

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 Homes**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

13 de febrero de 2025

AEDAS Homes, S.A.

Resultados de los nueve meses del ejercicio 2024/25 (Abril-Diciembre 2024)

AEDAS Homes comunica el estado del negocio de la Sociedad y de su grupo correspondiente a los nueve meses del ejercicio fiscal finalizado el pasado 31 de diciembre de 2024. Los datos aportados son datos no auditados que han sido revisados por los órganos sociales de la Sociedad.

Actividad operativa de los nueve meses del ejercicio 2024/25

Durante los nueve meses del ejercicio 2024/25, AEDAS Homes **entregó 1.351 unidades**, frente a las 1.147 unidades del mismo período del ejercicio 2023/24, generando unos **ingresos por entrega de unidades de 465 millones de euros (+20%** respecto del mismo período del ejercicio 2023/24).

De este total, **1.167 unidades** correspondieron a entregas efectuadas a **clientes particulares** a un *Precio Medio de Venta* (PMV) de 372k euros, un 3% superior al registrado en el primer semestre del 2024/25, tras haber entregado 429 unidades (esto es, un 37% del total de las unidades BTS entregadas en los nueve meses del ejercicio 2024/25) a un PMV de 392k euros durante el tercer trimestre del 2024/25; mientras que las **184 unidades** restantes correspondieron a una promoción localizada en la Comunidad de Madrid que fue entregada a un **cliente institucional** en el mes de julio de 2024. Asimismo, en el tercer trimestre de 2024/25, la Sociedad inició el proceso de entrega de las viviendas del **Plan Vive I**, cumpliendo con la entrega de las primeras **717 unidades** (esto es, el 20% del total de las viviendas de dicho Plan), elevando así el **volumen total de unidades gestionadas** que han sido **entregadas** durante los nueve meses del ejercicio 2024/25 hasta las **2.068 unidades**, de las que el 55% han sido entregadas en los últimos tres meses, poniendo de manifiesto una vez más la capacidad operativa de la Sociedad.

En lo que respecta a la actividad comercial, entre abril de 2024 y diciembre de 2024, la Sociedad experimentó una aceleración en la actividad comercial tras generar **unas ventas netas por importe de 980 millones de euros¹ (+44%** respecto del mismo período del ejercicio 2023/24), correspondiendo el 35% de dicho

¹ Excluye la actividad comercial asociada a los activos adquiridos en el contexto de la operación de compra de Grupo Priesa.

importe a las ventas netas registradas en el tercer trimestre del ejercicio. Dichas ventas se desglosaron de la siguiente manera:

- **Línea de negocio¹ “Promoción Residencial”:** **813 millones de euros**, que correspondieron a la venta de 2.089 unidades BTS a un PMV de **389k euros** (+2%² respecto del PMV de las unidades BTS vendidas en el mismo período del ejercicio 2023/24). De estas unidades, el 36% correspondieron a unidades vendidas durante el tercer trimestre del presente ejercicio a un PMV que se mantuvo en línea con el PMV de las unidades vendidas en el primer semestre (esto es, €389k). Adicionalmente a las ventas de producto BTS, se destaca la venta (en formato llave en mano) a un inversor institucional de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible en la Comunidad de Madrid; y
- **Línea de negocio¹ “Servicios Inmobiliarios”** bajo el formato de coinversión: **166 millones de euros**, que correspondieron a la venta de 234 unidades a un PMV un 7% superior al PMV de las unidades vendidas en el mismo período del ejercicio 2023/24. De estas unidades, el 37% correspondieron a unidades vendidas durante el tercer trimestre del presente ejercicio a un PMV de 571k euros, nivel de precios inferior al de períodos anteriores debido al mix de producto ya que en este último trimestre los ingresos por ventas se concentraron casi en un 50% en proyectos ubicados en las Direcciones Territoriales de Cataluña & Aragón y Levante.

Dicha actividad de ventas y entregas junto con la adquisición de Grupo Priesa el pasado agosto de 2024 resultó, a cierre de 31 de diciembre de 2024, en una **cartera de ventas total gestionada** valorada en **1.854 millones de euros²** (vs. 1.242 millones de euros a 31 de marzo de 2024 y 1.524 millones de euros a 31 de diciembre de 2023), cuyo desglose por línea de negocio fue:

- **Línea de negocio “Promoción Residencial”:** **1.435² millones de euros** (vs. 1.355³ millones de euros a 31 de diciembre de 2023), compuesta por 3.637 unidades BTS a un PMV de 379k euros o 385k euros si se excluyen las 209 unidades BTS de Grupo Priesa (+6% respecto a 31 de diciembre de 2023) y 327² unidades BTR a un PMV de 174k euros (tras haber entregado 401 unidades desde diciembre de 2023, de las que 184 unidades fueron entregadas en el presente ejercicio); y
- **Línea de negocio “Servicios Inmobiliarios”** bajo el formato de coinversión: **419 millones de euros** (vs. 169 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) compuesta por 709 unidades BTS a un PMV de 590k euros o 649k euros si se excluyen las 125 unidades BTS correspondientes a coinversiones de Grupo Priesa (+7% respecto a 31 de diciembre de 2023).

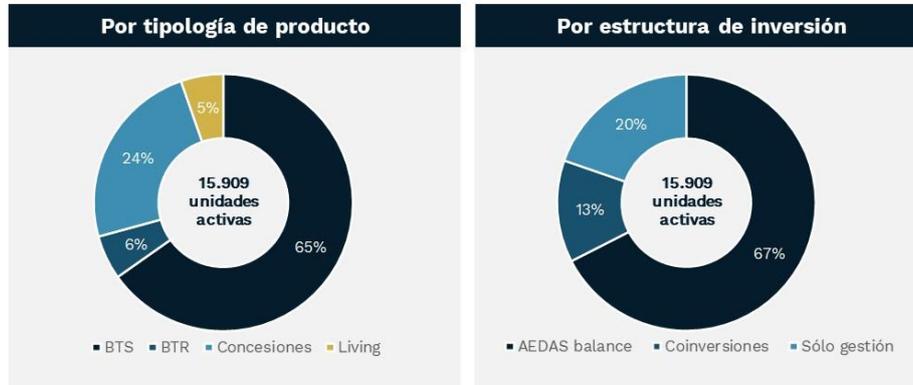
En lo que respecta a la **actividad operativa** y, teniendo en cuentas todas las unidades gestionadas por la Sociedad, a cierre de diciembre de 2024, la Sociedad contaba con un total de **15.909 unidades activas gestionadas** (esto es, un 68%

² Excluye el importe asociado a la venta de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible en la Comunidad de Madrid.

³ Ajustado por el volumen de las ventas o cartera de ventas de las unidades que en el T4 2023/24 fueron transmitidas a vehículos de coinversión.

del total del banco de suelo gestionado) cuyo desglose tanto en términos de estructura de inversión como de tipología de producto fue el siguiente:

Desglose de unidades activas gestionadas (9M 2024/25)



Este volumen total de unidades activas bajo gestión supone una caída de alrededor de 1.000 unidades respecto de 30 de septiembre de 2024. Esta evolución trimestral se explica por (i) la activación neta de 228 unidades, si bien es de destacar que durante el trimestre más de 500 unidades comprometidas ya activadas en trimestres anteriores dejaron de ser unidades comprometidas y se convirtieron en unidades activas en las Existencias de la Sociedad, (ii) la entrega de 1.146 unidades y (iii) desactivación de un proyecto en gestión de 101 unidades'. De este total de unidades activas bajo gestión:

- 4.051 estaban ya finalizadas (25%** del total de unidades activas bajo gestión): este volumen representa un incremento sustancial respecto de las 1.040 unidades a cierre de septiembre de 2024. Este incremento se apoya en el buen grado de avance de obras, tanto en el producto BTS & BTR como en el Plan Vive I, que ha permitido obtener en tan sólo un trimestre más de 4.100 nuevos certificados de fin de obra (42% BTS & BTR y 58% Plan Vive I), compensando así las 1.146 unidades entregadas durante el trimestre. Asimismo, es de destacar que, del total de viviendas ya finalizadas, 2.354 unidades correspondían a producto BTS & BTR con un nivel de ventas de un 73%, arrojando así buena visibilidad sobre el cumplimiento de objetivos de la Sociedad.
- 6.799 unidades estaban en fase construcción (43%** del total de unidades activas bajo gestión): el menor volumen de unidades en construcción se debió fundamentalmente a la intensa actividad registrada en la finalización de obra durante el tercer trimestre ya que el 42% de las unidades en construcción a cierre de septiembre de 2024 fueron finalizadas durante el citado trimestre. Este gran volumen de finalización de obra no se vio compensado por las casi 1.000 nuevas unidades que iniciaron construcción durante el trimestre (de las que el 86% correspondieron a producto BTS en régimen de propiedad 100% o coinversión), si bien se espera seguir compensando con las más de 1.000 unidades BTS que se esperan iniciar en el último trimestre del presente ejercicio.
- 5.059 unidades estaban en fase de marketing o diseño (32%** del total de unidades activas bajo gestión): durante el trimestre se han activado 228

unidades y el total de unidades BTS, BTR y Concesional en régimen de estructura de inversión 100% AEDAS ascendía a 3.973 unidades.

Con todo ello, la Sociedad cuenta con una buena visibilidad para los próximos ejercicios (tal y como se indica en los siguientes gráficos que sólo muestran las coberturas⁴ de la línea de negocio de Promoción Residencial), reafirmando su objetivo de generar ingresos por Promoción Residencial en torno a los 1.000 millones de euros cada año, si bien y, de manera puntual, algunas entregas de la Dirección Territorial de Levante podrían sufrir algún retraso como consecuencia de la DANA.

Ratios de cobertura para los próximos tres ejercicios (sólo unidades 100% propiedad de AEDAS)



Calculado sobre número previsto de unidades a entregar de BTS y BTR

Actividad de inversión durante los nueve meses del ejercicio 2024/25

Durante los nueve meses del ejercicio, la **política de inversiones** de AEDAS Homes ha estado marcada por una intensa actividad de inversión que ha conducido a la Sociedad a marcar un nuevo hito en el volumen de inversión tras haber comprometido nueva inversión por un importe agregado de unos **400 millones de euros** (en términos de coste *ready-to-build*).

Este **liderazgo** en el ámbito de la inversión de suelo en España queda reforzado por la **diversificación** de las inversiones acometidas, tanto desde el punto de vista de estructuración de operaciones como desde el punto de vista de tipología de activo, poniendo de manifiesto la habilidad y capacidad de la Sociedad de afrontar nuevas oportunidades. De esta manera, la Sociedad no sólo ha efectuado sus primeras inversiones en activos **flex living** para la construcción de 845 unidades repartidas en tres activos sino que las inversiones se han articulado bien como **compras aisladas** de activos, bien como **operaciones corporativas** (la adquisición de Grupo Priesa en agosto de 2024), bien como **operaciones de compra de cartera** (la compra a Habitat, S.A. de una cartera de suelo fundamentalmente localizada en la Comunidad de Madrid en diciembre de 2024) bien como **adjudicatorios de suelo concesional** (adjudicación de tres lotes de

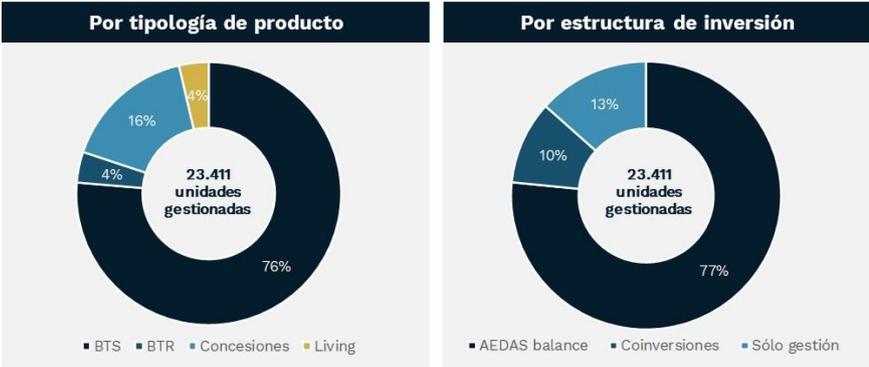
⁴ Incluyendo los lanzamientos comerciales previstos para el T4 2024/25, la ratio de cobertura de lanzamientos para el FY 2026/27 alcanzaría el 100%.

suelo concesional del Plan Vive III para la construcción de 944 viviendas en tres localidades de la Comunidad de Madrid).

Esta actividad inversora ha sido complementada por acciones que se enmarcan en la **política de rotación anual de activos**. Así, en los primeros nueve meses del ejercicio, la Sociedad ha escriturado cinco operaciones de venta por un precio agregado de 9 millones de euros y ha firmado dos contratos privados, aún pendientes de escrituración a cierre de diciembre de 2024, por un precio total de 7 millones de euros. En su conjunto, estas siete operaciones prevén sumar un total de 16 millones de ingresos.

Así, como resultado de la actividad de entregas, inversión y desinversión, el **banco de suelo gestionado** de la Sociedad a cierre de diciembre de 2024 sumaba un total de **23.411 unidades** (esto es, +2.239 unidades respecto a 30 de septiembre de 2024 o +5.408 unidades respecto a 31 de marzo de 2024). Este banco de suelo gestionado, en su gran mayoría, está compuesto por unidades 100% AEDAS (cerca de 18.000 unidades) con foco principal en unidades BTS (esto es, 76% del total).

Desglose del banco de suelo gestionado (9M 2024/25)



Resultados financieros de los nueve meses del ejercicio 2024/25

Durante los nueve meses del ejercicio 2024/25, AEDAS Homes registró **unos ingresos totales de 485 millones de euros** (+9% respecto del mismo período del ejercicio anterior) de los que 465 millones euros correspondieron a la división de Promoción Residencial (+20% respecto del mismo período del ejercicio anterior, impulsado por un mayor volumen de entregas y un mayor PMV de las unidades entregadas), un **margen bruto promotor de 105 millones de euros**, equivalente a un margen del **22,6%** (incluyendo la entrega de un proyecto BTR y matizando que el margen bruto promotor de las promociones BTS finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25 superó con creces el 25%), un **EBITDA de 53 millones de euros** (+21% respecto del mismo período del ejercicio anterior, y con un margen EBITDA que mejora en 108 puntos básicos respecto del mismo período del ejercicio anterior) y una **deuda financiera neta de 663 millones de euros**, volumen que se espera que se reduzca conforme se vayan entregando las viviendas previstas en el T4 2024/25.

Principales conclusiones

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2024/25, la Sociedad ha demostrado su **posición de liderazgo** y su **vocación de crecimiento** en un mercado cuyos fundamentales refuerzan la tesis del ciclo alcista continuado en el segmento residencial español. En este contexto, la Sociedad está identificando y

formalizando de manera táctica nuevas inversiones que se ajustan a su política de inversión habiendo desplegado durante el presente ejercicio inversiones (bien escrituradas bien comprometidas) por valor de unos **400 millones de euros** (en términos de coste *ready-to-build*) para el desarrollo de más de **7.000 unidades**, resultando en la gestión de un **banco de suelo** de más de 23.400 unidades susceptibles de ser rotadas en el corto y medio plazo al estar en casi un **70% ya activadas**.

Asimismo, la Sociedad está mostrando una gran solidez comercial, anotándose ventas netas mensuales por encima de las 250 unidades y con un PMV al alza, permitiendo a la Sociedad gozar de ratios de cobertura de ventas óptimos que arrojan visibilidad y estabilidad de la actividad de la Sociedad para los próximos ejercicios.

En conclusión, AEDAS Homes reitera su objetivo de mantener para el ejercicio 2024/25 una **facturación total superior a los 1.000 millones de euros** con un **margen bruto promotor** para producto **BTS en niveles cercanos al 24%** y seguir ofreciendo a sus **accionistas retornos atractivos y estables**, apoyándose en su posición de liderazgo, solidez operativa y prudencia financiera.

Acerca de AEDAS Homes

AEDAS Homes es una promotora de referencia en España dedicada a la promoción residencial. La Sociedad ha lanzado comercialmente más de 20.000 viviendas a través de más de 300 proyectos ubicados en las zonas más dinámicas de España y 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 en 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.

A cierre de diciembre de 2024, las ratios de los *covenants* del Bono Verde emitido en mayo de 2021 y con vencimiento en agosto de 2026, fueron las que se indican a continuación:

Green Bond Covenants	Dic-2024	Dic-2023
Net Total LTV	32,5%	25,7%
Net Secured Total LTV	25,0%	21,5%
Fixed Charge Coverage Ratio	7,2x	6,7x
Pari Passu Senior Secured LTV	9,5%	10,4%

<https://www.aedashomes.com>

Para más información, contacte con:

Tamara Marañón (Directora de Mercado de Capitales)

investor@aedashomes.com

Aviso legal

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

Este Documento ha sido preparado por AEDAS Homes, S.A. (la "Compañía") y a los fines de esta exención de responsabilidad, "Documento" significa este documento, su contenido o cualquier parte del mismo. Este Documento no puede ser copiado, distribuido, reproducido o transmitido, directa o indirectamente, en su totalidad o en parte, ni divulgado por ningún destinatario a ninguna otra persona, para ningún propósito que no sea el mencionado anteriormente.

Este Documento no ha sido verificado 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 este Documento 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 este Documento, o su contenido o relacionada, de cualquier otra forma, con el Documento.

Este Documento 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 este Documento se proporcionan a la fecha del Documento y puede, sin previo aviso, ser verificada, corregida, completada o cambiada. Al dar este Documento, no se asume la obligación de enmendar, corregir o actualizar este Documento 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.

Este Documento 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.

Este Documento 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 este Documento o cualquier otro documento relacionado con éste, no debe considerarse como una declaración o garantía por parte de la Compañía, sus filiales, asesores o representantes o cualquier otra persona, en relación con 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 este Documento 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 este Documento 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 este Documento 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 este Documento en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley y las personas en posesión de este Documento 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 este Documento.

La definición y finalidad de las Medidas Alternativas de Rendimiento están disponibles en la página web de la Compañía en particular en el apartado de “Accionistas e Inversores >> kit del inversor >> Medidas Alternativas de Rendimiento” <https://www.aedashomes.com/inversores/kit-inversor/medidas-alternativas-de-rendimiento>