,6%	15,1%
Net secured total LTV	9,0%	12,4%	12,1%
Fixed charge coverage ratio	6,9x	7,0x	6,9x
Pari passu senior secured LTV	n.a. ^{3,4}	4,4% ³	12,1%

Notas: (1) Calculado como deuda financiera neta entre existencias; (2) Calculado como deuda financiera neta entre el valor bruto de activos (GAV); (3) Cambio en la metodología de cálculo (i.e. excluyendo la deuda con garantía hipotecaria); (4) La deuda financiera neta era negativa





A 28 de mayo de 2025

Agenda corporativa

3 julio 2025	Junta General de Accionistas	Confirmado
Post Junta General de Accionistas	Distribución de dividendos	Confirmado
23 julio 2025	Publicación de la Evolución del Negocio del T1 2025/26	Confirmado
26 noviembre 2025	Publicación de los Resultados del 1S 2025/26	Preliminar

Vanian Views (Estepona, Málaga)



aedashomes.com