

Informe de Revisión Limitada

AEDAS HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Consolidado Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de septiembre de 2024



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de AEDAS HOMES, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de septiembre de 2024, y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/24/21100
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A:
B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L.,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 6/11/24

Fernando González Cuervo

6 de noviembre de 2024

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de
septiembre de 2024

RS

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE MARZO DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas	30.09.2024 (*)	31.03.2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.09.2024 (*)	31.03.2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible				Capital		43.700.000	43.700.000
Patentes, licencias, marcas y similares		6.818.751	7.071.302	Prima de emisión		373.600.457	421.568.843
Aplicaciones informáticas		2.510.506	2.486.878	Reservas de la Sociedad Dominante		(299.236.474)	(299.474.916)
Otro inmovilizado intangible		3.486.697	3.883.876	Otras reservas		(7.822.281)	(9.887.856)
Inmovilizado material				Reservas de sociedades consolidadas		9.190.004	8.811.315
Terrenos y construcciones		6.912.899	7.423.683	Otras aportaciones de accionistas		130.542	1.129.108
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.143.365	6.135.680	Resultado del período atribuido a la Sociedad Dominante		740.071.256	740.071.256
Inmovilizado en curso y anticipos		1.231.177	937.577	Dividendo a cuenta		24.656.107	108.880.339
Inversiones inmobiliarias				Otros instrumentos de patrimonio neto		10.860.845	(97.044.905)
Terrenos		6.714.563	7.070.806	Intereses minoritarios		277.313	568.016
Construcciones		1.646.894	1.705.183	Total patrimonio neto consolidado	4	895.427.769	931.088.264
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo							
Participaciones en empresas asociadas	7	105.787.648	94.496.883	PASIVO NO CORRIENTE:			
Créditos a empresas asociadas	7	59.264.258	38.675.587	Deudas a largo plazo	5	288.510.999	321.366.065
Inversiones financieras a largo plazo				Obligaciones y otros valores negociables		251.654.408	320.690.775
Créditos a terceros		6.000.000	-	Deudas con entidades de crédito		9.459.901	-
Otros activos financieros a largo plazo		4.256.853	5.590.551	Otros pasivos financieros		27.396.690	675.290
Activos por impuesto diferido	6	8.674.114	6.921.747	Pasivos por impuesto diferido	6	600.518	600.518
Total activo no corriente		145.164.828	128.574.972	Total pasivo no corriente		289.111.517	321.966.583
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	3	1.657.531.779	1.487.006.760	PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Provisiones a corto plazo	3	21.380.003	31.700.554
Clientes por ventas y prestación de servicios		82.007.461	70.843.322	Deuda financiera proyectada con vencimiento a largo plazo	5	246.767.372	153.909.133
Clientes, empresas asociadas	7	55.057.574	42.833.776	Deudas a corto plazo	5	128.231.948	83.328.160
Deudores varios		14.861.116	17.392.779	Obligaciones y otros valores negociables		65.853.719	53.556.309
Personal		1.113.767	689.147	Deudas con entidades de crédito		60.115.351	27.820.653
Activos por impuesto corriente		13.994	26.854	Otros pasivos financieros		2.262.878	1.951.198
Otros créditos con las Administraciones Públicas		77.704	175.349	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				Proveedores y otras cuentas a pagar		477.441.793	480.203.175
Créditos a empresas asociadas	7	12.342.982	11.982.651	Acreedores por prestación de servicios		199.854.025	199.236.785
Inversiones financieras a corto plazo				Remuneraciones pendientes de pago		16.394.988	18.557.803
Otros activos financieros a corto plazo		7.325.579	8.981.691	Pasivos por impuesto corriente		3.643.134	4.111.608
Periodificaciones a corto plazo				Otras deudas con las Administraciones Públicas		24.528.095	33.997.806
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		20.153.364	15.019.706	Anticipos de clientes	10	228.272.899	162.063.575
Tesorería		133.834.410	289.786.767	Total pasivo corriente		873.821.117	759.141.022
Otros activos líquidos equivalentes		6.807.500	-	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.058.360.403	2.012.195.869
Total activo corriente		1.913.195.576	1.883.620.897				
TOTAL ACTIVO		2.058.360.403	2.012.195.869				

Las Notas 1 a 13 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2024

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Ingresos por venta de promociones	8	297.195.132	228.591.234
Coste directo de ventas de promociones		(230.707.373)	(173.827.894)
Margen bruto – Promociones		66.487.759	54.763.340
Margen bruto - Promociones %		22,4%	23,9%
Ingresos por venta suelos	8	3.534.765	-
Coste directo de venta suelos		(3.217.411)	-
Margen bruto por ventas de suelo	2.f	317.354	-
Margen bruto por ventas de suelo %		9,0%	-
Ingresos por prestación de servicios	8	5.852.321	1.447.110
Coste directo de prestación de servicios		(4.128.464)	(644.127)
Margen bruto por prestación de servicios		1.723.857	802.983
Margen bruto por prestación de servicios %		29,5%	55,5%
MARGEN BRUTO		68.528.970	55.566.323
MARGEN BRUTO %		22,4%	24,2%
Marketing	2.f	(6.019.673)	(7.141.054)
Comercialización		(6.235.222)	(4.920.216)
Otros gastos directos de promociones	2.f	(2.072.359)	(1.600.659)
Tributos promociones		(4.458.513)	(2.946.854)
MARGEN NETO		49.743.203	38.957.540
MARGEN NETO %		16,2%	16,9%
Gastos generales		(20.490.713)	(19.342.213)
Gastos generales LTIP		(2.462.175)	(2.224.335)
Otros ingresos de gestión corriente		1.687.890	678.603
Otros gastos de gestión corriente		(629.713)	(256.031)
EBITDA		27.848.492	17.813.565
EBITDA %		9,1%	7,7%
Deterioro y amortización		(2.360.090)	(2.459.427)
Deterioro existencias		7.216	-
Diferencia negativa de consolidación	2.e	15.129.520	-
RESULTADO DE EXPLOTACION		40.625.138	15.354.138
Ingresos financieros	7	4.715.841	381.360
Gastos financieros por deuda con entidades de crédito netos de capitalizados		(12.105.097)	(11.290.631)
Variación de valor razonable en inst. finan.		5.437	-
Diferencias de cambio		(62)	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(1.214.800)	-
RESULTADO FINANCIERO		(8.598.681)	(10.909.271)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(4.066.757)	491.631
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		27.959.700	4.936.498
Impuesto sobre beneficios	6	(3.210.560)	(1.366.421)
RESULTADO DEL PERÍODO: BENEFICIO/(PÉRDIDAS)		24.749.140	3.570.077
Resultado del período atribuible a Intereses Minoritarios	4	93.033	3.862
Resultado del período atribuible a la Sociedad Dominante		24.656.107	3.566.315
Beneficio por acción básico		0,56	0,08
Beneficio por acción diluido		0,57	0,08

Las Notas 1 a 13 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2024

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		24.749.140	3.570.077
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (II+III)		24.749.140	3.570.077
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		24.656.107	3.566.215
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		93.033	3.862

Las Notas 1 a 13 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2024.

(*) No auditado

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (Euros)

	Capital (Nota 4.3)	Prima de Emisión (Nota 4.b)	Reservas de la Sociedad Dominante (Notas 4.c, 4.d y 4.e)	Acciones de la Sociedad Dominante (Nota 4.f)	Otras Reservas	Reservas de Sociedades Consolidadas (Notas 4.d y 4.e)	Aportaciones de accionistas (Nota 4.h)	Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante	Dividendo a cuenta (Nota 4.i)	Otros Instrumentos de patrimonio neto (Nota 4.j)	Intereses Minoritarios (Nota 4.k)	TOTAL
SALDO AL 1 DE ABRIL DE 2023	46.806.537	478.534.502	(299.721.536)	(63.922.166)	2.144.748	(4.610.861)	740.071.256	105.071.928	(43.508.905)	8.236.447	541.939	969.643.889
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	3.566.215	-	-	3.861	3.570.076
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	4.118.267	7.544.082	-	(105.071.928)	43.508.905	-	-	(49.900.674)
Operaciones con accionistas	(3.106.537)	(56.965.659)	(22.998)	56.209.883	-	-	-	-	-	(1.991.083)	-	(5.876.394)
Reducciones de capital	(3.106.537)	(56.965.659)	-	60.072.196	-	-	-	-	-	(1.991.083)	-	(1.991.083)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(22.998)	(3.862.313)	-	-	-	-	-	-	-	(3.885.311)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	283.716	-	-	-	-	-	-	2.224.334	(2.310)	2.505.740
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (*)	43.700.000	421.568.843	(299.460.818)	(7.712.283)	6.263.015	2.933.221	740.071.256	3.566.215	-	8.469.698	543.490	919.942.637
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	105.314.124	-	-	24.526	105.338.650
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	(97.044.905)	-	-	-97.044.905
Operaciones con accionistas	-	-	-14.098	-2.175.573	-	-	-	-	-	-	-	-2.189.671
Variaciones del perímetro y otros	-	-	-	-	2.548.300	(1.804.113)	-	-	-	4.297.366	-	5.041.553
SALDO AL 1 DE ABRIL DE 2024	43.700.000	421.568.843	(299.474.916)	(9.887.866)	8.811.315	1.129.108	740.071.256	105.880.339	(97.044.905)	12.767.064	568.016	931.088.264
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	24.656.107	-	-	93.033	24.749.140
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	1.007.784	-	(108.880.399)	97.044.905	-	-	(10.827.700)
Distribución de dividendos	-	(47.968.386)	-	-	-	(2.006.300)	-	-	-	-	-	(49.974.686)
Operaciones con accionistas-	-	-	238.442	2.065.575	-	-	-	-	-	(1.906.219)	-	397.798
Operaciones con "acciones propias" (netas)	-	-	-	-	378.689	-	-	-	-	-	(383.736)	(5.047)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (*)	43.700.000	373.600.457	(299.236.474)	(7.822.281)	9.190.004	130.542	740.071.256	24.656.107	-	10.860.845	277.313	895.427.769

Las Notas 1 a 13 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2024

(*) No auditado

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES
FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

(Euros)

	Notas	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (*)	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023(*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Beneficio consolidado antes de impuestos		27.959.700	4.936.498
Ajustes por resultados financieros		8.598.680	10.909.272
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Ingresos financieros		(4.715.841)	(381.360)
Gastos financieros		21.156.095	20.982.291
Incorporación a las existencias de gastos financieros		(9.050.998)	(9.691.659)
Deterioro instrumentos financieros y otros		1.209.424	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		4.066.757	(491.631)
Resultado de explotación		40.625.138	15.354.138
Deterioro y amortización inmovilizado		2.360.090	2.459.427
Deterioro de existencias	3	(7.216)	-
Diferencias negativas de consolidación	2.e	(15.129.520)	-
EBITDA		27.848.492	17.813.565
Otros ajustes al resultado		(34.239.478)	(263.154)
Provisiones		(1.906.219)	2.224.335
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas no realizados		(4.066.757)	491.631
Aumento/(disminución) de otros activos no corrientes menos pasivos no corrientes		(28.266.502)	(2.979.120)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(42.235.172)	(40.906.725)
Cobros de intereses		3.375.660	202.157
Pagos de intereses		(14.608.803)	(13.730.478)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(31.002.029)	(29.212.677)
Otros (pagos)/cobros		-	1.834.273
Cambios en el capital corriente (sin compras ni ventas de suelo en el ejercicio)		(80.363.147)	(119.683.035)
Aumento/(disminución) por existencias		(119.448.199)	(183.731.972)
Aumento/(disminución) por cuentas por cobrar		(17.871.626)	28.272.312
Aumento/(disminución) por cuentas por pagar		32.542.026	62.463.384
Aumento/(disminución) por otros activos corrientes menos pasivos corrientes		24.414.652	(26.686.759)
Cambios en el capital corriente por compras y ventas de suelo en el ejercicio	3	(51.069.605)	(93.045.542)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(180.058.912)	(236.084.891)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		2.144.748	(2.879.573)
Empresas del grupo y asociadas		(45.710.313)	1.124.123
Inversión en combinación de negocio (neto)	2.e	(16.030.435)	-
Inmovilizados intangibles		(806.268)	(736.314)
Inmovilizados materiales		688.899	(647.039)
Otros activos financieros		23.292.280	(2.620.344)
Desinversión en empresas del grupo y asociadas		40.710.585	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		2.144.748	(2.879.573)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.304.016	(3.601.596)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		2.304.016	(3.601.596)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5	77.997.717	184.119.345
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		74.885.508	107.399.468
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		306.115.199	266.000.353
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(132.317.532)	(96.900.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(170.685.458)	(92.380.476)
Pagos por dividendos y remunerac. de otros inst. de patrimonio		(58.339.929)	(49.890.046)
Dividendos	4	(58.339.929)	(49.890.046)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		21.961.804	130.627.703
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		-	-
5. AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		(155.952.358)	(108.336.761)
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		289.786.768	244.732.860
Efectivo o equivalentes al final del período		133.834.410	136.396.099

Las Notas 1 a 13 descritas en las Notas explicativas consolidadas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2024

(*) No auditado

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas Consolidadas explicativas de los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses
finalizado el 30 de septiembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad Dominante y el Grupo

El Grupo está constituido por la Sociedad Dominante Aedas Homes, S.A. y sus Sociedades Dependientes.

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

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

Estas actividades podrán ser también desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente y de modo indirecto mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo. A estos efectos, la Sociedad podrá adquirir, gestionar y transmitir valores de todo tipo, por ejemplo, pero sin carácter limitativo, acciones, obligaciones convertibles, participaciones sociales, cuotas de cualquier tipo u otros. En el Anexo I de estas Notas consolidada se informa de las actividades que realizan las sociedades filiales de Aedas Homes, S.A. (en adelante "Aedas Homes, S.A." o "la Sociedad Dominante").

El Grupo opera únicamente en España.

La Sociedad Dominante se constituyó bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.Á.R.L. compró el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración acordada con fecha 23 de mayo de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la modificación mercantil por la cual la Sociedad Dominante pasó a ser Sociedad Anónima, siendo su denominación Aedas Homes, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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

Con fecha 23 de noviembre de 2017 se formalizó escritura de declaración de pérdida de Unipersonalidad.

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

Cambios en la composición del Grupo

A 30 de septiembre de 2024 la Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades. En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información relacionada con las mismas a dicha fecha, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales y, en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) vigentes a dicha fecha. Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus registros contables a la citada fecha.

ABM

Adiciones al perímetro de consolidación en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

- Con fecha 12 de junio de 2024, Aedas Homes, S.A. adquirió las sociedades Altacus Investments S.A.U, Cirilla Investments, S.A.U y Lysistrata Investments, S.A.U. con el objetivo de llevar a cabo la ejecución de contratos de cesión de dominio público de la Comunidad de Madrid (Plan Vive).
- Con fecha 22 y 23 de julio de 2024, la Sociedad firmó dos acuerdos vinculantes con un vehículo gestionado por el Banco Santander para el desarrollo y explotación en Valencia y Madrid de un complejo de viviendas compartidas ("Flexliving") a través de dos "joint ventures" conjuntas de las cuales Aedas Homes, S.A. es titular de una participación minoritaria. El nombre de estas sociedades es Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.U y Flexliving Valdemarin S.L.
- En agosto de 2024, Aedas Homes S.A. adquirió el 100% de las participaciones de Promoción y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (véase Nota 2.e).

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

a) *Bases de presentación*

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) vigentes a la fecha de su emisión.

El Grupo ha elaborado los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de acuerdo con la NIC 34. Esta información no incluye toda la información y desgloses exigidos en la preparación de las cuentas anuales consolidadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Por este motivo, los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados deben ser leídos junto con las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2024.

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2024 son las mismas que las seguidas para la elaboración de los estados financieros consolidados anuales del ejercicio 2023, a excepción de las siguientes nuevas normas y modificaciones publicadas por el IASB, y adoptadas por la Unión Europea para su aplicación en Europa, que son obligatorias para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.

El Grupo no ha tenido que modificar sus políticas contables ni realizar ajustes retroactivos como consecuencia de la adopción de estos nuevos pronunciamientos.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las enmiendas aclaran si las deudas y otros pasivos con fecha de liquidación incierta deben clasificarse en el balance de situación como corrientes o no corrientes, según los derechos vigentes al cierre del periodo. También abordan los requisitos de clasificación de la deuda susceptible de ser liquidada convirtiéndola en capital.

Las enmiendas aclaran, que no modifican, los requisitos existentes y solo afectan a la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, no al importe ni al momento de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos, ni a la información a revelar sobre esas partidas.

La aplicación de estas modificaciones en el ejercicio actual no ha tenido un impacto significativo en estos estados financieros intermedios.

Enmiendas a la NIC 1 - Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas

Estas enmiendas tienen como objetivo mejorar la información sobre la deuda a largo plazo con condiciones pactadas (cláusulas de vencimiento o "covenants"), para permitir a los inversores comprender el riesgo de que dicha deuda pueda hacerse exigible en un plazo de doce meses.

La NIC 1 exige que la deuda se clasifique como no corriente sólo si la compañía puede evitar liquidarla en los doce meses siguientes a la fecha de presentación de la información. Sin embargo, su capacidad para evitar liquidar a menudo está sujeta al cumplimiento de ciertos "covenants". Estas modificaciones aclaran que aquellos "covenants" que deben cumplirse después de la fecha de cierre no afectan a la clasificación corriente/ no corriente de la deuda a la fecha de cierre. En su lugar, la compañía debe revelar información sobre dichos "covenants" en las notas a los estados financieros.

La aplicación de estas modificaciones en el período actual no ha tenido un impacto significativo en estos estados financieros intermedios.

Enmiendas a la NIIF 16 - Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

Estas modificaciones de alcance limitado proporcionan directrices específicas para valorar el pasivo por arrendamiento que surge en transacciones de venta con arrendamiento posterior ("sale and leaseback") para el vendedor-arrendatario de forma que no dé lugar al reconocimiento de ganancias o pérdidas asociadas al derecho de uso que mantiene.

La aplicación de estas modificaciones en el ejercicio actual no ha tenido un impacto significativo en estos estados financieros intermedios.

Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos de Financiación con Proveedores

Estas modificaciones aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores e introducen nuevos requisitos de información a revelar sobre dichos acuerdos, que tienen por objeto proporcionar información que permita a los inversores comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores en los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez.

Como disposición transitoria, durante este primer año de aplicación, las compañías no están obligadas a revelar determinados saldos de apertura ni presentar información comparativa, y los nuevos desgloses sólo se exigen para los periodos anuales (es decir, los nuevos desgloses no son obligatorios en los periodos intermedios). Por tanto, las modificaciones no han tenido impacto en estos estados financieros intermedios.

Nuevas NIIF y Enmiendas a NIIF no efectivas a 30 de septiembre de 2024

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, las siguientes normas y enmiendas a normas existentes habían sido publicadas por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas y enmiendas a Normas		Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir de
Enmiendas a la NIC 21	Ausencia de Convertibilidad	1 de enero de 2025
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Enmiendas a la Clasificación y Valoración de Inst. Financieros	1 de enero de 2026
Mejoras Anuales a las Normas NIIF—Volumen 11		1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Filiales sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027

El Grupo está actualmente analizando el impacto que la adopción de estos nuevos pronunciamientos tendrá en sus estados financieros consolidados en el momento de aplicación inicial.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido, en su caso, los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptados por la Unión Europea.

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

En este sentido, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el Margen Bruto, Margen Neto y EBITDA, se definen como:

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

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han sometido a una revisión limitada, por el auditor externo estatutario del Grupo, pero no se han sometido a un proceso de auditoría completo.

b) Moneda funcional y moneda de presentación

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

Señalar que en determinados casos donde las cifras superan millones de euros, algunas revelaciones que se exponen en estas Notas se presentan en millones de euros, por razones de claridad y practicidad. Este enfoque no afecta la precisión y claridad de la información ni la imagen fiel de la información revelada en estas Notas correspondientes a estos estados financieros intermedios consolidados resumidos.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en estas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo evalúa al cierre cada ejercicio anual, el valor realizable de las existencias, entendido este como la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su finalización. El valor de

mercado se determina sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, al 31 de marzo de 2024, sin considerar los anticipos de proveedores. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (véase Nota 3).

- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar "activos por impuestos diferidos".

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2024 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

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

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de los periodos terminados el 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 se detalla en el Anexo I adjunto.

Sociedades Dependientes

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

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

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

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

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



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

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

Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos

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

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

Homogeneización temporal

La fecha de cierre de todas las sociedades del perímetro del Grupo es la misma, es decir, 31 de marzo, salvo para las sociedades Espacio Abstract, S.L.U., Espacio Alicante, S.L.U., Espacio Mallaeta, S.L.U., Espacio Cosmo, S.L.U., Espacio Project Management, S.L.U., Espacio Valdebebas 175, S.L., Espacio Singulart Almería, S.L.U., Heco Homes Gredos, S.L.U., Espacio Promoción X, S.L.U., Espacio Proyectos SPV II, S.L.U., Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U., Espacio Ciresa, S.L.U., Espacio Insigne, S.L.U., Espacio Promoción XI, S.L., Espacio Son Puig, S.L., Partida De La Rápita, S.L., Torres y Santa Marta, S.L., Espacio Promoción IV, S.L., Espacio Promoción VII, S.L., Espacio Áurea, S.L., Marina De Fuengirola Siglo XXI, S.L., Nueva Marina Real Estate, S.L., Espacio Promoción VIII, S.L., Aedas KS Fonsalía S.L.U., Aedas KS Santa Clara S.L.U., Aedas KS Levante, S.L.U., Aedas KS Iberia, S.L.U., Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta JV2, S.L.U., BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L., Winstlaro ITG, S.L., Varía Acr Móstoles Fuensanta, S.L., Espacio Áurea, S.L., Allegra Nature, S.L., Residencial Henao, S.L., Áurea Etxabakoitz, S.L., Residencial Ciudadela Uno, S.L., Nature Este, S.L. y Domus Avenida, S.L., cuyo cierre anual coincide con el año natural, no suponiendo este hecho un efecto significativo en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

e) Diferencias de primera consolidación y combinaciones de negocios

Diferencia de primera consolidación

A la fecha de una adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como "fondo de comercio". Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición)

se imputa a resultados en el periodo de adquisición, en la cuenta "Diferencias negativas de consolidación".

Combinación de negocio del Grupo Priesa

En agosto de 2024, Aedas Homes, S.A. firmó un acuerdo de compraventa en virtud del cual adquirió el 100% de las participaciones de Promociones y Propiedades Inmobiliaria Espacio, S.L.U. (en adelante "Priesa" o "Inmobiliaria Espacio"), la cual es cabecera de un grupo de entidades (en adelante "Grupo Priesa" o "Grupo Inmobiliaria Espacio") de las cuales se han adquirido la participación que mantenía ésta última a dicha fecha en (entidad - % participación – método de consolidación):

- Espacio Abstract, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Alicante, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Mallaeta, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Cosmo, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Project Management. S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Valdebebas 175, S.L. (100% - Integración Global)
- Espacio Singulart Almería, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Heco Homes Gredos, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Promoción X, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Proyectos SPV II, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Ciresa, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Insigne, S.L.U. (100% - Integración Global)
- Espacio Promoción XI, S.L. (100% - Integración Global)
- Espacio Son Puig, S.L. (30% – Método de la Participación)
- Partida De La Rápita, S.L. (33% – Método de la Participación)
- Torres y Santa Marta, S.L. (50% – Método de la Participación)
- Espacio Promoción IV, S.L. (10% – Método de la Participación)
- Espacio Promoción VII, S.L. (50% – Método de la Participación)
- Espacio Áurea, S.L. (50% – Método de la Participación)
- Marina De Fuengirola Siglo XXI, S.L. (33% – Método de la Participación)
- Nueva Marina Real Estate, S.L. (20% – Método de la Participación)
- Espacio Promoción VIII, S.L. (30% – Método de la Participación)

El Grupo ha adquirido Priesa, fundamentalmente, con la finalidad de ampliar su balance de suelos y proyectos en curso, así como su huella en nuevas ubicaciones como Almería.

La toma de control se produjo en agosto de 2024, fecha desde la cual el Grupo integra en sus cuentas anuales consolidadas las anteriores entidades según su nivel de control, de acuerdo con las NIIF-UE, resultando de aplicación el método de integración global y el método de la participación, según corresponda.

El precio de la compra se ha acordado como la suma de 20.758.639 en efectivo, 14.813.285 euros que se pagarán a terceros eventualmente en distintos hitos que vencen en el largo plazo, más un precio contingente y/o variable a determinar en función del precio de venta de determinados inmuebles estipulados en el contrato de compraventa, por un importe probable de 11.909.415 euros, entre el rango de escenarios que se pudieran dar, y que será abonado al vendedor a la venta de los mencionados inmuebles. En este sentido, las mencionadas participaciones han ascendido a un coste conjunto de 47.481.339 euros; habiendo registrado asimismo un pasivo por contingencias y pasivos identificados provisionalmente en la transacción, así como por el precio contingente por valor de 14.813.285 y 11.909.416 euros, respectivamente, en base a la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante a la fecha de adquisición y que se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas a largo plazo – Otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado adjunto.

El Grupo ha determinado en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios conforme a las NIIF-UE; en particular, de acuerdo con la NIIF 3, así como el valor razonable provisional de los activos y pasivos adquiridos en las combinaciones de negocios.

Para la estimación del valor razonable de los activos netos de los negocios adquiridos, la Sociedad Dominante considera los estados financieros de las adquiridas a la fecha y la información obtenida en distintos procesos de revisión realizados previamente, identificándose los ajustes provisionales de valor razonable que aparecen en la tabla de abajo en el valor de los activos registrados por dichas entidades.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo provisionalmente, a la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios resumidos, una asignación provisional del coste de la combinación de negocios estimando la diferencia entre dicho coste y el valor razonable de los activos netos adquiridos que asciende provisionalmente a un total de 15.129.520 euros, valor provisional que se ha reconocido como ingreso en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del período en la partida "Diferencia negativa de consolidación" de acuerdo con la NIIF 3.

A continuación, se muestran los importes provisionales, A la fecha de adquisición, de los valores razonables provisionales de los activos y pasivos del Grupo consolidado adquirido, así como el coste de la participación y de la "Diferencia Negativa de Consolidación" provisional resultante (en euros):

	Asignación Provisional (Euros)
Inmovilizado Material	354.933
Inmovilizados intangibles	30.263
Instrumentos financieros a L/P	6.878.202
Activos por impuesto diferidos	1.754.965
Existencias	76.360.164
Clientes	5.033.504
Otros deudores	396.852
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.728.204
Otros activos corrientes	219.550
Deuda financiera a L/P	(8.694.703)
Deuda financiera a C/P	(30.940.195)
Proveedores y acreedores	(17.547.024)
Otros pasivos corrientes	(2.925.751)
Valor razonable provisional de los "activos netos" adquiridos de las participaciones consolidadas por "integración global"	35.648.964
Valor razonable provisional de las participaciones consolidadas por el "método de la participación"	26.961.895
TOTAL VALOR RAZONABLE PROVISIONAL DE LOS ACTIVOS NETOS ADQUIRIDOS	62.610.859
Coste de los activos netos adquiridos	(47.481.339)
DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN PROVISIONAL	15.129.520

Es preciso señalar que la "diferencia negativa de consolidación" se ha originado, fundamentalmente, por la oportunidad que el Grupo ha tenido de adquirir los activos netos de Priesa por un precio inferior a su valor de mercado, debido principalmente a la dificultad de Priesa de acceder a líneas de financiación de

proyectos y de circulante, lo que ha motivado su venta por parte de su anterior Socio Único, Grupo Villar Mir, S.A.

El flujo de caja neto en la adquisición ha sido como sigue (en euros):

	Euros
Efectivo pagado a la fecha de transacción	20.758.639
Menos: Efectivo y equivalentes	(4.728.204)
Flujo de caja neto	16.030.435

En cada nota de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se dan detalles, en caso de resultar significativos, de los principales activos y pasivos aportados por las sociedades adquiridas de Grupo Priesa.

Es preciso señalar que, en el cálculo de combinación de negocios anterior, que como se menciona tiene carácter provisional, no se ha considerado el eventual efecto fiscal que se deriva de la adquisición del Grupo Priesa en cuanto a los "activos por impuesto diferidos" que podrían eventualmente ponerse de manifiesto.

Los ingresos y el resultado imputables a la combinación de negocios provisional desde la fecha de adquisición hasta el 30 de septiembre de 2024, en su cálculo provisional, son los siguientes:

	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	2.117
Resultado del período – (pérdida)	(2.053.518)

Si la combinación de negocios provisional anteriormente mencionada se hubiera realizado al 31 de marzo de 2024, los ingresos y resultado del período, en su cálculo provisional, del Grupo hubiera sido el siguiente:

	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	23.375.502
Resultado del período – (pérdida)	(5.729.813)

Otras combinaciones de negocio del período

En julio de 2024 se completaron y registraron en los Estados Financieros Consolidados del Grupo las siguientes combinaciones de negocios de las entidades: Altacus Investments, S.A., Cirilla Investments, S.A., Lysistrata Investments, S.A. En este sentido, dado que estas entidades son incorporaciones recientes al perímetro de consolidación, y éstas fueron constituidas recientemente y no han realizado operativa desde su constitución; y, dado que éstas se adquirieron por el mismo importe de sus activos netos, no ha surgido ningún coste o diferencia en la primera combinación de negocios de éstas como parte del Grupo.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados referida al período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual anterior finalizado el 31 de marzo de 2024 para cada una de las partidas del balance de situación consolidado, mientras que para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan con las cifras del mismo período de seis meses del ejercicio anterior, es decir, el período comprendido entre el 1 de abril de 2023 y 30 de septiembre de 2023.

En este sentido, en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos, determinados epígrafes y revelaciones han sido agrupados o desagregados, según corresponda, en relación con períodos anteriores. Estos cambios se han realizado para aportar mayor claridad a la información presentada, manteniendo en todo momento la imagen fiel de éstos y sin que este hecho suponga una falta de uniformidad relevante en la información presentada.

En cualquier comparación deben considerarse los cambios en la estructura financiera del Grupo según se indica en la Nota 1 y en la Nota 2.e, anteriores.

3. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

	Euros	
	30.09.2024	31.03.2024
Terrenos y solares	495.201.459	478.733.658
Promociones en curso (*)	935.499.857	634.083.470
Edificios terminados	186.668.508	331.808.576
Anticipos a proveedores"	40.161.955	42.381.056
	1.657.531.779	1.487.006.760

(*) A 30 de septiembre de 2024, dentro de Promociones en curso se incluye entre otros el coste de los terrenos donde se están realizando las promociones.

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, ha sido el siguiente:

	Euros							30.09.2024
	31.03.2024	Anticipos	Compras de terrenos	Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.e)	Aprovisionamientos	Bajas	Capitalización de gastos financieros	
Existencias	1.487.006.760	(2.219.101)	41.517.132	76.360.164	279.247.001	(233.431.175)	9.050.998	1.657.531.779

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se han escriturado compras de suelo por importe de 41.517.132 euros de los que 17.260.772 euros corresponden a compras de suelo comprometidas en periodos anteriores y 26.206.360 euros a nuevas adquisiciones.

El importe aplazado de pago de los terrenos registrados en el balance de situación consolidado a 30 de septiembre de 2024 asciende a 50.429.659 euros, de los que 1.290.763 euros corresponden a compras del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024. En los pagos aplazados de suelo el importe con un vencimiento inferior a 12 meses es de 10.464.955 euros, mientras que 39.964.704 euros tienen un vencimiento superior a 12 meses.

A 30 de septiembre de 2024, existen "opciones de compra" de suelos por importe de 62.061.193 euros, de los que se ha satisfecho un importe de 4.500.000 euros, en concepto de anticipos a proveedores y depósitos que figuran en el activo corriente del Balance. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2024 existen operaciones comprometidas de suelo por importe de 163.534.559 euros de los que 30.420.000 euros corresponden a Chamartín Norte. Del total comprometido se ha satisfecho como anticipo a proveedores en el periodo de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados 5.872.319 euros, quedando pendiente de pago 119.517.632 euros. De estos, corresponde a Castellana Norte 11.565.226 euros.

Al 30 de septiembre de 2024, existen compromisos de venta por valor de 4.398.170 euros.

Los flujos de efectivo en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 debidos a operaciones de compra y venta de "suelo" ascienden a un importe neto de 51.069.605 euros de uso de efectivo, cuyo detalle es el siguiente:

	Euros
Compras de suelo comprometidas en el periodo anterior	(17.260.772)
Compras de suelo nuevas adquisiciones	(24.256.359)
Precio aplazado por compras de suelo del periodo	1.290.763
"Anticipos a proveedores" y depósitos por opciones de compra formalizadas en ej. ant.	7.147.819
Pago de precio aplazado de compras de suelo de periodos anteriores	(11.942.975)
Pago "anticipos a proveedores" y depósitos por opciones de compra formalizadas en el periodo	(10.462.319)
Pagos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 por compra de suelo	(55.483.844)
Ventas de suelo en el periodo	3.534.765
Precio aplazado por ventas de suelo del periodo	(160.527)
Cobro de precio aplazado de ventas de suelo de periodos anteriores	1.040.000
Cobros en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre 2024 por venta de suelo	4.414.239
Aumento/(disminución) en el capital corriente por "compras y ventas de suelo" en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024	(51.069.605)

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 el importe capitalizado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 9.050.998 euros (9.691.659 euros al 30 de septiembre de 2023).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se han dado de baja existencias por importe de 233.431.175 euros, correspondientes a ventas de promociones por importe de 297.195.132 euros y ventas de suelo por importe de 3.534.765 euros, lo que ha generado un margen bruto del 22,4% y 9% respectivamente.

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

Delegación Territorial	Euros	
	30.09.2024	31.03.2024
Centro	397.648.361	379.205.330
Norte	116.442.434	79.172.487
Cataluña y Aragón	246.042.468	245.677.256
Costa del Sol	256.522.179	201.853.915
Resto de Andalucía y Canarias	277.879.897	259.001.808
Islas Baleares y Este de España	322.741.059	279.714.909
	1.617.369.824	1.444.625.705

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro en el valor de sus "existencias", a través de valoraciones realizadas por expertos independientes para todos sus activos inmobiliarios, dotando o aplicando, según aplique, los correspondientes deterioros, en su caso. El coste de los "terrenos y solares", y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable registrando, en su caso, el deterioro de carácter reversible correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste.

Los Administradores han optado por efectuar una valoración externa de la cartera de activos anual a 31 de marzo de cada año, coincidiendo con la fecha de cierre del ejercicio anual, por considerar que no existe riesgo significativo de deterioros adicionales teniendo en cuenta la baja volatilidad experimentada en las valoraciones efectuadas en el pasado, así como la tendencia actual del sector residencial. Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. efectuó la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo al 31 de marzo de 2024, en su informe emitido el 9 de mayo de 2024.

A 30 de septiembre de 2024, el valor neto de realización otorgado a la cartera de existencias asciende a 2.011 millones de euros. Dicho valor se determina en base al valor neto de realización a 31 de marzo de 2024 (1.895 millones de euros), ajustado por las compras de existencias perfeccionadas durante el periodo de seis meses desde 1 de abril de 2024 a 30 de septiembre de 2024 y por la variación del producto en curso correspondiente al mismo periodo de seis meses y sin considerar los anticipos de proveedores, así como por el valor neto de realización a 31 de marzo de 2024 de entregas de viviendas terminadas en el mismo periodo. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 no se ha registrado deterioro en los Estados Financieros Intermedios Consolidados. Existen unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 394 millones de euros, siendo su importe a 31 de marzo de 2024 de 451 millones de euros.

A 30 de septiembre de 2024, existen activos incluidos en el epígrafe "existencias" con un coste bruto de 912 millones de euros (750 millones de euros a 31 de marzo de 2024) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 5).

A 30 de septiembre de 2024, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 21.380.003 euros, de los que 19.866.123 euros corresponden a provisión por terminación de obras y 295.201 euros a provisión para litigios y el resto a provisiones de menor cuantía (31.700.554 euros a 31 de marzo de 2024, de los que 29.073.540 euros correspondían a provisión por terminación de obras y 2.627.014 euros a provisión para litigios).

4. Patrimonio Neto Consolidado

a) *Capital social*

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de marzo de 2024, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 43.700.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

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

A 30 de septiembre de 2024 las acciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, y de acuerdo con el número de acciones comunicadas a la CNMV por cada uno de los accionistas de la Sociedad Dominante con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital), el detalle de estos accionistas es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	79,02%	79,02%	-	-	-
O'NEILL, RORY JOSEPH	79,02%	-	79,02%	-	-

b) *Prima de emisión*

A 30 de septiembre de 2024, el importe de la prima de emisión era de 373.600.457 euros.

El 31 de marzo de 2024 se aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a "prima de emisión" por importe equivalente al que resulte de multiplicar 2,01 euros por acción por el número de acciones que no tengan la condición de autocartera directa. A la fecha en que se determinen los titulares

inscritos con derecho a percibir el dividendo extraordinario. Tras este dividendo (véase Nota 4.i) se ha registrado una minoración de la prima de misión por importe de 47.968.386 euros.

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

La prima de emisión es de libre distribución.

c) Reserva legal

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 la reserva legal de la Sociedad Dominante ascendía a 9.593.317 euros, manteniéndose dotada por encima del mínimo legal del 20% del capital social tras la reducción de capital descrito en la nota 4.a.

d) Reservas voluntarias

Reservas de la Sociedad Dominante

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

El movimiento del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se corresponde con el resultado de compras y ventas de "acciones propias", sobre las que se informa en el apartado f): por importe de 673 euros; y, adicionalmente, se corresponde con el impacto en reservas consecuencia de la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado j) de esta Nota por un importe de 239.114 euros.

El movimiento del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 se corresponde principalmente con el resultado de compras y ventas de "acciones propias", sobre las que se informa en el apartado f) siguiente, por el importe de 37.092 euros (saldo deudor) y con el impacto en reservas consecuencia de la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a los empleados de AEDAS de acuerdo con el compromiso asumido en virtud de los planes de incentivos descritos en el apartado i) siguiente por importe de 283.712 (saldo acreedor).

Reservas de sociedades consolidadas

El movimiento durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 corresponde principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024 de las sociedades consolidadas.

El movimiento durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 ha correspondió principalmente con la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 de las sociedades consolidadas.

e) Reservas de capitalización

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

A 30 de septiembre de 2024, el Grupo tenía dotadas reservas de capitalización por importe de 5.787.874 euros de las que 893.761 euros fueron dotadas por la Sociedad Dominante y 4.894.113 euros por la sociedad AEDAS HOMES OPKO, S.L.U. (5.385.233 euros a 31 de marzo de 2024 de las que 893.761 euros fueron dotadas por la Sociedad Dominante y 4.491.472 euros por la sociedad Aedas Homes Opko, S.L.U.).

f) Acciones propias

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

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

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

A 31 de marzo de 2024, el saldo de "acciones propias" (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 9.887.856 euros correspondiente a 3.305.632 títulos representativos del 7,06% del capital a un precio medio por acción de 19,34 euros (a 31 de marzo de 2023, 63.922.166 euros, 2.720.335 títulos, 5,81% y 20,54 euros, respectivamente).

Durante el mes de julio de 2024, la Sociedad Dominante entregó a sus empleados 106.273 "acciones propias" en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del segundo ciclo del primer Plan de Incentivos a Largo Plazo y el Nuevo Incentivo descritos en la Nota 4 h). Dichas acciones fueron adquiridas por un importe de 2.065.575 euros.

A 30 de septiembre de 2024, el saldo de "acciones propias" (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 7.822.281 euros correspondiente a 485.238 títulos representativos del 1,08% del capital a un precio medio por acción de 16,12 euros (a 31 de marzo de 2024, 9.887.856 euros, 583.260 títulos, 1,33% y 19,34 euros, respectivamente).

g) Aportaciones de accionistas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024 no se han registrado aportaciones adicionales de accionistas.

A 30 de septiembre de 2024 y a 31 de marzo de 2024, el total de aportaciones del "accionista mayoritario" de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740.071.256 euros.

h) Distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez cubiertas las

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión celebrada el día 29 de mayo de 2024, acordó el Dividendo a cuenta de 97.044.905 euros correspondientes a un dividendo de los beneficios del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, equivalente a 2,25 euros por acción por el número de acciones que no tenían la condición de autocartera directa A la fecha correspondiente. El pago de dicho dividendo se efectuó el 26 de marzo de 2024. Este dividendo fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de julio de 2024.

En la misma fecha, se aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión por importe equivalente al que resultó de multiplicar 2,01 euros por acción por el número de acciones que no tengan la condición de autocartera directa A la fecha en que se determinen los titulares inscritos con derecho a percibir el dividendo extraordinario. El dividendo extraordinario se hará efectivo a los accionistas de manera escalonada en dos pagos: (i) un primer pago de 1,11 euros por acción se hará efectivo el 1 de agosto de 2024 y (ii) un segundo pago de 0,90 euros por acción se hará efectivo entre el 15 de diciembre y el 31 de diciembre de 2024 (véase Nota 4.b). En este sentido, el importe entregado en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 asciende a 58.339.929 euros.

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

- El Consejo de Administración de la Compañía propondrá anualmente una distribución de dividendos ordinarios equivalentes al 50% del beneficio neto hasta el ejercicio 2025/26, inclusive.
- Los dividendos ordinarios podrán ser complementados con dividendos extraordinarios que podrán ser aprobados en función de la caja generada.
- La distribución del dividendo extraordinario queda supeditado a no superar el límite de endeudamiento del 20% del ratio deuda neta entre valor bruto de los activos (Net Loan-to-value (LTV)).

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

No obstante, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024, no existían limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil y las previstas en el contrato de emisión del Bono Verde descrito en la Nota 5.

j) Otros instrumentos de patrimonio

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

A 30 de septiembre de 2024, el saldo de "acciones propias" (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 7.822.281 euros correspondiente a 485.238 títulos representativos del 1,08% del capital a un precio medio por acción de 16,12 euros (a 31 de marzo de 2024, 9.887.856 euros, 3.305.632 títulos, 7,06% y 19,34 euros, respectivamente).

j) Intereses minoritarios

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

El movimiento del epígrafe de "Intereses minoritarios" por sociedad dependiente para el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2024	Resultado de intereses minoritarios	Otras Variaciones	30.09.2024
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	158.569		(158.569)	-
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	409.447	93.033	(225.167)	277.313
		568.016	93.033	(383.736)	277.313

Desde el 1 de abril hasta el 30 de septiembre de 2024 no se ha acordado ningún reparto de dividendos.

El movimiento del epígrafe de "Intereses minoritarios" por sociedad dependiente para el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 fue el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.03.2023	Resultado de intereses minoritarios	Otras Variaciones	31.03.2024
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	77.164	(4.598)	86.003	158.569
DOMUS AVENIDA, S.L.	52%	464.775	93.078	(148.406)	409.447
		541.939	88.480	(62.403)	568.016

5. Deuda financiera y otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2024 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:



	Euros				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Préstamos promotores	766.160.277	232.777.008	5.069.532	-	237.846.540
Préstamos suelo	49.123.878	13.990.364	31.141.075	-	45.131.439
Financiación proyectos BTR (**)	28.124.443	-	6.413.527	-	6.413.527
Préstamos hipotecarios	9.459.406	-	-	9.459.901	9.459.901
Total financiación proyectos	852.868.004	246.767.372	42.624.134	9.459.901	298.851.407
Emisión Bono verde	255.000.000	-	-	251.654.408	251.654.408
Línea de crédito "revolving"	55.000.000	-	-	-	-
Emisión de pagarés (*)	250.000.000	-	62.320.861	-	62.320.861
Línea de crédito "overdraft"	10.000.000	-	-	-	-
Deuda Corporativa (*)	15.000.000	-	15.000.000	-	15.000.000
Pasivos por contratos arrendamiento - NIIF 16 (*)	-	-	1.521.192	392.155	1.913.348
Total deuda corporativa	585.000.000	-	78.842.053	252.046.563	330.888.616
Intereses financiación proyectos	-	-	2.826.431	-	2.826.431
Intereses deuda corporativa	-	-	3.532.858	-	3.532.858
Otros pasivos	-	-	406.472	281.835	688.307
Otros pasivos combinación negocios (2.e)	-	-	-	26.722.700	26.722.700
Total Otros pasivos	-	-	6.765.761	27.004.535	33.770.296
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.437.868.004	246.767.372	128.231.948	288.510.999	663.510.319

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

Al 31 de marzo de 2024 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Préstamos promotores	666.629.839	144.864.325	1.880.562	-	146.744.887
Préstamos suelo	1.223.878	-	1.223.878	-	1.223.878
Financiación proyectos BtR (**)	44.383.690	9.044.808	-	-	9.044.808
Total financiación proyectos	712.237.407	153.909.133	3.104.440	-	157.013.573
Emisión Bono verde	323.436.000	-	-	320.690.775	320.690.775
Línea de crédito "revolving"	55.000.000	-	-	-	-
Emisión de pagarés (*)	250.000.000	-	48.722.316	-	48.722.316
Línea de Crédito "overdraft"	10.000.000	-	-	-	-
Deuda Corporativa	23.014.381	-	22.671.804	-	22.671.804
Pasivos por contratos arrendamiento (*)	-	-	2.078.137	588.180	2.666.317
Total deuda corporativa	661.450.381	-	73.472.257	321.278.955	394.751.212
Intereses financiación proyectos	-	-	1.847.882	-	1.847.882
Intereses deuda corporativa	-	-	5.030.517	-	5.030.517
Otros pasivos	-	-	(126.936)	87.110	(39.826)
Total Otros pasivos	-	-	6.751.463	87.110	6.838.573
Total Deuda Financiera y Otros pasivos	1.373.687.788	153.909.133	83.328.160	321.366.065	558.603.358

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

A 30 de septiembre de 2024, la deuda que vence a largo plazo representa un 43,48% del total de la deuda registrada (57,53% a 31 de marzo de 2024).

Préstamos promotores

A fecha 30 de septiembre de 2024, el Grupo tiene en vigor préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 766.160.277 euros (666.629.839 euros a 31 de marzo de 2024), con el objetivo de financiar 103 promociones (101 promociones a 31 de marzo de 2024). Con relación a estos préstamos, el importe registrado por el criterio de valoración del coste amortizado a 30 de septiembre de 2024 es de 237.846.540 euros (146.744.887 euros a 31 de marzo de 2024). El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 199 y 300 puntos básicos.

El Grupo tiene formalizados contratos de "préstamo promotor" en vigor por un importe de 766 millones de euros, estando dispuestos en un importe nominal de 241 millones de euros (lo que representa un 31,47%), a los que se añaden 130 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 395 millones de euros.

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

A fecha de 30 de septiembre de 2024 se daban las condiciones para disponer de 4,7 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores aprobadas y no dispuestas por no estar aun vencidas, cuya disposición está ligada al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Préstamos suelo

A 30 de septiembre de 2024, el Grupo integra en su balance cinco préstamos con garantía hipotecaria sobre el suelo por importe total de 45.181.159 euros nominales que devenga un tipo de interés de

Euribor 3 y 12 meses más un diferencial de 200 y 300 puntos básicos.

Deuda Corporativa

A fecha 30 de septiembre de 2024, el Grupo integra en su balance un préstamo corporativo por importe total de 15.000.000 euros, que devengan un tipo de interés de Euribor de 12 meses más un diferencial de 300 puntos básicos. Este préstamo no cuenta con garantía hipotecaria. El vencimiento del citado préstamo corporativo es el 9 de septiembre de 2025.

Financiación proyectos BtR

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

A 30 de septiembre de 2024, 9 de los proyectos financiados han sido completados y entregados, por lo que el límite efectivo es de 28.124.443 euros. A 30 de septiembre de 2024, se habían cumplido las condiciones requeridas para disponer de dicha línea de financiación, siendo el saldo nominal dispuesto a dicha fecha de 6.413.527 euros. El importe registrado por el criterio de valoración del coste amortizado a 30 de septiembre de 2024 es de 6.413.527 euros.

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

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

A 30 de septiembre de 2024 se cumplen todos los "covenants" financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación.

Préstamos hipotecarios

A fecha 30 de septiembre de 2024, el Grupo recoge en su balance dos préstamos con garantía hipotecaria por importe total de 9.459.406 euros nominales que devenga un tipo de interés de Euribor 12 meses más un diferencial de 110 y 300 puntos básicos.

Préstamos clasificados como pasivos corrientes con vencimiento a largo plazo

Estos saldos recogen préstamos con vencimiento entre 2026 y 2031 y están vinculados a existencias de activos inmobiliarios. Aunque tienen vencimiento en el largo plazo, se incluyen en el pasivo corriente del balance adjunto, ya que se espera que las existencias relacionadas se liquiden en el corto plazo, lo que permitirá amortizarlos en los próximos 12 meses, acorde al ciclo operativo corriente de la entidad.

El detalle de estos al 30 de septiembre de 2024, por vencimiento nominal, es el siguiente:



Período	Euros	
	Corriente	
	30.09.2024	31.03.2024
31/03/2026	14.203.357	13.744.821
31/03/2027	55.672.512	15.899.225
31/03/2028	15.463.638	7.707.894
31/03/2029	10.484.665	4.862.662
31/03/2030 siguientes	171.986.971	114.035.650
	267.811.143	156.170.252

Bono verde

Con fecha 21 de mayo de 2021, la entidad Aedas Homes Opco, S.L.U. emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe nominal de 325 millones de euros con vencimiento el 15 de agosto de 2026.

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

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

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

Durante el mes de febrero de 2024, la sociedad del grupo Aedas Homes Opco, S.L.U recompró en operaciones de mercado abierto bonos por un importe nominal total de 1.564.000 euros, quedando en circulación bonos por un importe nominal de 323.436.000 euros a 31 de marzo.

El 20 de marzo de 2024, Aedas Homes Opco S.L.U. lanzó una oferta pública de recompra parcial del bono que completó el día 3 de abril de 2024 con la recompra de bonos por un importe nominal total de 68.436.000. euros.

Los bonos recomprados en abril de 2024 por un importe nominal de 68.436.000 euros, junto con los recomprados en operaciones de mercado abierto en febrero de 2024 por un importe nominal 1.564.000 euros, fueron cancelados con fecha 3 de abril de 2024. Tras esa amortización, el importe nominal de bonos que han quedado en circulación es de 255.000.000 euros.

Para cubrir cualquier contingencia que pueda surgir, la emisión del bono lleva asociado una línea de crédito "revolving" tipo "back-up". El límite de la línea de crédito es de 55 millones de euros con vencimiento el 21 de mayo de 2026. Esta línea de crédito devenga un interés variable sobre el importe dispuesto del Euribor más un margen del 2% al 3% dependiendo del ratio "Net Secured Loan to Value", aplicándose un Euribor del 0% si fuera negativo. Adicionalmente, dicha línea de crédito devengará una comisión de disponibilidad del 30% del margen. Al 30 de septiembre de 2024, la línea de crédito no está dispuesta.

Por último, existen obligaciones financieras contractuales (en adelante "covenants" o "covenants financieros") cuyo incumplimiento condiciona ciertas operaciones fuera del tráfico ordinario del Grupo. A 30 de septiembre de 2024, el detalle de los covenants financieros es el siguiente:

	30.09.2024	31.03.2024
Pari Passu Senior Secured Loan to Value Ratio	8,3%	4,4%
Net Total Loan to Value Ratio	28,6%	17,6%
Net Secured Total Loan to Value Ratio	23,2%	12,4%
Fixed Charge Coverage Ratio	8,1x	6,5x

Pagarés

Con fecha 9 de julio de 2024, la Sociedad Dominante renovó su programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 27 de junio de 2023.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 71,5 millones de euros y se han amortizado pagarés por importe de 58,3 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 56,4 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta junio de 2025.

Con fecha 3 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante renovó el programa de emisión de pagarés, "PROGRAMA DE PAGARÉS AIAF AEDAS HOMES 2024", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (AIAF) con un saldo vivo máximo de 100.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de un mínimo de tres (3) días hábiles y un máximo de trescientos sesenta y cuatro (364) días naturales, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 3,6 millones de euros y se han amortizado pagarés por importe de 3,2 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 6,5 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta julio de 2025.

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 30 de septiembre de 2024, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según el criterio de valoración de coste amortizado es de 62.320.861 euros. El coste anual efectivo de los pagarés vivos a 30 de septiembre es de 4,683%

Línea de Crédito "overdraft"

Con fecha 10 de agosto de 2023, la Sociedad del Grupo Aedas Homes Opco, S.L.U. formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, SUCURSAL EN ESPAÑA por importe nominal de 10 millones de euros con vencimiento el 10 de agosto de 2024. El 1 de agosto de 2024, se renovó esta línea de crédito por un año, siendo su vencimiento actual, agosto de 2025.

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

A 30 de septiembre de 2024, la línea no estaba dispuesta y, por tanto, estaba disponible en su totalidad.

Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Se informa a continuación de los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda Corriente Pagarés y Bono	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 1 de abril de 2024	-	323.828.434	3.353.386	(615.489.628)	848.764.919	(1.853.752)	558.603.359
Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación (1)	-	-	-	935.258.158	(786.444.058)	-	148.814.100
Cambios que se derivan de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios	9.459.901	-	26.722.700	-	-	-	36.182.601
Subrogación préstamo promotor	-	-	-	(39.142.557)	-	-	(39.142.557)
Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación	-	(2.174.026)	-	11.591.965	-	-	9.417.939
Traspaso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo de financiación	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios	-	(70.000.000)	(1.143.887)	-	-	15.000.000	(56.143.887)
Proveedores de inmov.mat. Contratos arrendamiento	-	-	392.155	-	-	5.386.610	5.778.766
Saldo al 30 de septiembre de 2024	9.459.901	251.654.408	29.324.354	292.217.938	62.320.861	18.532.853	663.510.320

(1) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, la generación de caja neta relativa a deuda con entidades de crédito asciende a 935.258.158 euros correspondientes a disposiciones de préstamo promotor por importe de 282.501.239 euros, amortizaciones de préstamo promotor por entregas de viviendas por importe de 170.685.458 euros, disposiciones de deuda corporativa por importe de 15.000.000 y amortización de deuda corporativa por importe de 20.000.000 euros.

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

6. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados en relación con ejercicios no prescritos.

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

b) Gasto del impuesto sobre beneficios del período

El detalle del gasto del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023
Impuesto corriente	(3.210.560)	(3.355.510)
Impuesto diferido	-	1.989.089
	(3.210.560)	(1.366.421)

La Dirección del Grupo ha calculado el "gasto por el impuesto sobre beneficios del período" finalizado el 30 de septiembre de 2024, dado que los ajustes aplicables, en su caso, serían en todo caso no significativos, aplicando el tipo impositivo vigente a los beneficios gravables consolidados antes de impuestos.

c) Impuestos diferidos

El detalle de los "créditos fiscales" registrados de las distintas sociedades del Grupo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30.09.2024	31.03.2024
AEDAS HOMES S.A.	3.276.260	3.262.807
Grupo PRIESA	1.754.965	-
Resto de entidades del Grupo	3.642.888	3.658.941
TOTAL	8.674.114	6.921.748

La variación de los activos y pasivos por impuesto diferido producida durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

	Euros				
	01.04.2024	Variaciones reflejadas en:			30.09.2024
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Adiciones al perímetro	Otros	Saldo final
Activos por impuesto diferido:					
Bases imponibles negativas	489.613	-	-	-	489.613
Diferencias temporarias deducibles	6.432.135	-	1.754.965	(2.599)	8.184.501
Total activos por impuesto diferido	6.921.748	-	1.754.965	(2.599)	8.674.114
Pasivos por impuesto diferido:					
Diferencias temporarias imponibles	(600.518)	-	-	-	(600.518)
Total pasivos por impuesto diferido	(600.518)	-	-	-	(600.518)
Total activos por impuesto diferido netos	6.321.229	-	1.754.965	(2.599)	8.073.596

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido se corresponde, principalmente, por la adición de los "Activos por impuestos diferidos" que ha aportado Priesa al Grupo en la combinación de negocios provisional de ésta (véase Nota 2.e).

El 27 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración aprobó acogerse al régimen de consolidación fiscal (artículo 55 y siguientes de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS)) para el ejercicio 2018 y siguientes, siendo Aedas Homes, S.A., la entidad dominante del grupo fiscal.

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

- El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2021/22-2025/26,

- La valoración sobre las existencias que refleja un Gross Asset Value por importe de 2.011 millones de euros y unas plusvalías no registradas por 394 millones de euros (véase Nota 3).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el plazo máximo para la recuperación de los créditos fiscales contabilizados será el ejercicio 2024.

7. Operaciones con vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril y de la demás legislación mercantil aplicable.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 son las siguientes:

- Con fecha 22 y 23 de julio de 2024, la Sociedad firmó dos acuerdos vinculantes con un vehículo gestionado por el Banco Santander para el desarrollo y explotación en Valencia y Madrid de un complejo de viviendas compartidas ("Flexliving") a través de dos *joint ventures* conjuntas en las cuales la Sociedad es titular de una participación minoritaria, a través de las entidades: Servicios Inmobiliarios Residencial En Venta JV 2, S.L.U. y Flexliving Valdemarín, S.L., ambas participadas en un 10% por Aedas Homes, S.A. El importe correspondiente a la venta de estas participaciones es 8.284.682 euros y 2.700 euros, respectivamente.
- Con fecha 06 de mayo de 2024, la Sociedad redujo su participación en Java Investments Holdings S.à r.l. a través de la venta de determinadas participaciones equivalentes a un 4,29% de las participaciones de las que es titular, por haberse alcanzado determinados hitos ligados al grado de avance de cada uno de los proyectos. Al 30 de septiembre de 2024, el Grupo ostenta el 45,61% de las participaciones de dicha entidad. El importe de venta de estas participaciones ha ascendido a 2.384.755 euros.

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

- Aportación de accionistas y créditos otorgados a entidades asociadas.
- Contratos formalizados con entidades asociadas: prestación de servicios de gestión, monitoring y comercialización.
- Con fecha 5 de mayo de 2023, Winslaro ITG, S.L. realizó dos pagos por importe de 166.591 euros cada uno, a Aedas Homes Opco, S.L.U., para cancelar la deuda por la factura de los honorarios de gestión correspondiente al anexo 2.1.1. y anexo 2.1.1 del contrato firmado.
- Con fecha 5 de abril de 2023, Espacio Aurea Residencial, S.L. realizó un pago por importe de 446.934 euros a Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L. en concepto de cancelación del préstamo por valor de 400.000 euros y pago de intereses devengados por 46.934 euros.

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 30 de septiembre de 2024:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos financieros	Comercialización	Gastos Financieros
Wínslaro ITG, S.L.	137.679	146.530	-	-
Aedas KS Levante, S.L.	-	-	302.322	68.456
Aedas KS Iberia, S.L.	-	-	280.905	84.132
Aedas KS Fonsalía, S.L.	-	-	745.193	122.612
Aedas KS Santa Clara, S.L.	-	-	453.631	70.905
Espacio Promoción IV S.L.	262.813	-	-	-
Espacio Son Puig S.L.	260.328	-	-	-
Espacio Promoción VII S.L.	197.542	-	-	-
Espacio Promoción VIII S.L.	334.764	-	-	-
Nueva Marina Real Estate S.L.	21.063	-	-	-
	1.214.189	146.530	1.782.051	346.105

Saldos a 30 de septiembre de 2024	Euros			
	Clientes, cuentas a cobrar	Créditos	Deudas con Accionistas	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Wínslaro ITG, S.L.	580.348	4.641.699	-	-
Espacio Aurea Residencial, S.L.	7.093	-	-	-
Residencial Henao, S.L.	94	-	-	-
Nature Este, S.L.	149	-	-	-
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	120	-	-	-
Residencial Ciudadela Uno, S.L.U..	161	-	-	-
Partida de la rúpita, S.L.	-	207.187	-	-
Allegra Nature, S.L.	(302)	-	-	-
Aedas KS Levante, S.L.	6.776.663	-	-	-
Aedas KS Iberia, S.L.	2.418.889	-	-	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.	1.269.265	-	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.	4.022.520	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	(235.684)	-	-	-
Serv.Inmb Residencial Venta JV2 S.L.	21.800	-	-	-
Java Investment Holding S.A.R.L.	-	41.674.504	-	-
	14.861.116	46.523.390	-	-

A continuación, se muestran las transacciones del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de marzo de 2024:

Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023	Euros			
	Ingresos		Gastos	
	Ingresos por Prestación Servicios	Ingresos financieros	Comercializa- ción	Gastos Financieros
Winslaro ITG, S.L.	137.679	237.147	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	50.000	-	-	-
Urbanía Lamatra II, S.L.	-	-	-	-
Espacio Área Residencial, S.L.	183.788	-	-	-
Residencial Henao, S.L.	148.687	-	-	-
Nature Este, S.L.	19.342	-	-	-
	539.496	237.147	-	-

31 de marzo de 2024	Euros			
	Cientes, cuentas a cobrar	Créditos	Dividendo a cobrar	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo
Winslaro ITG, S.L.	-	1.006.914	-	-
Espacio Área, S.L.	6.971	-	-	-
Residencial Henao, S.L.	(2)	-	-	-
Residencial Ciudadela Uno S.L.	161	-	-	-
Nature Este, S.L.	149	-	-	-
Varía ACR Móstoles Fuensanta S.L.	120	-	-	-
Área Etxabakoitz, S.L.	66	-	-	-
Allegra Nature, S.L.	(302)	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, SL.	3.606.297	21.759	-	-
Aedas KS Levante S.L.	7.116.065	669.765	-	-
Aedas KS Iberia S.L.	2.387.933	2.052.682	-	-
Aedas KS Fonsalia S.L.	(817.426)	2.991.531	-	-
Aedas KS Santa Clara S.L.	5.092.747	5.034.279	-	-
Java Investment Holding S.L.	-	205.721	-	-
	17.392.779	11.982.651	-	-

Por último, señalar que, al 30 de septiembre de 2024, al igual que al 30 de septiembre de 2023, el Grupo no ha realizado transacciones ni mantiene saldos significativos, en su caso, con los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni con los miembros de la Alta Dirección del Grupo, más allá de los salarios devengados de los que tienen condición de empleados.

8. Ingresos por ventas

La composición de los ingresos por ventas, por categoría de actividades, al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023
Venta de promociones	297.195.132	228.591.234
Ingresos por prestación de servicios inmobiliarios	5.852.321	1.447.110
Ingresos por ventas de suelo	3.534.765	-
Total	306.582.218	230.038.344

AMB

Las ventas de promociones en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 por importe de 297.195.132 euros corresponden a la entrega de viviendas de 78 promociones. (228.321.350 euros y 77 promociones, respectivamente, en el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2023).

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

Los ingresos por alquileres reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 corresponden a 32 viviendas (40 en el periodo de 6 meses terminado el 30 de septiembre de 2023) de promociones desarrolladas por sociedades del Grupo que han sido alquiladas bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra. Dichos contratos de arrendamiento con opción de compra permiten el ejercicio de dicha opción en un periodo de 1 a 4 años descontándose del precio de venta las rentas pagadas en un porcentaje diferente según la fecha de ejercicio.

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

9. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante los periodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023
Servicios de auditoría y relacionados		
Otros servicios de verificación	26.434	25.515
Total	26.434	25.515

10. Gestión de riesgos

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

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

Riesgo de crédito

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

No existen importes vencidos de relevancia en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 30 de septiembre de 2024.

Riesgo de liquidez

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

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

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

Préstamos Promotor

El Grupo tiene formalizados contratos de préstamo promotor en vigor por un importe de 766 millones de euros, estando dispuestos en un importe de 241 millones de euros nominales (lo que representa un 31,46%), a los que se añaden 130 millones de euros dispuestos y garantizados de la cuenta de compradores, quedando un importe disponible de 395 millones de euros.

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

A fecha de 30 de septiembre de 2024 se daban las condiciones para disponer de 4,7 millones de euros adicionales, que corresponden a facturas de proveedores ya pagadas; y, por lo tanto, ligados al cumplimiento de las condiciones descritas en el párrafo anterior.

Anticipos de clientes

A fecha 30 de septiembre de 2024 figura en balance un importe de 228 millones de euros correspondiente a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de venta de viviendas, de los que 20 millones de euros son cantidades relativas al compromiso de pago futuro mediante recibos domiciliados. Estos anticipos se aproximan al 20% del precio de venta de las viviendas asociadas. En caso de resolución unilateral por parte del cliente, esta conllevaría una penalización del 50% del importe anticipado.

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

Existe un cierto riesgo de liquidez por la eventual cancelación de los contratos de compra, con la consiguiente devolución del 50% de las aportaciones realizadas. Al 30 de septiembre de 2024 las resoluciones han supuesto la obligación de devolver 1.952.918 euros, 2.556.765 euros al 31 de marzo de 2024.

Adicionalmente a dichos mecanismos específicos de financiación de construcciones, tal y como se informa en la Nota 5, el Grupo tiene en vigor un contrato de financiación de proyectos Built to Rent por un importe máximo disponible de 28 millones de euros, una línea de crédito revolving por importe máximo disponible de 55 millones de euros y una línea de crédito "overdraft" por importe máximo disponible de 10 millones de euros, asciendo en total a 93 millones de euros. A 30 de septiembre de 2024, se había dispuesto de la línea de financiación de proyectos BtR un importe de 6,4 millones de euros nominales. La línea de crédito revolving y la línea de crédito "overdraft" permanecían totalmente disponibles.

Por otra parte, el Grupo tiene registrado en el MARF un programa de pagarés (véase Nota 5) por importe de 150 millones de euros, con un saldo vivo de emisiones a 30 de septiembre de 2024 de 56,4 millones de euros. La finalidad de este programa es principalmente la diversificación de las fuentes de financiación, de forma que se tenga alternativas a la financiación bancaria a plazos de hasta 24 meses, así como fomentar el conocimiento de la compañía por parte de inversores crediticios, como preparación de un eventual acceso a los mercados de capitales a mayor plazo. En la medida en que esta actividad introduce vencimientos de deuda a menos de 12 meses, el Grupo compara los mismos con la suma de la disponibilidad inmediata en préstamos promotor por facturas ya pagadas y la caja de uso libre. A 30 de septiembre de 2024, los vencimientos de pagarés a menos de 12 meses ascendían 62,3 millones de euros nominales, mientras que la caja de uso libre ascendía a 50,1 millones de euros y la disponibilidad

inmediata de préstamos promotor por importe de 4,7 millones de euros, que suman 112,4 millones de euros, superan en 62,3 millones de euros el monto de vencimientos de pagarés a corto plazo.

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

Con fecha 3 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante renovó el programa de emisión de pagarés, "PROGRAMA DE PAGARÉS AIAF AEDAS HOMES 2024".

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 3,6 millones de euros y se han amortizado pagarés por importe de 3,2 millones de euros a su vencimiento, quedando vivo un importe nominal de 5,7 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta julio de 2025.

Por último, señalar que el Grupo prevé la generación de un excedente de caja como consecuencia de sus operaciones de desarrollo y venta de viviendas (teniendo en cuenta el uso de los mecanismos específicos de financiación), lo cual ha de contribuir holgadamente a que pueda atender sus compromisos con entidades financieras, proveedores y accionistas.

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

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés

Tanto la tesorería como determinada deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Sin embargo, se debe destacar que el bono verde devenga tipos de interés fijos, no estando por tanto expuestos al riesgo de cambio de tipo de interés. Así, el porcentaje de deuda financiera dispuesta del Grupo sometida a tipos de interés fijos al 30 de septiembre de 2024, y por tanto, no expuesta al riesgo de mercado asociado al tipo de interés, asciende a un 47% del total su deuda financiera dispuesta a la fecha, quedando muy limitada la exposición a la variación de tipos de interés de referencia.

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 1.500 miles de euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024 (1.330 miles de euros de mayor gasto financiero en el periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2023).

11. Información por segmentos

Las bases de elaboración de los segmentos del Grupo han mantenido los mismos criterios que los adoptados en las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2024.

En este sentido, no se han definido segmentos ni de actividad ni por zona geográfica ya que prácticamente todo el negocio es promoción inmobiliaria en España.

12. Otra información relevante

No existen transacciones significativas de carácter altamente estacional.

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

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

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

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

13. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 4 de octubre de 2024, Promociones Y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U., sociedad filial 100% de la Sociedad, vendió su participación de 33,33% en la compañía Marina De Fuengirola Siglo XXI, S.L.
- Desde el 1 de octubre de 2024 a fecha de emisión de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos, el Grupo ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 22.964.000 euros, con el objetivo de financiar 2 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 200 y 250 puntos básicos.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad transmitió el 25% de sus acciones en las sociedades Altacus Investments, S.L., Cirilla Investments, S.L. y Lysistrata Investments, S.L., sociedades adjudicatarias de la concesión del Plan Vive 3, a favor de Grupo San José, por un importe de:
 - Altacus Investments, S.L. por un importe de 550.000 euros;
 - Cirilla Investments, S.L. por un importe de 675.000 euros; y,
 - Lysistrata Investments, S.L. por un importe de 500.000 euros

- A fecha 18 de octubre de 2024, la posición total de autocartera de Aedas Homes, S.A. a cierre de mercado (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque) es de 485.238 títulos representativos del 1,08% del capital adquiridos a un precio medio de 16,95 €/acción.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, Aedas Homes, S.A., adquirió el 100% de las sociedades Global Quitina, S.L., Global Encono, S.L. y Global Disosto, S.L. por un importe de 3.600 euros cada una.



Anexo I - Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de septiembre de 2024

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			30/09/2024				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	Madrid	Servicios inmobiliarios	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U..	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U..	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U..	Madrid	Servicios de decoración e interiorismo	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
DOMUS AVENIDA, S.L.	Madrid	Holding	52%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	-	Integración global
VARIÁ ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	Madrid	Promoción	15,60%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de DOMUS AVENIDA, S.L.	KPMG Auditores, S.L.	Método de la participación
ESPACIO ÁUREA, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. 50 % a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.. 50 % a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global

ALLEGRA NATURE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	ETL Spain Audit Services, S.L.	Método de la participación
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	Bizkaia	Promoción	22,50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	KPMG Auditores, S.L.	Método de la participación
ÁREA ETXABAKOITZ, S.L.	Navarra	Promoción	14,81%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	KPMG Auditores, S.L.	Método de la participación
RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	Navarra	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	-	Método de la participación
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	ETL Spain Audit Services, S.L.	Método de la participación
JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	Luxemburgo	Holding	45,61%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
AEDAS KS FONSA LÍA, S.L.U..	Palmas de Gran Canaria	Promoción	45,61%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U..	Madrid	Promoción	45,61%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U..	Madrid	Promoción	45,61%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
AEDAS KS IBERIA, S.L.U..	Madrid	Promoción	45,61%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	Madrid	Promoción	24,50%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS RESIDENCIAL EN VENTA JV2, S.L.U..	Madrid	Promoción	10%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
ALTACUS INVESTMENTS S.A.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
CIRILLA INVESTMENTS, S.A	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
LYSISTRATA INVESTMENTS S.A	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
FLEXLIVING VALDEMARIN S.L.	Madrid	Promoción	10%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
ESPACIO ABSTRACT, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global

700

ESPACIO ALICANTE, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO MALLAETA, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO COSMO, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO PROJECT MANAGEMENT, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO VALDEBEVAS 175, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO SINGULART ALMERIA, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
HECO HOMES GRESOS, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO PROMOCION X, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIOS DESARROLLOS URBANOS, S.L.U..	Valencia	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO CIRESA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO INSIGNE, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global

PM

ESPACIO PROMOCION XI, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO SON PUIG, S.L.	Madrid	Promoción	30%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Método de la participación
PARTIDA DE LA RÁPITA, S.L.	Alicante	Promoción	33%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Método de la participación
TORRES Y SANTA MARTA, S.L.	Alicante	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
ESPACIO Y PROMOCION IV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Método de la participación
ESPACIO Y PROMOCION VII, S.L.	Madrid	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Integración global
MARINA DE FUENGIROLA SIGLO XXI, S.L.	Málaga	Promoción	33%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Método de la participación
NUEVA MARINA REAL ESTATE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	-	Método de la participación
ESPACIO PROMOCIÓN VIII, S.L.	Madrid	Promoción	30%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U..	-	Método de la participación

PM

Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de marzo de 2024

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/03/2024				
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	Madrid	Servicios inmobiliarios	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U..	Madrid	Distribución audiovisual	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U.. (antes denominada ESPEBE 18, S.L.U..)	Palmas de Gran Canaria	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U.. (antes denominada FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U..)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U.. (antes denominada TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U..)	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U..	Madrid	Servicios de decoración e interiorismo	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	-	Integración global
DOMUS AVENIDA, S.L.	Madrid	Holding	52%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	-	Integración global
VARIA ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	Madrid	Promoción	15,6%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de DOMUS AVENIDA, S.L.	KPMG Auditores, S.L.	Método de la participación
ESPACIO ÁUREA, S.L.	Madrid	Promoción	50%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	-	Método de la participación
ALLEGRA NATURE, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	ETL Spain Audit Services, S.L.	Método de la participación
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	Bizkaia	Promoción	22,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	KPMG Auditores, S.L.	Método de la participación
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	Navarre	Promoción	14,81%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	KPMG Auditores, S.L.	Método de la participación

RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	Navarre	Holding	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	-	Método de la participación
NATURE ESTE, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de RESIDENCIAL CIUDADELA UNO, S.L.	ETL Spain Audit Services, S.L.	Método de la participación
JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	Luxemburgo	Holding	49,90%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
AEDAS KS FONSAÍA, S.L.U..	Palmas de Gran Canaria	Promoción	49,90%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
AEDAS KS SANTA CLARA, S.L.U..	Madrid	Promoción	49,90%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
AEDAS KS LEVANTE, S.L.U..	Madrid	Promoción	49,90%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
AEDAS KS IBERIA, S.L.U..	Madrid	Promoción	49,90%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de JAVA INVESTMENTS HOLDINGS, S.A.R.L	-	Método de la participación
BTS SERVICIOS INMOBILIARIOS JV1, S.L.	Madrid	Promoción	24,50%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS RESIDENCIAL EN VENTA JV2, S.L.U..	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A. a través de AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	-	Método de la participación

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 30 de septiembre de 2024 (euros) (*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de accionistas	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
AEDAS HOMES OPCO, S.L.U..	44.807.030	387.236.299	(307.676.110)		18.067.813	63.175.332		205.610.364
AEDAS HOMES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	3.000		600		(324.881)	4.190.676		3.869.395
LIVE VIRTUAL TOURS, S.L.U..	3.000		259	(310.368)	(151.274)	466.005		7.622
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U..	3.010		65.249	(4.024.789)	(540.817)	8.000.000		3.502.653
AEDAS HOMES CANARIAS, S.L.U..	3.000		(7.412)		(48.609)	1.406.017		1.352.996
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000		444.316	(88.028)	(27.595)			428.693
AEDAS HOMES RENTAL, S.L.U..	4.991.549		998.310		3.287.505	1.000.000	(1.931.300)	8.346.064
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U..	3.000		69.311	(10.322)	269.027			331.016
AEDAS HOMES COLMENAR VIEJO, S.L.U..	3.000		2.322.261		(5.666)	1.134.600		3.454.195
WINSLARO ITG, S.L.	3.000		(371)	(3.712.787)	(1.485.186)	12.871.871		7.676.527
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000		(812)	(85.809)	(16.364)	172.400		72.415
FALCON DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U..	3.000		(1.575)	(29.008)	(21.802)	36.500		(12.885)
AEDAS HOMES LIVING, S.L.U..	3.000		600		953.100	2.463.816		3.420.516
DOMUS AVENIDA, S.L.	100.500		59.200			187.578		347.278
VARIÁ ACR MÓSTOLES FUENSANTA, S.L.	3.000		227.496		(7.375)			223.121
ESPACIO ÁUREA, S.L.	216.900		428.334		275.270			920.504
ALLEGRA NATURE, S.L.	3.000		952.221	(395.754)	(4.588)			554.879
RESIDENCIAL HENAO, S.L.	42.000		8.400	(24.566)	(5.644)			20.190
ÁUREA ETXABAKOITZ, S.L.	40.500		67.454	(2.789)	(3.000)			102.165
RESIDENCIAL CIUADELA UNO, S.L.	152.118	240.000	55.577	1.630.441		(683)	(1.658.534)	418.919
NATURE ESTE, S.L.	386.000			2.455.746	(8.049)		(2.000.000)	833.697
ALTACUS INVESTMENTS S.A.	2.200.000				(468)			2.199.532
CIRILLA INVESTMENTS, S.A	2.700.000				(1.241)			2.698.759
LYSISTRATA INVESTMENTS S.A	2.000.000							2.000.000

Handwritten signature

PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U.	88.506.127	121.550.000	(73.390.097)	(278.429.076)	3.921.193	204.977.367		67.135.514
ESPACIO ABSTRACT, S.L.U..	3.000			(149.652)	(4.488)	1.000.000		848.860
ESPACIO ALICANTE, S.L.U..	301.000	679.000	105.587	(41.007)	(4.652)			1.039.928
ESPACIO MALLAETA, S.L.U..	103.000		52.708	(29.651)	(3.003)			123.054
ESPACIO COSMO, S.L.U..	3.000			(81.064)	(6.087)	1.347.172		1.263.021
ESPACIO PROJECT MANAGEMENT, S.L.U..	3.000		437.330		(110.262)			330.068
ESPACIO VALDEBEVAS 175, S.L.U..	4.174.180	16.684.721	(7.420)	(8.294.274)	(2.946.788)			9.610.419
ESPACIO SINGULART ALMERIA, S.L.U..	3.000			(145.360)	(27.176)	2.750.000		2.580.464
HECO HOMES GRESOS, S.L.U..	3.000		2.236	(22.776)	(9.902)	600.000		572.558
ESPACIO PROMOCION X, S.L.U..	6.000	837.000		(4.047)	(210.815)			628.138
ESPACIO PROYECTOS SPV II, S.L.U..	18.000	6.885.000		(970)	(530.547)			6.371.483
ESPACIOS DESARROLLOS URBANOS, S.L.U..	10.000		78.381	(429.649)	(224.101)			(565.369)
ESPACIO CIRESA, S.L.U.	1.955.055		200.529	(5.501.570)	(4.434)	7.825.000		4.474.580
ESPACIO INSIGNE, S.L.U..	19.000.000	973.708		(11.896.774)	(5.552.247)	11.869.276		14.393.963
ESPACIO PROMOCION XI, S.L.U..	23.000	4.730.000		(1.912)	(16.504)			4.734.584

(*) Cifras no auditadas, con excepción de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 de AEDAS HOMES OPCO, S.L.U., auditadas por ERSNT & YOUNG, S.L.



South Place (Estepona)

Informe de Gestión Consolidado **1S 2024/25**



1 abril - 30 septiembre 2024



Maranta (Boadilla del Monte)

Aviso legal

Al acceder a este Informe (en adelante, "**Informe**") y / o al aceptar este Informe, se asume que usted ha declarado y garantizado que ha leído y acepta cumplir con el contenido de esta exención de responsabilidad. A los fines de esta exención de responsabilidad, "**Informe**" significa este documento, su contenido o cualquier parte del mismo.

Este Informe ha sido preparado por AEDAS Homes, S.A. (en adelante, "**Compañía**") e incluye información relacionada con la Compañía y sus filiales (en adelante, "**Grupo**").

Este Informe 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 Informe 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 Informe 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 Informe, o su contenido o relacionada, de cualquier otra forma, con el Informe.

Este Informe es solo para fines informativos y está incompleto 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 Informe se proporcionan a la fecha del Informe y puede, sin previo aviso, ser verificada, corregida, completada o cambiada. Al dar este Informe, no se asume la obligación de enmendar, corregir o actualizar este Informe 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 Informe 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 Informe 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 Informe 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 a que esa información describa con exactitud o integridad la imagen de la situación financiera o los resultados de las operaciones de la Compañía y el Grupo y no deberá tomar una decisión de inversión basada en la misma. Alguna información financiera y estadística en este documento se ha sometido a ajustes por redondeos. En consecuencia, la suma de ciertos datos puede no adecuarse al total expresado.

Algunas declaraciones en este Informe 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 Informe 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 Informe 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 Informe en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley y las personas en posesión de este Informe 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 Informe.

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

Índice

01. Resumen ejecutivo del primer semestre de 2024/25	4
1.1 Carta del Consejero Delegado	4
1.2 Indicadores de mercado	8
1.3 Evolución operativa del negocio	14
1.4 KPIs operativos & financieros	27
02. Información no financiera	31
2.1 Personas	31
2.2 Medioambiente	34
2.3 Clientes	36
2.4 Gestión de riesgos	36
03. Información financiera	37
3.1. Cuenta de resultados	37
3.2 Balance de situación	41
3.3 Estado de flujos de efectivo	47
3.4 Endeudamiento, liquidez y recursos de capital	48
3.5 Hechos posteriores al cierre	50

Sumario

Banco de suelo*

21.172
unidades gestionadas
(vs. marzo 2024:
18.003 unidades gestionadas)

Viviendas activas

16.928
unidades gestionadas
(vs. marzo 2024:
13.901 unidades)

Viviendas en construcción

9.980
unidades gestionadas
(vs. septiembre 2023:
9.473 unidades gestionadas)

Número de unidades vendidas

1.492
unidades BtS
(vs. 1S 2023/24:
887 unidades BtS
y 327 unidades BtR)

Precio medio de ventas BtS

€429k
(vs. FY 2023/24: €415k)

Cartera de ventas

4.289**
unidades vendidas
(€1.685m**)
(vs. septiembre 2023:
4.280 unidades (€1.451m))

(*) El banco de suelo a 30 de septiembre de 2024 incluye las unidades que son propiedad de AEDAS Homes (incluyendo las unidades de Grupo Priesa), unidades en proyectos de coinversión, unidades gestionadas para terceros y las unidades comprometidas no formalizadas a 30 de septiembre de 2024.

(**) Incluye unidades de Grupo Priesa.

01. Resumen ejecutivo del primer semestre de 2024/25

1.1 Carta del Consejero Delegado David Martínez

En el primer semestre del ejercicio fiscal 2024, hemos mantenido una fortaleza comercial indiscutible reflejada en la aceleración del ritmo de ventas, lo que arroja buena visibilidad sobre la generación de ingresos futuros y el cumplimiento de objetivos, al tiempo que hemos avanzado en la consolidación de nuestra estrategia como promotora de referencia, demostrando nuestra capacidad de aprovechar nuevas oportunidades y nuestro compromiso con la vivienda asequible.

Así, en este semestre, hemos completado la compra del Grupo Priesa (conocido como “Inmobiliaria Espacio”), en nuestra vocación de consolidar un mercado español muy fragmentado. Además, hemos sumado a nuestra actividad las tres primeras operaciones de co-conversión en *flex living* (una de ellas, procedente de la cartera del Grupo Priesa), apostando por nuevas fórmulas en el acceso a la vivienda y reforzando nuestra posición como socio industrial de referencia del capital institucional. Y, hemos resultado adjudicatarios de tres lotes del Plan Vive III para la construcción de 944 viviendas asequibles, las cuales iniciaron obra solo dos meses después de la firma del acuerdo con la Comunidad de Madrid, sumándose así a las 3.582 viviendas del Plan Vive I ya en construcción cuya gestión recae en nuestro equipo.



David Martínez,
Consejero Delegado.

Fortaleza comercial y visibilidad en el cumplimiento de objetivos

Entre abril y septiembre de 2024, hemos vendido un total de 1.492 viviendas de producto *Build to Sell* (BtS), un 68% más que en el mismo periodo del año anterior (excluyendo las ventas de producto *Build to Rent* (BtR)), por un importe total de 641 millones de euros. Esto supone que, al cierre del primer semestre, ya teníamos vendido el 90% de las viviendas cuya entrega está prevista en el ejercicio 2024, el 56% correspondiente a 2025 y el 18% de 2026.

Esta tendencia creciente de la demanda ha resultado en un incremento significativo en las tasas de absorción, que se han situado en el rango del 6%-7% (frente a tasas inferiores al 4,0% en el primer semestre del año anterior).

El precio medio de venta de nuestro producto BtS se situó, en este periodo, en los 429.000 euros, confirmando nuestro posicionamiento

en el segmento medio-alto del mercado, con una demanda estable y solvente de familias con ingresos por encima de la media, que buscan viviendas de altas calidades.

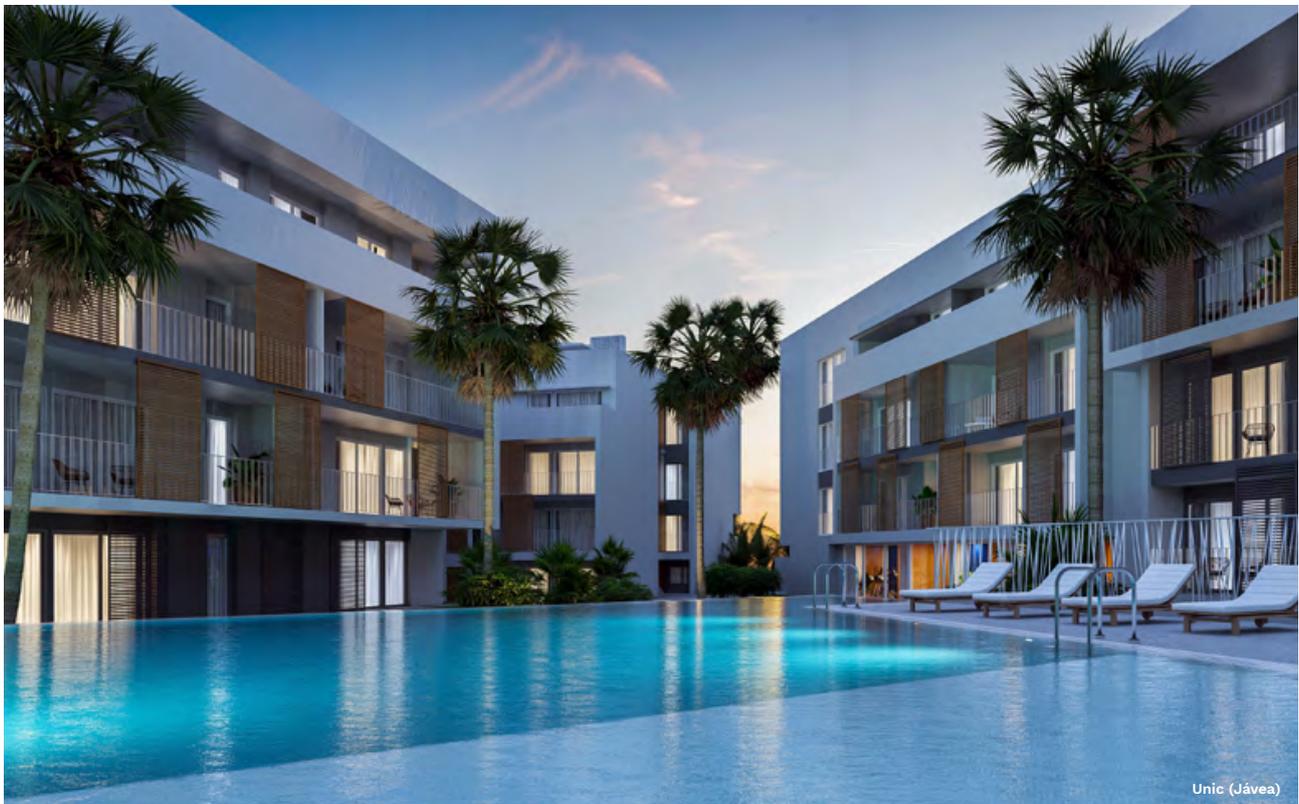
Este buen comportamiento operativo nos da visibilidad sobre el cumplimiento de los objetivos de facturación de la Compañía, en el entorno de los 1.000 millones de euros.

Inversión selectiva en suelo

Dentro de la estrategia de AEDAS Homes de inversión selectiva, oportunistamente y cauta en suelo, entre abril y septiembre formalizamos o comprometimos nuevo suelo -todo ello finalista- para el desarrollo de 1.121 nuevas unidades residenciales, por un importe de 111 millones de euros.

Esta estrategia nos permite contar con banco de suelo de gran calidad y liquidez que favorece una rotación natural y recurrente de los activos. A septiembre de 2024, la cartera de suelo gestionado ascendía a 21.172 unidades, de las que el 80% estaban activas, es decir, en proceso de diseño, comercialización, construcción o finalizadas y pendientes de entrega. Esta cartera de suelo gestionado nos permitirá alcanzar nuestros objetivos de facturación futura.

El buen comportamiento operativo nos da visibilidad sobre el cumplimiento de nuestro objetivo de facturación, en el entorno de los 1.000 millones de euros.



Plataforma diversificada en crecimiento

Al cierre del semestre, de las 16.928 unidades residenciales activas, el 66% correspondía al total de las unidades propiedad de AEDAS Homes (incluyendo algunas cuya inversión aún estaba pendiente de formalización a cierre del periodo), mientras que el 34% restante correspondía a unidades de vehículos coparticipados por la Compañía o bien a proyectos gestionados para terceros.

Este abanico de fórmulas de gestión de suelos de la Compañía, permite contar con una plataforma diversificada que optimiza las oportunidades, ajustándose a las demandas del mercado, y el uso del capital.

En términos de tipo de producto, el 64% de estas 16.928 unidades activas correspondía a producto BtS; el 27% a concesiones, es decir, a producto de vivienda asequible sobre suelo concesional; el 5% a producto BtR; y el 4% restante a producto *flex living*.

A 30 de septiembre, contábamos con prácticamente 10.000 unidades en construcción, más de 5.900 en fase de diseño o marketing y el resto, algo más de 1.000, finalizadas y pendientes de entrega, demostrando así nuestra gran capacidad operativa.



Resultados financieros y operativos

En cuanto a los resultados financieros, nuestro negocio registró unos ingresos totales en el primer semestre fiscal de 307 millones de euros, un 33% más que en el mismo semestre del ejercicio anterior, generados fundamentalmente por la entrega de 922 viviendas (738 a clientes particulares y 184 a un inversor institucional).

En un entorno de mercado con una demanda en crecimiento, hemos generado un margen bruto total de 69 millones de euros, un EBITDA de 28 millones de euros y un beneficio neto atribuido de 25 millones de euros, muy por encima de las cifras registradas hace un año, gracias a la mayor actividad y al impacto de las operaciones corporativas.

La buena evolución del semestre nos ha permitido mantener una posición financiera sólida, con un valor de existencias de 1.658 millones de euros, por debajo del ejercicio anterior como resultado de la estrategia de coinversión que ha dado entrada a capital institucional en la cartera de suelo, y un valor en participadas de más de 100 millones de euros (incluyendo el valor de participadas más el valor de los créditos concedidos a su favor). Esto permitió cerrar el semestre con un confortable saldo de caja de 134 millones de euros y una ratio de endeudamiento (LTV) del 26,8%.

AEDAS Homes mantiene un alto nivel de solvencia, con la mayor parte de la financiación a largo plazo y con un coste óptimo y una

financiación circulante estable. Esto, unido a nuestro modelo de negocio eficiente y predecible, la diversificación de la actividad, el buen posicionamiento y la calidad del producto, nos ha permitido mantener los *ratings* de las agencias de calificación crediticia.

Compromiso con la vivienda asequible

En AEDAS Homes estamos orgullosos de seguir apoyando iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda asequible, a través de modelos de colaboración público-privada. Prueba de ello es el crecimiento de nuestra división de Servicios Inmobiliarios, que gestiona la promoción de más de 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible. Estos modelos de colaboración público-privada, que están demostrando aportar una solución eficaz al acceso a la vivienda asequible, especialmente para los jóvenes, se están imponiendo en las distintas administraciones públicas, y contamos con un equipo especializado para contribuir a su impulso y desarrollo.

Perspectivas del mercado inmobiliario

Tras unos meses de incertidumbre, el contexto económico del último semestre ha estado marcado por la estabilidad macroeconómica, con un crecimiento sostenido, y la relajación en la política monetaria, con recortes en los tipos de interés. Estas condiciones refuerzan las favorables perspectivas del sector inmobiliario en España, que sigue gozando de unos fundamentos muy sólidos, apoyados en una fuerte demanda de vivienda muy superior a la oferta de obra nueva.

Los últimos datos del INE estiman, para los próximos 15 años, una formación de más de 245.000 nuevos hogares al año, mientras el sector en su conjunto produce menos de 100.000 viviendas cada ejercicio. Estas cifras dan idea del enorme reto al que se enfrenta el sector como industria, y toda la sociedad española, y de las oportunidades que presenta.

En AEDAS Homes estamos preparados para afrontar este reto, desde nuestra posición de liderazgo, capacidad operativa y experiencia de nuestros profesionales, y cumplir nuestros planes estratégicos y objetivos marcados para los próximos años.

En AEDAS Homes
estamos preparados
para afrontar los retos
del sector y cumplir
nuestros planes
estratégicos y objetivos
marcados para los
próximos años.

1.2 Indicadores de mercado

El sector de la promoción inmobiliaria residencial en España sigue mostrando un comportamiento sólido gracias a una actividad dinámica que se apoya en tendencias sociodemográficas que apuntan hacia una **creciente y continua demanda de vivienda**.

La reciente actualización de las estimaciones de crecimiento poblacional publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (el “INE”) en junio de 2024 muestra que la población española mantiene una senda de crecimiento robusta a medio y largo plazo. El año 2023 cerró con un crecimiento de población superior a los 500 mil habitantes (+1,1% respecto de 2022), situando la cifra total en 48,6 millones de habitantes (+0,9% respecto de las estimaciones publicadas por el INE en octubre de 2022) y, es de esperar que esta cifra aumente a razón de **más de 340 mil habitantes por año** hasta alcanzar los 53,7 millones de habitantes en 2039. Este crecimiento de la población, fundamentado principalmente por las perspectivas de evolución de los flujos migratorios, unido a los cambios progresivos de tipo social con impacto en la estructura de los hogares al aumentar el número de hogares de una y dos personas en detrimento de los hogares de tres y cuatro o más miembros, se traduce en una formación estimada de nuevos hogares, para los **próximos 15 años, de más de 245 mil hogares al año**, del que se espera que cerca del 70% se concentre en las regiones de Madrid, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana (*Fuente: INE*).



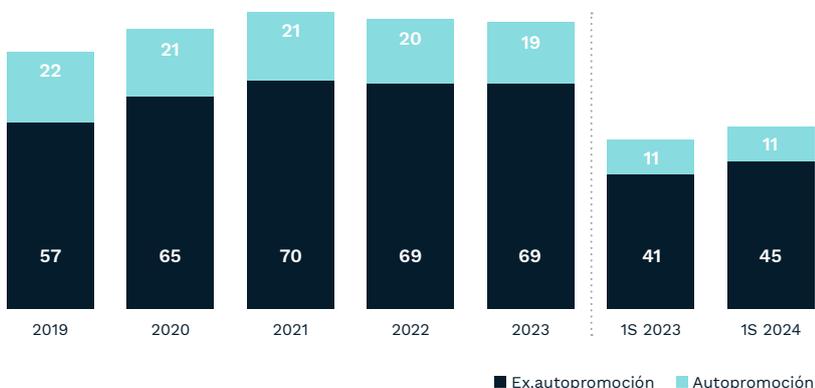
Libella (Estepona)

Este crecimiento esperado de la demanda, por contra, parece no estar respaldado por la oferta de vivienda de obra nueva. De acuerdo con últimos datos reportados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (el “MITMA”), en el período 2019-2023, la **oferta** de vivienda de obra nueva aumentó en cerca de **433 mil unidades**, lo que se traduce en **87 mil viviendas de obra nueva por año** (o 66 mil viviendas si se excluye la autopromoción). Y, si bien, el arranque de 2024 muestra cierta mejoría tras haberse registrado en el período de enero a julio de 2024 un incremento de un 8% en el número de unidades terminadas respecto del mismo período de 2023 (**56 mil nuevas viviendas vs. 52 mil viviendas de enero a julio de 2023** (45 mil nuevas viviendas vs. 41 mil nuevas viviendas, excluyendo autopromoción, respectivamente)), esta oferta parece ser insuficiente para cubrir la demanda actual y potencial, dando lugar a un **desequilibrio estructural del sector**, que podría verse acentuado por la **escasez de suelo finalista** y no tanto ya por los **costes de construcción** los cuales tienden a la **estabilización** tras el repunte acusado desde el 2020 (de media, en el período que transcurre de enero a julio de 2024 los costes de los materiales han aumentado un 1,0% mientras que el coste de la mano de obra ha repuntado un 1,6% respecto del coste medio de dichos componentes en el año 2023).

El sector de la promoción inmobiliaria residencial en España sigue mostrando un comportamiento sólido, gracias a una actividad dinámica apoyada en tendencias sociodemográficas que apuntan hacia una creciente y continua demanda.

Evolución de las viviendas terminadas de obra nueva en España

(Miles de unidades)

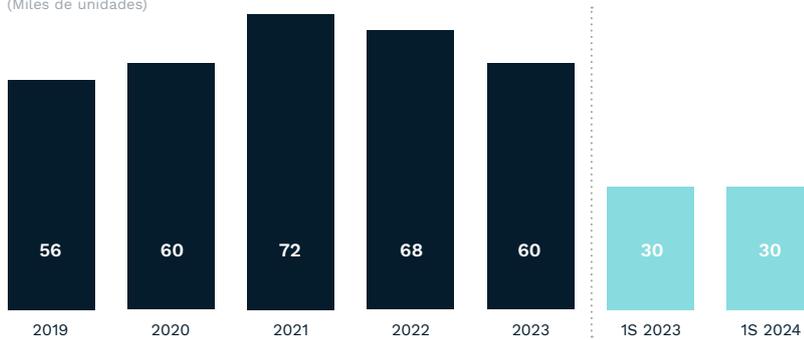


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

En este contexto, el **volumen anual de transacciones de vivienda de obra nueva** asciende a un total de casi **67 mil unidades de media en los últimos tres años**, habiéndose registrado durante el primer semestre del 2024 un volumen transaccional en línea con el volumen registrado en el mismo período del año anterior.

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

(Miles de unidades)



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

La evolución de la demanda y la oferta en el segmento de obra nueva queda reflejada en el impulso al alza del precio al que se transaccionan las viviendas de obra nueva frente al mercado de segunda mano.

Esta evolución de la demanda y la oferta en el segmento de obra nueva queda reflejada en el impulso al **alza del precio** al que se transaccionan las viviendas de obra nueva frente al mercado de segunda mano. Así, los precios de la **vivienda de obra nueva subieron por encima del 8% en la primera parte del año 2024 y más de un 11% en el segundo trimestre** respecto del mismo periodo del año anterior, mientras que la vivienda de segunda mano experimentó una aceleración en precios, anotándose un 6% en la primera mitad del año y más de un 7% en el segundo trimestre respecto del mismo período del año anterior. En términos generales, el precio de la vivienda subió más de un 6% en lo que va de año y cerca de un 8% en el segundo trimestre del 2024 comparado con el segundo trimestre del 2023.

Evolución del precio de la vivienda en España

(Variación anual, por trimestres)

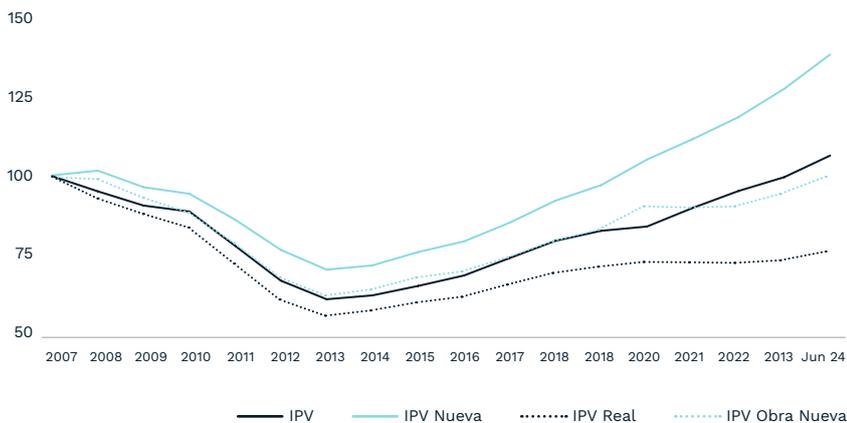


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Pese a una posible tensión en el precio de la vivienda, el cual según algunas casas de análisis estiman que seguirá subiendo en 2024 y 2025, **en términos nominales** se observa que el **precio de la vivienda** en España, por primera vez **después de más de 15 años, ha recuperado** (e incluso superado en cerca de un 5%, impulsado en parte por el mercado de la Comunidad de Madrid) **los niveles de cierre de 2007**, habiendo sido esa recuperación más pronunciada en la vivienda de obra nueva, ya que su nivel a cierre de junio de 2024, se situaba un 37% por encima de los niveles de 2007 (*Fuente: INE*). No obstante, si bien en términos nominales, la apreciación del precio de la vivienda es evidente, si se tiene en cuenta la inflación acumulada desde diciembre de 2007 hasta junio de 2024, se concluye que el precio de la vivienda en **términos reales** aún se encuentra **un 23% por debajo de los precios de 2007** mientras que los precios de la **vivienda de obra nueva están en línea con los niveles alcanzados en 2007** (en particular, se anota una revalorización de apenas un 0,1%) (*Fuente: INE y elaboración propia a partir de datos del INE*).

Comparativa del precio de la vivienda en términos reales y nominales tanto general como para obra nueva

(Base 100 = T4 2007)

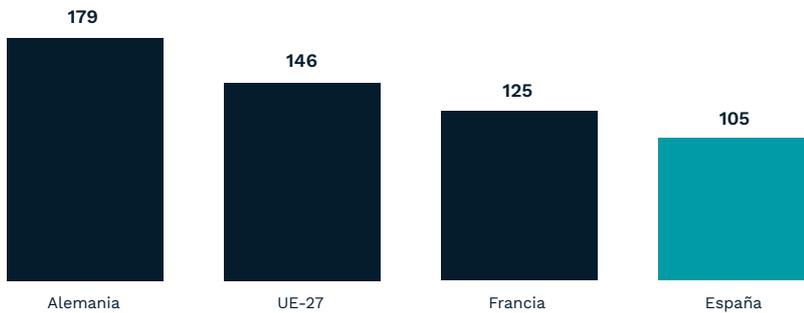


Fuente: INE y elaboración propia a partir de datos del INE

Mientras tanto, en los países de la Unión Europea, la evolución de los precios de la vivienda ha mostrado una tendencia alcista desde el año 2015 en adelante, con precios que se han mantenido, de manera constante y en términos nominales, por encima de los niveles de 2007. Sin embargo, el mercado residencial de algunos países, como Francia o Alemania, está experimentando desde el año 2023 algún reajuste a la baja, si bien los precios mantienen niveles superiores a los de 2007 y superan en mayor medida los niveles de 2007 en comparación con España.

Precio de la vivienda en los países de la Unión Europea a 30 de junio de 2024

(Base 100 = 2007)

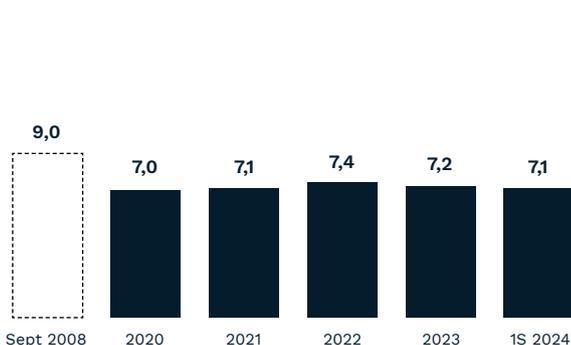


Fuente: Eurostat y elaboración propia a partir de datos de Eurostat

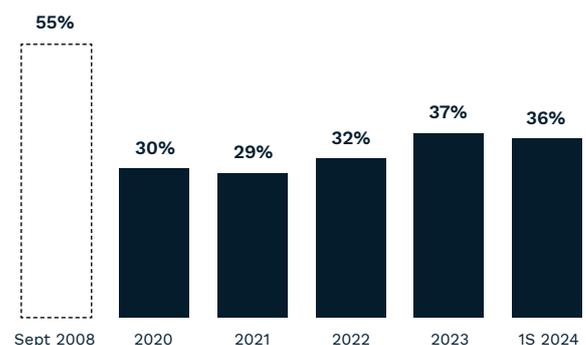
Los últimos datos acerca de la inflación en la Eurozona reflejan el impacto de la subida de los tipos de interés llevada a cabo por los bancos centrales. A finales de 2023, y tras repetidas subidas de los tipos de referencia por parte del Banco Central Europeo (el “**BCE**”), el tipo de interés para las operaciones principales de financiación fue fijado en el 4,50%. A partir de entonces, y ante la moderación de la inflación, por debajo del 3,0%, y un posible estancamiento de la actividad económica europea, el **BCE** adoptó la decisión, en junio, septiembre y octubre de 2024, de practicar los **primeros recortes**: 25 puntos básicos en junio de 2024, 60 puntos básicos en septiembre de 2024 y 25 puntos básicos en octubre de 2024, situando el nuevo tipo de referencia en el **3,40%**. Estos recortes se han trasladado al principal índice de referencia hipotecario, el EURIBOR 12 meses, índice que tras alcanzar su máximo nivel del 4,20% en septiembre de 2023, se situó a cierre de 31 de octubre de 2024 en el 2,547%, esto es, en niveles por debajo de la media del último cuatrimestre del 2022. Esta bajada de los tipos de interés favorecerá un abaratamiento del coste de las hipotecas y, consecuentemente, una posible **mejora de la tasa de esfuerzo teórico de los hogares españoles**, la cual ya a cierre del primer semestre de 2024 se situó de media en **niveles razonables del 36%**, un punto porcentual por debajo de la tasa media del 2023.

Capacidad de acceso a la vivienda en España

Precio de la vivienda / renta disponible bruta por hogar, expresado en años (en términos medios anuales)



Tasa de esfuerzo teórico (% en términos medios anuales)



Fuente: Banco de España.

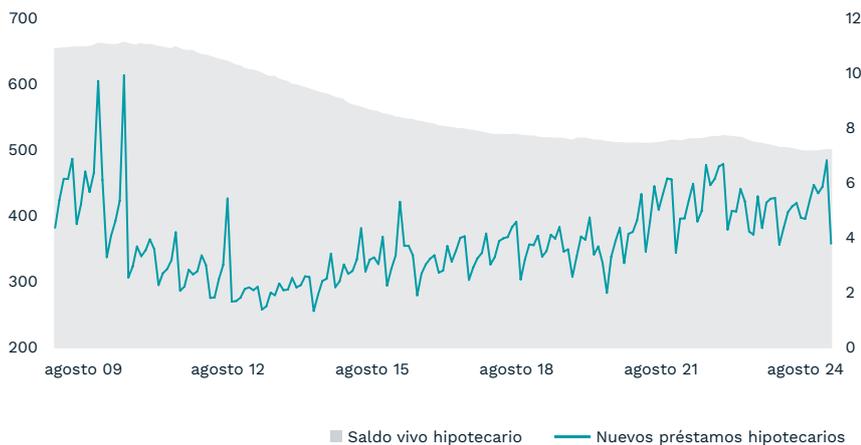
A los niveles razonables de acceso a la compra de la vivienda, se une la reducción **progresiva de la deuda de los hogares**, la cual en tan sólo 12 meses y según datos publicados por el Banco de España, ha disminuido hasta los 681,5 miles de millones de euros (esto es, 14,3 miles de millones de euros menos que en marzo de 2023), fijando así **la ratio sobre el PIB en el 46%** (4 p.p por debajo del mismo período del año anterior (*Fuente: Banco de España*) y 6 p.p por debajo de la media de los países de la Eurozona (*Fuente: ECB Data Portal*)) y arrojando un saldo hipotecario estable a cierre de agosto de 2024 de 495.170 millones de euros (*Fuente: Banco de España*).

Esta disciplina financiera de los hogares, también se pone de manifiesto en la formalización de los nuevos préstamos al estar firmándose con un **LTV medio de un 62%** (*Fuente: Banco de España*) y con **condiciones bancarias competitivas**. Así, en los siete primeros meses del año, el nuevo crédito hipotecario se suscribió con un plazo medio de 24 años y un tipo de interés medio al inicio de la constitución de la hipoteca de un 3,3% (o 25 años y 3,2% de interés medio inicial si sólo se tiene en cuenta el período que transcurre de mayo a julio de 2024) (*Fuente: INE*), y aún con cierta preferencia por las hipotecas a tipo fijo ya que si bien el número de hipotecas constituidas a tipo fijo ha descendido progresivamente desde su nivel máximo del 75% en julio de 2022, el 56% del total de las nuevas hipotecas se han formalizado a tipo fijo y con un interés medio al inicio de la hipoteca del 3,5% si bien de mayo a julio de 2024 dicho interés se redujo al 3,4% (*Fuente: INE*).

La disciplina financiera de los hogares españoles se pone de manifiesto en la formalización de los nuevos préstamos al estar firmándose con un LTV medio de un 62% y con condiciones bancarias competitivas.

Mercado hipotecario

(Miles de millones de euros)



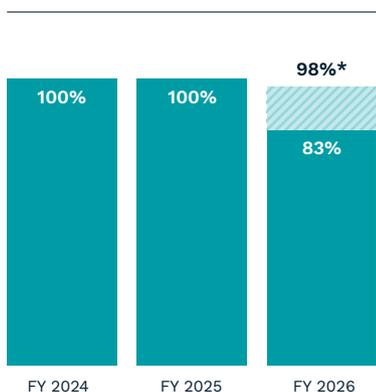
Fuente: Banco de España

1.3 Evolución operativa del negocio

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

Esta visibilidad en la generación de ingresos previamente mencionada queda reflejada en las cifras que se desprenden de las ratios de cobertura de la Compañía para los próximos tres ejercicios fiscales (incluyendo, el ejercicio fiscal en curso) en lo que respecta a lanzamientos comerciales, ventas y grado de avance de construcción de las unidades que se esperan entregar en cada uno de los ejercicios fiscales. Así, las **ratios de cobertura a cierre del 1S 2024/25** (que comprende el período entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de septiembre de 2024) arrojan **buena visibilidad** sobre el cumplimiento de los objetivos marcados por la Compañía, avanzando así hacia el objetivo de facturación **de en torno a los 1.000 millones de euros anuales**.

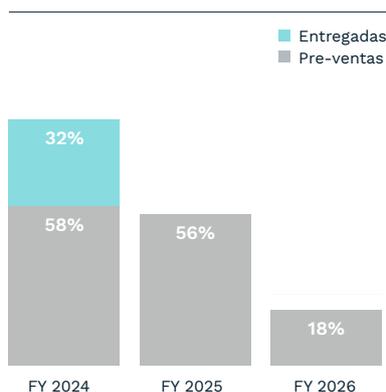
Lanzamientos comerciales**



* Si se escriturasen las unidades activas de "Fuera de Balance" existentes a 30 de septiembre de 2024, la ratio de cobertura de lanzamientos comerciales del ejercicio fiscal 2026/27 aumentaría en 14 p.p.

** Excluye las unidades asociadas a los vehículos, así como las unidades derivadas de la adquisición de Grupo Priesa.

Ventas*



* Excluye las unidades de asociadas a los vehículos, así como las unidades derivadas de la adquisición de Grupo Priesa.

Grado de construcción**



* 18 unidades del ejercicio fiscal 2024/25 y 14 unidades del ejercicio fiscal 2025/26 corresponden a Activos con Opción de Compra.

** Excluye las unidades de asociadas a los vehículos, así como las unidades derivadas de la adquisición de Grupo Priesa.

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



Unidades activas

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

A 30 de septiembre de 2024, la Compañía gestionaba un **volumen total de unidades activas de 16.928**, de las que el 66% correspondía a unidades propiedad de la Compañía (incluyendo unidades cuya inversión aún estaba pendiente de formalización a cierre de 30 de septiembre de 2024, pero sobre las que la Compañía ya había iniciado acciones de Diseño o, incluso, de Marketing), mientras que el 34% restante correspondía bien a unidades de vehículos coparticipados por la Compañía, bien a unidades propiedad de terceros cuya gestión recaía en la propia Compañía a tal fecha.

Este elevado volumen de unidades activas pone de manifiesto la buena liquidez de las **21.172** unidades que componían el **banco de suelo total gestionado** por la Compañía a cierre del 1S 2024/25, ya que representaba el 80% del total del banco de suelo gestionado.

Viviendas activas gestionadas a 30 de septiembre de 2024

16.928

(vs. marzo 2024: 13.901 unidades)

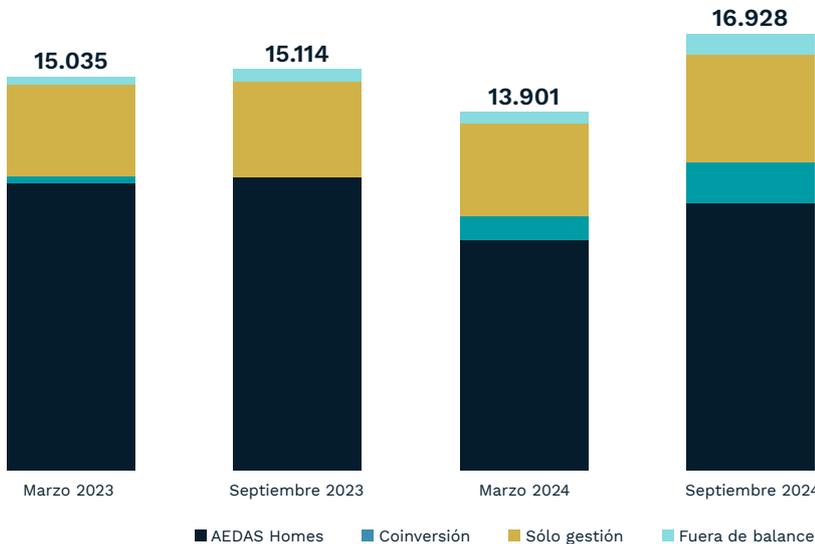
Banco de suelo total gestionado a 30 de septiembre de 2024

21.172

(vs. marzo 2024: 18.003 unidades)

Evolución de unidades activas gestionadas

(expresado en número de unidades)



Centrándonos en el **62%** del banco de suelo gestionado, el cual hace referencia al banco de suelo **propiedad de la Compañía** (excluyendo, en este caso, las unidades correspondientes a operaciones comprometidas a cierre del 1S 2024/25), es de destacar no sólo el aumento de un 15% del número de unidades activas respecto de 31 de marzo de 2024 sino también su calidad, tanto por seguir manteniendo

elevados niveles de liquidez al contar con el 79% de sus unidades ya activas, como por contar con un buen nivel de avance en el proceso de monetización ya que las unidades en fase de construcción y/o completadas representaban más de un 60% de las unidades activas.

Ahondando por tipología de producto (BtS, BtR y Concesiones) de las unidades activas propiedad de la Compañía (excluyendo las unidades correspondientes a operaciones comprometidas a cierre del 1S 2024/25), se observa lo siguiente:

- › Las unidades activas en el **producto BtS** se situaron por encima de las **8.500 unidades**, un 3% superior al volumen registrado a cierre de marzo de 2024. Esta variación se debió principalmente a la incorporación de 378 nuevas unidades activas de la operación de compra de Grupo Priesa.
- › Las unidades activas en el **producto BTR y Concesiones**, se situaron por encima de las **1.800 unidades**, esto es, un 144% por encima del volumen registrado a cierre de marzo de 2024. El motivo fundamental de este incremento se explica por la adjudicación definitiva a la Compañía en el mes de junio de 2024 de tres lotes del Plan Vive III de la Comunidad de Madrid para la construcción de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible repartidas en los municipios de Villalbilla, Aranjuez y Navalcarnero, proyectos cuyo arranque de construcción tuvo lugar en agosto de 2024.

Más de la mitad de las unidades activas gestionadas corresponde al producto BtS, es decir, por encima de las 8.500 unidades.



A continuación, se analiza el **38% restante** del banco de suelo gestionado por la Compañía, cuyo detalle es el siguiente:

- › **Unidades gestionadas para terceros (“Sólo gestión”)** (63% de las unidades activas excluyendo las unidades propiedad de la Compañía), es decir, unidades para las que la Compañía únicamente presta servicios integrales propios de la actividad promotora a cambio de la percepción de unos honorarios. Durante el 1S 2024/25, estas unidades **aumentaron en 540** gracias a la firma de tres nuevos contratos de gestión para tres proyectos localizados en Andorra (240 unidades, en fase de Marketing), Málaga (173 unidades, en fase de Diseño) y Fuengirola (127 unidades, en fase de construcción). Estas nuevas unidades sumadas a las 3.582 unidades del Plan Vive I, ya contabilizadas a cierre de marzo de 2024 y cuyas obras avanzan satisfactoriamente de cara a la entrega de 2/3 del total en la segunda mitad del ejercicio, resultaron en un total de **4.122 unidades activas** gestionadas para terceros a cierre de septiembre de 2024.
- › **Unidades en coinversión** o *joint ventures* (26% de las unidades activas excluyendo las unidades propiedad de la Compañía), es decir, unidades cuyo desarrollo se emprende conjuntamente con capital de terceros y en los que la Compañía desempeña una **doble función**: por un lado, la compañía se convierte en socio **minoritario** de la *joint venture* constituida con el/los socio(s) tercero(s) tomando una participación económica que oscila habitualmente entre el 10% y el 30%; y, por otro lado, la Compañía **presta servicios integrales** para la gestión de los proyectos de promoción residencial objeto de desarrollo por la *joint venture* (desde la identificación de nuevas oportunidades, pasando por la supervisión de los procesos de diseño, obtención de licencias, comercialización, proceso de construcción y financiación de los proyectos) a cambio de la percepción de unos honorarios previamente acordados entre las partes.

En este contexto, durante el 1S 2024/25, las unidades en coinversión **aumentaron en 804** debido a la incorporación de cuatro nuevos proyectos de coinversión de Grupo Priesa (149 unidades asociadas a tres proyectos BtS ya en construcción y 497 unidades asociadas a un proyecto *flex living* ubicado en Valdebebas en fase de Marketing) así como a la firma de un contrato de coinversión con un inversor institucional español para el desarrollo de un proyecto *flex living* de 158 unidades en Valencia (en fase de Diseño). Estas nuevas unidades sumadas a las 880 unidades activas de las dos coinversiones firmadas en el ejercicio 2023/24 (todas ellas ya entre en fase Marketing y Construcción), resultaron en **1.684 unidades activas** en coinversión a cierre de septiembre de 2024.



› **Unidades de inversiones comprometidas no formalizadas** (o, **“Unidades Fuera de Balance”**) (12% de las unidades activas excluyendo las unidades propiedad de la Compañía), esto es, aquellas unidades que, aun no habiéndose escriturado aún, se han activado desde un punto de vista de proceso de promoción a fin de acelerar y ganar eficiencia en el proceso completo de promoción inmobiliaria. Durante el 1S 2024/25, estas unidades **augmentaron** en más de **340** debido a que 522 nuevas unidades comprometidas y activadas (en este caso, bien en fase de Diseño, bien en fase de Marketing) compensaron 180 unidades activadas de operaciones de “Fuera de Balance” de cierre de marzo de 2024 que se escrituraron durante el semestre. De esta manera, las unidades “Fuera de Balance” ascendieron a **776 unidades activas** a cierre de septiembre de 2024.

Unidades activas gestionadas de actividad a 30 de septiembre de 2024

(expresado en número de unidades)

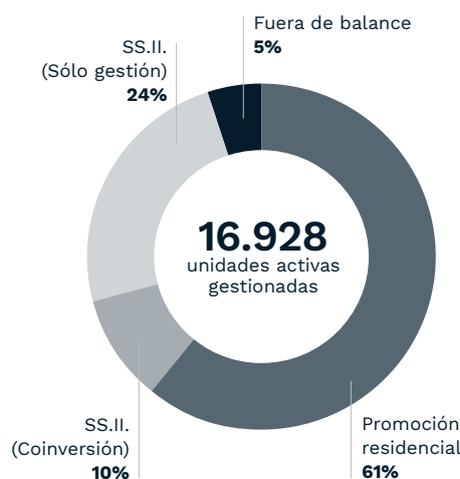
Desglose por fase



Desglose por tipología de producto



Desglose por estructura



Viviendas en comercialización

Una vez finalizada la fase de diseño, se somete a decisión el arranque de la fase de comercialización, siendo ese momento la fecha en que se ponen a la venta las unidades en cuestión confirmándose de manera oficial su lanzamiento comercial. De esta manera, a partir de ese momento, una unidad pasa a ser considerada una **“unidad en comercialización”** lo que significa que todas las unidades en comercialización son unidades activas siendo la diferencia entre unidades activas y unidades en comercialización, las unidades activas cuyo lanzamiento comercial aún no se ha efectuado.

Siguiendo este principio y, teniendo en cuenta la actividad de todas las líneas de negocio, salvo la de “Sólo gestión” y la de activos alternativos (excluyendo asimismo las unidades de “Fuera de Balance”, si bien, estas unidades una vez escrituradas pasarán a engrosar automáticamente el volumen de unidades lanzadas desde el punto de vista comercial), durante el **1S 2024/25**, la Compañía incorporó a su cartera en comercialización **2.326 nuevas unidades** cuyo desglose fue el siguiente: 785 unidades correspondieron a unidades BtS propiedad de la Compañía, 124 unidades correspondieron a unidades en coinversión, 473 unidades correspondieron a unidades de la operación de compra de Grupo Priesa y las restantes 944 unidades correspondieron a las unidades del Plan Vive III. De esta manera, teniendo en cuenta a su vez, el número de entregas que se efectuó en el semestre, las unidades en comercialización ascendieron a un total de **8.978 unidades** a cierre de septiembre de 2024 (+18,5% respecto de las unidades en comercialización a cierre de marzo de 2024 y, en línea con el volumen de unidades en comercialización a cierre de septiembre de 2023), de las que el 71% correspondía a producto BtS propiedad de la Compañía (excluyendo Grupo Priesa), 4% correspondía a producto BtS de Grupo Priesa (excluyendo las unidades en coinversión), un 11% correspondían a unidades BtS en formato coinversión y el restante 14% correspondía a unidades BtR y Concesiones.

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

Ventas y entregas

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

A lo largo del 1S 2024/25, se confirma la **tendencia creciente de la demanda** iniciada en octubre de 2023. Así, mientras que la generación de intereses y número de visitas ha aumentado un 25% y 15%, respectivamente respecto del 1S 2023/24, contabilizando una **tasa de compromiso** (calculado como venta bruta sobre número de visitas) del **9%** (+2.5 p.p. respecto del 1S 2023/24), el stock de unidades no vendidas se ha reducido en un porcentaje de doble dígito respecto de marzo de 2024, resultando todo ello en un incremento muy significativo de la

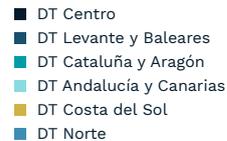
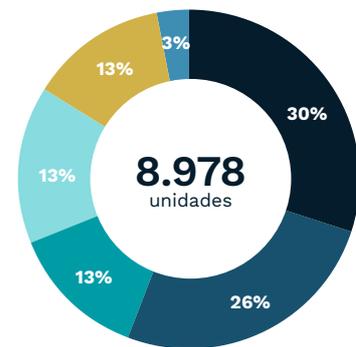
Viviendas en comercialización a 30 de septiembre de 2024

8.978

(vs. septiembre 2023:
9.074 unidades)

Desglose geográfico de unidades en comercialización

(expresado en número de unidades)



* Las unidades en comercialización excluyen la línea de Servicios Inmobiliarios enfocados en “Sólo gestión” de activos, así como en la coinversión en activos alternativos y las operaciones de “Fuera de Balance”.

tasa de absorción neta de producto BtS (sin incluir Grupo Priesa), que se ha situado en el rango del **6%-7%** (vs. niveles por debajo del 4% registrado en el mismo período del año anterior), lo que significaría vender una promoción muy por debajo de los 25-30 meses que de media una promoción de obra nueva necesita para completar el proceso completo de desarrollo desde la fecha de su lanzamiento comercial.

En este contexto, la Compañía ha registrado una aceleración de sus ventas en el primer semestre del año (**100% BtS** al no haberse transaccionado ninguna operación en el producto BtR) a la par que ha mantenido los niveles de cancelaciones de contratos privados de compraventa en niveles similares a los registrados en períodos anteriores (~1%). El semestre se ha saldado con unas ventas netas totales **BtS** de **1.492 unidades (+68%** respecto del mismo período del año anterior, en términos de BtS, y excluyendo operaciones “Fuera de Balance” y Grupo Priesa), valoradas en **641 millones de euros** con un PMV de **429 mil euros**, ligeramente inferior al del mismo período del año anterior debido al mix de producto.

Desglosando por línea de negocio, el 90% de las unidades vendidas correspondieron a promociones propiedad de la Compañía. Estas unidades se vendieron por un valor agregado de 523 millones de euros, lo que representa un PMV de 389 mil de euros; no obstante, es de esperar que el PMV de ventas futuras de unidades BtS de promociones propiedad de la Compañía se sitúe por encima del umbral de los **400 mil de euros** ya que las unidades BtS pendientes de venta a cierre del 1S 2024/25 se estaban comercializando a un PMV de 438 mil euros. Por otro lado, el 10% restante de las unidades vendidas correspondieron a promociones en coinversión. Estas unidades, cuyo perfil se encuentra en el rango superior de precios de la cartera de la Compañía, se vendieron a un PMV de 793 mil de euros generando así ingresos futuros por importe de 117 millones de euros.

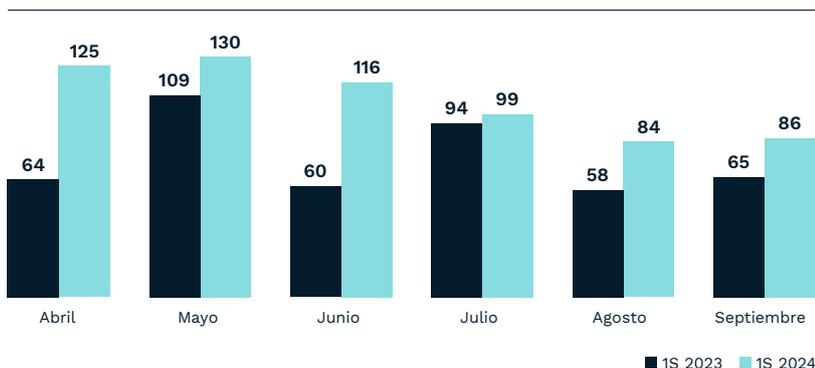
Y, si bien como se ha indicado previamente, durante el semestre no se ha perfeccionado la venta de **ningún proyecto BtR**, es de destacar que la Compañía mantiene 4 proyectos en fase de Diseño para el desarrollo potencial de 558 unidades.

Ventas netas de BtS en 1S 2024/25

1.492 unidades

(+68% vs. 1S 2023/24)

Ventas netas de viviendas (BtS+BtR) (€m)



Ventas netas

€641m

(vs. 1S 2023/24: €451m)

Durante el 1S 2024/25, la Compañía **entregó** un total de **922 unidades** (+45% respecto del 1S 2023/24) resultando en una facturación por entrega de unidades de 297 millones de euros (+30% respecto del 1S 2023/24) y un **PMV de 322 mil euros** (un 10% inferior al PMV de las unidades entregadas en el 1S 2023/24 al haberse entregado una promoción BtR de 184 unidades en Madrid con un PMV de 172 mil euros; **excluyendo la entrega de la promoción de BtR**, la facturación por entregas habría sido de 265 millones de euros, al haberse entregado 738 unidades con un **PMV de 360 mil euros**, es decir, un PMV en **línea con el PMV del producto BtS entregado en el 1S 2023/24**). Con este nivel de entregas y, de acuerdo con el calendario de grado de ejecución de proyectos, la mayor parte de las entregas previstas para el ejercicio fiscal 2024/25 se concentrará en la segunda mitad del año, debiendo resaltar que, al cierre del 1S 2024/25, 511 unidades ya terminadas y vendidas estaban pendientes de entrega (excluyendo las viviendas en alquiler con opción de compra).

En conclusión, teniendo en cuenta los niveles de entregas y de nuevas ventas netas registradas en el 1S 2024/25, la **cartera de ventas** de la Compañía cerró con un total de **3.937 unidades**, de las que el 76% estaban ya formalizadas bajo contratos privados de compraventa, y sumaban un importe total de **1.585 millones de euros**, es decir, un PMV por unidad de 403 mil euros (**+19%** respecto del PMV de cierre de septiembre de 2023 o **+9%** respecto del PMV de cierre de marzo de 2024). Y, teniendo en cuenta la compra de Grupo Priesa durante el semestre, la cartera de ventas total de la Compañía a 30 de septiembre de 2024 ascendió a un total de 4.289 unidades valoradas en **1.685 millones de euros** (PMV de 393 mil euros) tras incorporar 352 unidades con un valor de venta total de 100 millones de euros (PMV de 284 mil euros) de Grupo Priesa.

Construcción

De cara a poder cumplir con el objetivo de entregas, si bien la evolución de ventas es un indicador esencial, los avances en el **proceso de construcción** no son menos relevante. El inicio del proceso de construcción se entiende que se produce en el momento en que se **obtiene la licencia de obra** cuya concesión es competencia de los ayuntamientos.

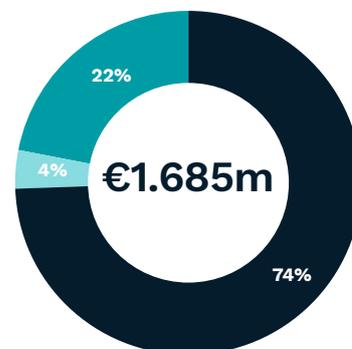
Su solicitud incluye el proyecto arquitectónico que necesariamente debe ajustarse a las ordenanzas urbanísticas municipales de modo que los ayuntamientos están obligados a conceder las licencias de obra siempre que los proyectos cumplan con lo exigido en la regulación municipal. Finalmente, el plazo de tramitación depende de la agilidad de cada uno de ellos, pudiendo dilatarse el proceso desde unos pocos meses a más de un año.

Cartera de ventas

€1.685m

(vs. €1.451m a
30 de septiembre de 2023)

Desglose de la cartera de ventas
a 30 de septiembre de 2024



- AEDAS Homes (ex. Grupo Priesa y ex. coinversión)
- Grupo Priesa 100% (ex. coinversión)
- Coinversión



A lo largo del 1S 2024/25 y, excluyendo en todo caso la actividad operativa de las unidades de Grupo Priesa, la Compañía ha acelerado la **solicitud de nuevas licencias**, solicitando por un lado licencias para promover **1.669 unidades de BtS y BtR**, un nivel de solicitud equivalente al 100% del total de licencias solicitadas en todo el año fiscal 2023/24, y por otro lado licencias para promover **944 unidades de Concesiones** (esto es, Plan Vive III). Este elevado número de nuevas solicitudes, sin embargo, se ajustó por la desactivación de 9 proyectos sin licencia (234), tras la decisión de traspasarlos a venta de suelo; de esta manera, las nuevas solicitudes netas de desactivación ascendieron a un total de 1.435 unidades de BtS y BtR o 2.379 si incluimos las unidades del Plan Vive III. Y, en cuanto a **obtención de licencias**, la Compañía obtuvo licencia para iniciar la obra de las 944 viviendas del Plan Vive III, así como nuevas licencias para el desarrollo de **933 unidades** de BtS y BtR, si bien tras la desactivación de 8 promociones (7 de ellas por decisión de traspasarlas a venta de suelo y una de ellas por redefinición de proyecto), este número se redujo a **650 unidades**, siendo este volumen inferior al registrado en semestres anteriores.

Esta actividad de solicitud y obtención de licencias situó el stock de unidades pendientes de recibir licencias en **2.609** repartidas en 36 proyectos, de las cuales el 82% tenía una antigüedad igual o menor a un año.

Los retrasos en la obtención de licencias de algunos proyectos de BtS cuyo inicio de obra estaba previsto que tuviera lugar en el primer semestre del ejercicio, han impactado en el volumen de **arranque de obra**, fijando el volumen total de inicios de obra en 759 unidades durante el 1S 2024/25. Sin embargo, el arranque de las obras de los proyectos del Plan Vive III contribuyó a impulsar el número de unidades iniciadas hasta las **1.703 unidades**, poniendo de manifiesto la gran capacidad operativa de la que goza la Compañía.

A su vez, se han obtenido Certificados de Fin de Obra (**CFO**) para **824 unidades**, en línea con las unidades terminadas en el 1S 2023/24 (837 unidades) y, se han obtenido Licencias de Primera Ocupación (**LPO**) para **406 unidades**.

A 30 de septiembre de 2024, la Compañía contaba con un total de 5.917 unidades en construcción, incluyendo las unidades del Plan Vive III. A este importe, habría que sumar las unidades en construcción de la cartera de Grupo Priesa (354 unidades) y las más de 3.700 unidades en construcción de los acuerdos de "Sólo gestión", arrojando un volumen total de **unidades en construcción gestionadas** de casi **10.000 unidades**. Estos volúmenes en fase de construcción unido, a las más de **1.000 unidades completadas**, de las cuales 32 unidades correspondían a Activos en alquiler con Opción a Compra (excluyendo Grupo Priesa) y, de las 991 unidades restantes, alrededor del 60% eran unidades con LPO, permiten concluir que la Compañía goza de buena visibilidad para cumplir con las entregas previstas, tanto propias como para terceros, de los próximos tres años.

Aceleración en solicitud de nuevas licencias (netas)

2.379

(vs. 1S 2023/24: 887)

Arranque de obra

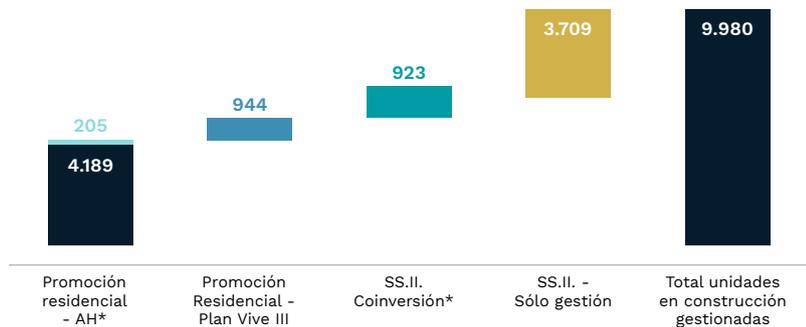
1.703

(vs. 1S 2023/24: 988)



Desglose de las unidades en construcción gestionadas a 30 de septiembre de 2024

(expresado en número de unidades)



* Las unidades de "Promoción Residencial - AEDAS Homes" tienen en cuenta las unidades propiedad de AEDAS Homes (4.199) junto con las unidades 100% de Grupo Priesa (205). Las unidades de "Servicios Inmobiliarios Coinversión" incluyen las unidades en formato de coinversión de AEDAS Homes (774) y las unidades en formato de coinversión de Grupo Priesa (149).

Finalmente, en lo que respecta a **costes de construcción**, es de destacar que, tras las subidas continuadas de los precios de las materias primas en los últimos años, la Compañía está observando una estabilidad en el precio de las contratas por lo que es de esperar que los márgenes operativos mejoren con el paso del tiempo.

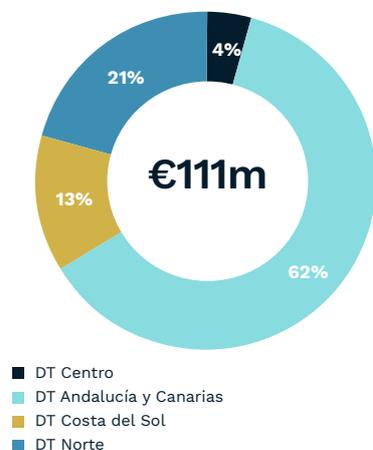
Inversiones y desinversiones

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

Durante el 1S 2024/25, la Compañía formalizó y/o comprometió **nuevas compras** para el desarrollo potencial de **1.121 nuevas unidades residenciales** (todas ellas con la condición de RtB) por un importe en términos de coste *ready-to-build* de **111 millones de euros**. Del total de la nueva inversión del semestre que, en su mayoría se concentró en la Dirección Territorial de Andalucía y Canarias (62% del total del volumen de inversión en términos monetarios), sólo se han formalizado 535 unidades por un importe de 26 millones de euros en términos de coste *ready-to-build* mientras que las restantes 586 unidades cuyo valor asciende a 85 millones de euros son inversiones comprometidas pendientes de ser formalizadas para las que se han realizado pagos en concepto de "anticipos" por importe de 7 millones de euros. Estos proyectos, cuyas entregas están previstas en su mayoría para los años 2026, 2027 y 2028, siendo el año 2027 en que se prevé que se entregue el 55% del total de las unidades, se estima que se comercializarán con un PMV cercano a los 500 mil euros -por encima incluso del *ticket* medio actual de la cartera de la Compañía- generando un margen neto estimado cercano al 23%.

Desglose por Dirección Territorial de las nuevas inversiones

(% calculado en términos de volumen de inversión)



Adicionalmente, la Compañía formalizó la compra de dos proyectos que, a cierre del ejercicio fiscal 2023/24, estaban ya comprometidos. Esas dos operaciones han incorporado 222 nuevas unidades al balance de la Compañía por importe total en términos de coste *ready-to-build* agregado de 18 millones de euros. Así, el cierre de operaciones durante el semestre (incluyendo tanto las nuevas operaciones formalizadas como la formalización de operaciones comprometidas en años anteriores, pero excluyendo las nuevas operaciones comprometidas) han supuesto una inversión total en términos de coste *ready-to-build* de 44 millones de euros.

Es de destacar, igualmente, las **primeras inversiones** materializadas en suelo para desarrollar complejos de **flex living**. Estas inversiones han supuesto la compra de dos terrenos en Madrid y Valencia, por un importe agregado de **20 millones de euros**, para desarrollar **348 unidades** de *flex living*; ambos proyectos serán desarrollados en formato de **coinversión** con un inversor institucional español quien será quien detente una participación mayoritaria en ambas inversiones.

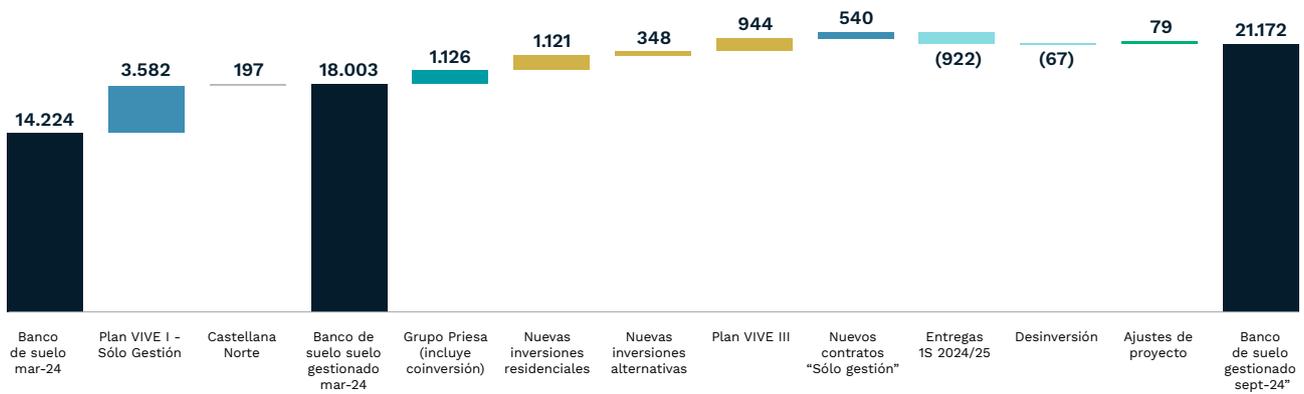
Finalmente, y como hecho destacado en el apartado de inversiones, estaría el anuncio de la compra corporativa de **Grupo Priesa**, una compra que pone de manifiesto la voluntad y la capacidad de la Compañía de erigirse como el **consolidador del mercado** de la promoción residencial en España, un mercado que a fecha de hoy se caracteriza por estar sumamente fragmentado. Esta operación corporativa, cuyo coste de los activos netos adquiridos ha ascendido a cerca de **50 millones de euros** y cuyo proyecto de fusión con la Compañía está previsto que culmine en el mes de noviembre 2024, ha supuesto la incorporación de:

- › 480 nuevas unidades BtS a las Existencias de la Compañía, abriendo nuevas zonas en las que hasta la fecha la Compañía no estaba presente;
- › Tres nuevas coinversiones con participación minoritaria para desarrollar 149 unidades BtS;
- › Una coinversión con participación minoritaria para desarrollar 497 unidades de *flex living* en Madrid;
- › Dos proyectos para el desarrollo de 300 unidades en la provincia de Málaga, para los que la Compañía sólo prestará servicios integrales de promoción inmobiliaria, una vez se venda la participación minoritaria que se ostenta en cada uno de los proyectos; y
- › 17 solares repartidos por distintas regiones españolas para los que se tiene planeado diseñar un proyecto de promoción y/o un plan de desinversión ordenado.

Y, en lo que respecta a la **política de rotación natural de activos**, la Compañía ha procedido a la desinversión de parcelas para el desarrollo potencial de 100 unidades. De este volumen de desinversión, 56 unidades corresponden a operaciones firmadas pero que quedaron pendientes de formalizar a cierre de 31 de marzo de 2024, 11 unidades corresponden a nuevas ventas formalizadas en el semestre y las 33 unidades restantes hacen referencia a dos nuevas operaciones de venta cuya firma de venta se efectuó en el semestre pero sin haber aún procedido a la escrituración.

Evolución del banco de suelo gestionado*, **

(expresado en número de unidades)



* Castellana Norte se trata de un proyecto cuyo contrato está firmado, pero se trata de un proyecto a largo plazo.

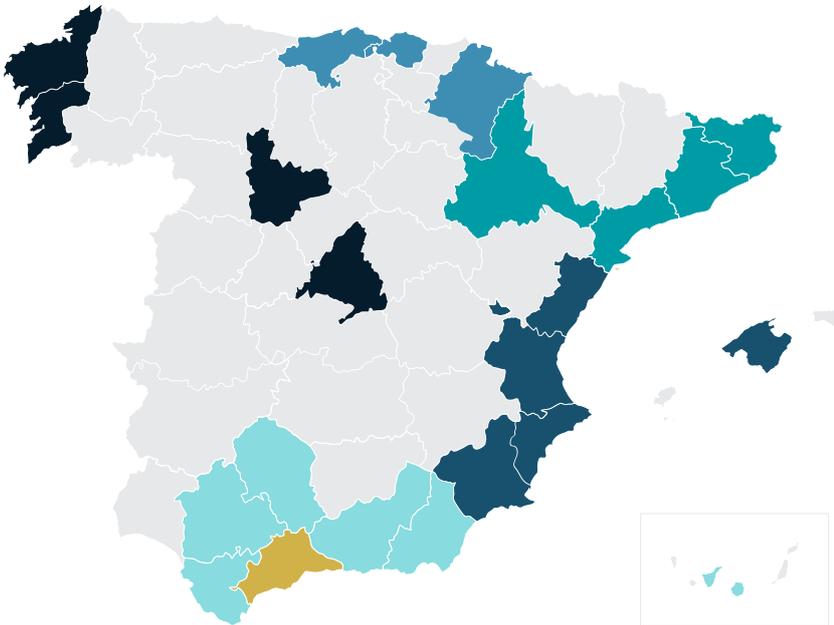
** "Grupo Priesa (incluye Coinversión)" incluye el desarrollo de un flex living de 497 unidades, así como 149 unidades BTS.



Unic (Jávea)

Plataforma de referencia en el sector español de la promoción residencial

21.172*
unidades



DT Centro
45%
9.466 unidades

DT Cataluña y Aragón
11%
2.226 unidades

DT Levante y Baleares
17%
3.580 unidades

DT Andalucía y Canarias
16%
3.300 unidades

DT Costa del Sol
10%
2.023 unidades

DT Norte
3%
577 unidades

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

* Banco de suelo a 31 de marzo de 2024 (14.224) + Plan VIVE I – “Sólo Gestión” (3.582)+ Castellana Norte (197) = 18.003 unidades que hace referencia al banco de suelo gestionado a 31 de marzo de 2024.

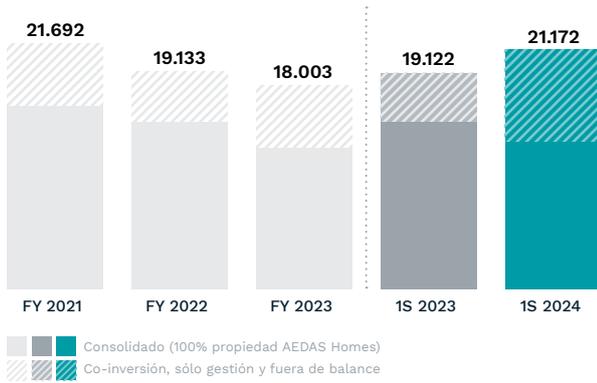
Banco de suelo gestionado a 31 de marzo de 2024 (18.003) + Grupo Priesa (incluye coinversión) (1.126) + Nuevas inversiones residenciales (1.121) + Nuevas inversiones alternativas (348) + Plan VIVE III (944) + Nuevos contratos “Sólo Gestión” (540) – Entregas 1S 2024/25 (922) – Desinversiones (67) + Ajuste de proyectos (79) = 21.172 unidades que hace referencia al banco de suelo gestionado a 30 de septiembre de 2024.

1.4 Indicadores claves de desempeño

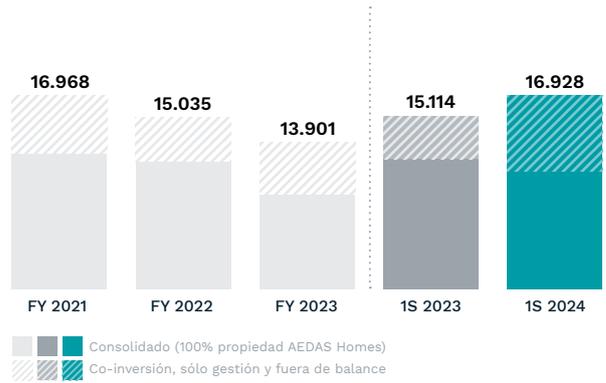
La definición y finalidad de las Medidas Alternativas de Rendimiento están disponibles en la página web de la Compañía [aquí](#).

INDICADORES OPERATIVOS

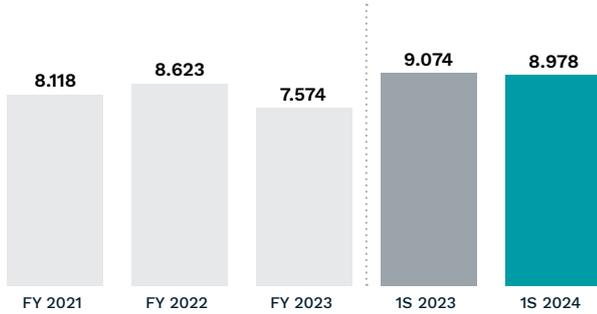
Banco de suelo gestionado (#)



Viviendas activas (#)

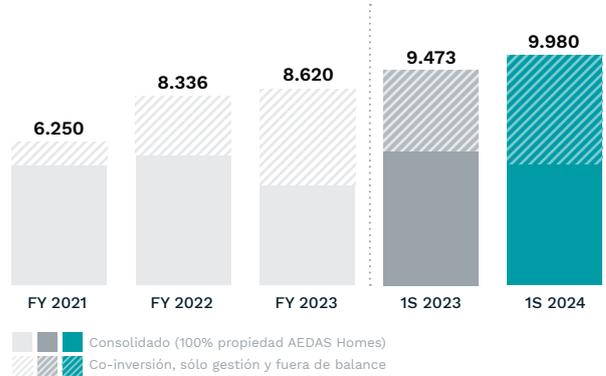


Viviendas en comercialización (#)*

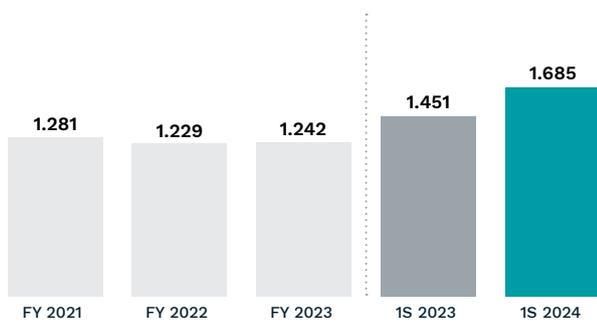


* Excluye unidades en "Sólo Gestión", unidades de *flex living* y las unidades de "Fuera de Balance" que estaban en alguna de las fases de Comercialización en cada una de las fechas referidas en el gráfico.

Viviendas en construcción (#)

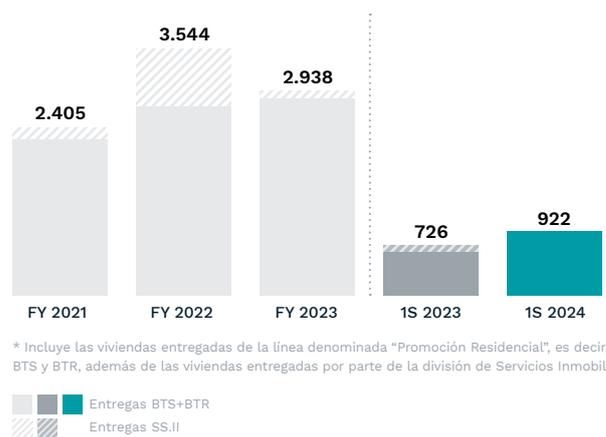


Valor de la cartera de ventas (Mn€)*



* 1S 2024/25 incluye el valor de la cartera de ventas de Grupo Priesa en producto BTS (tanto balance propio como co-inversión)

Viviendas entregadas: BTS, BTR y Servicios Inmobiliarios (#)*

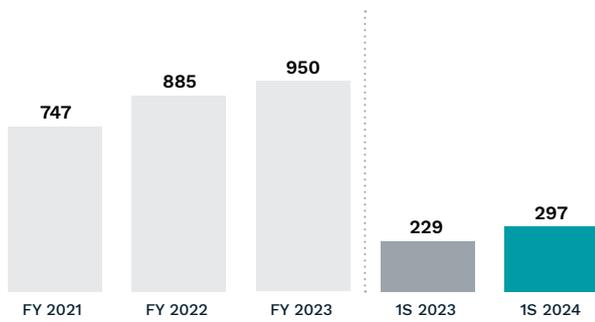


* Incluye las viviendas entregadas de la línea denominada "Promoción Residencial", es decir, las viviendas BTS y BTR, además de las viviendas entregadas por parte de la división de Servicios Inmobiliarios (SS.II).

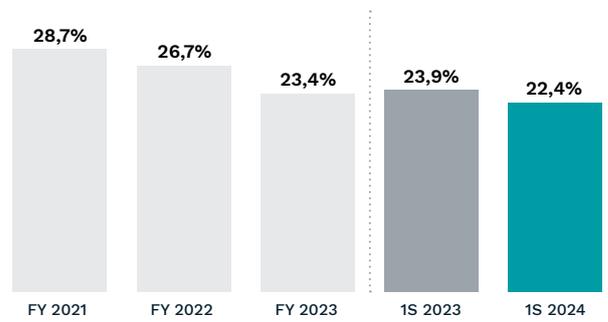


INDICADORES FINANCIEROS

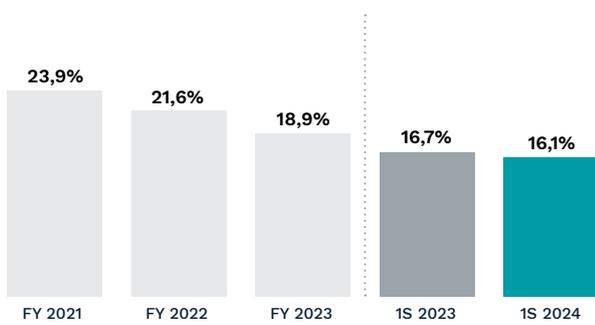
Ingresos promoción residencial (Mn€)



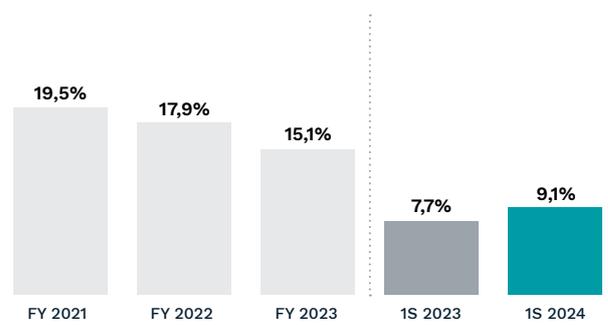
Margen bruto promotor (%)



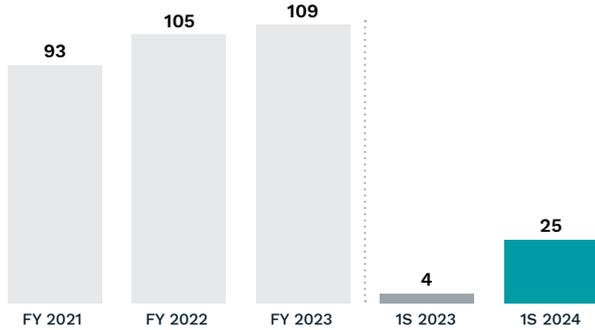
Margen neto promotor (%)



Margen EBITDA (%)

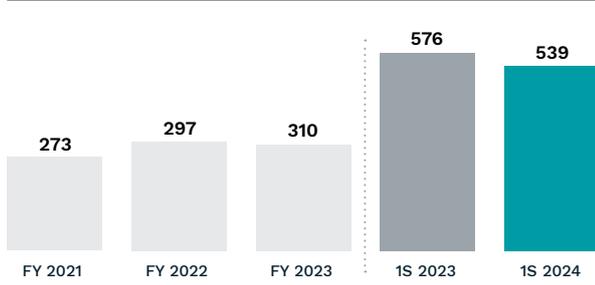


Beneficio neto atribuible (Mn€)

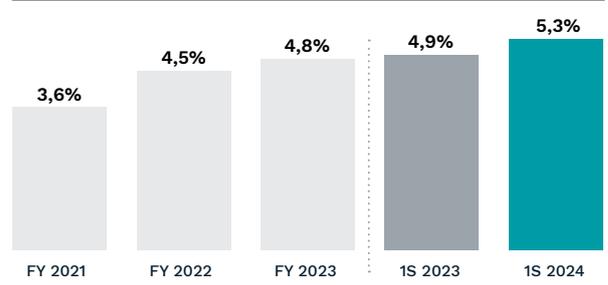


INDICADORES DE SOLVENCIA

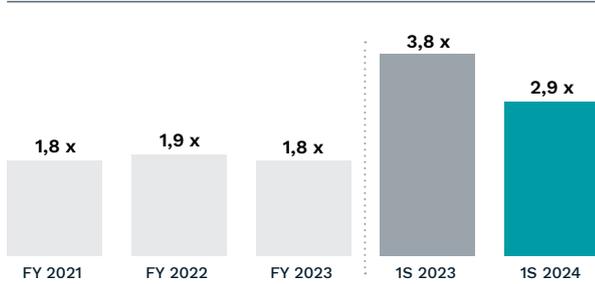
Deuda financiera neta (Mn€)



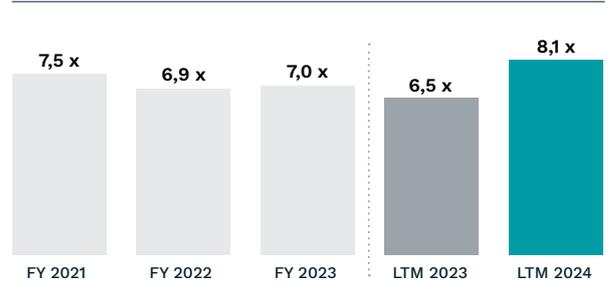
Coste nominal medio de financiación (%)



Deuda financiera neta / EBITDA (x)

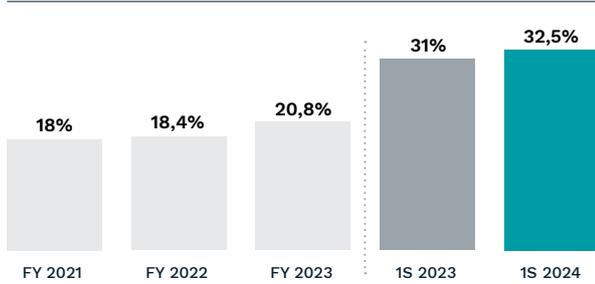


Ratio de cobertura de interés (x)*

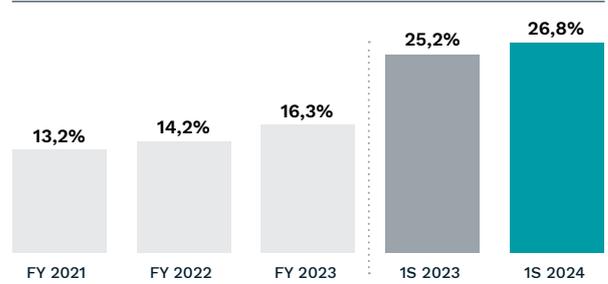


* LTM 2023 engloba el periodo del 1 de octubre de 2022 al 30 de septiembre de 2023
LTM 2024 engloba el periodo del 1 de octubre de 2023 al 30 de septiembre de 2024.

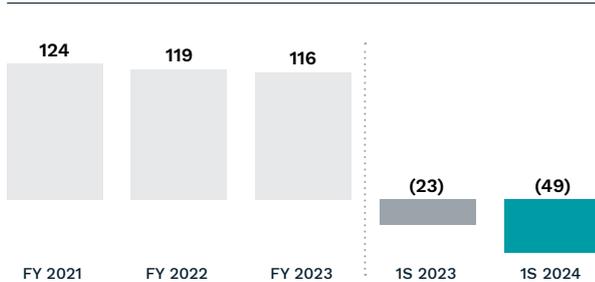
LTC neto (%)



LTV neto (%)

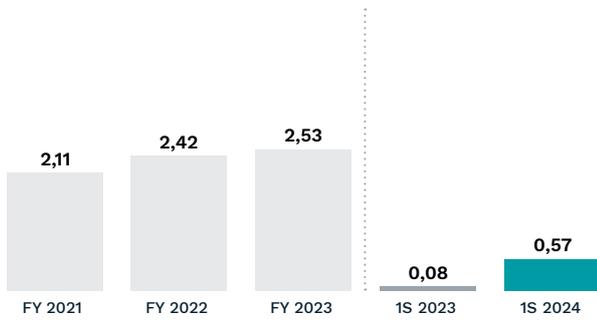


Flujo de caja de las operaciones (Mn€)

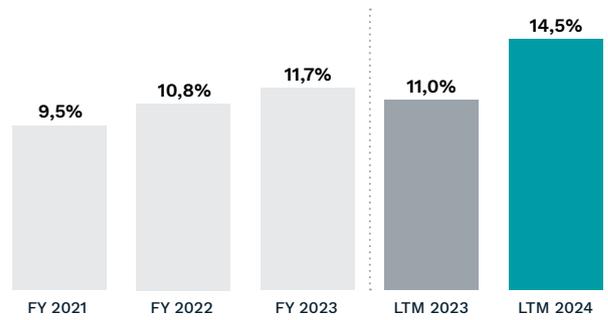


INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL ACCIONISTA

Beneficio neto por acción diluido (€/acción)



RoE (%)*



* LTM 2023 engloba el periodo del 1 de octubre de 2022 al 30 de septiembre de 2023
LTM 2024 engloba el periodo del 1 de octubre de 2023 al 30 de septiembre de 2024.



Comte (Valencia)

02. Información no financiera

2.1 Personas

Plantilla

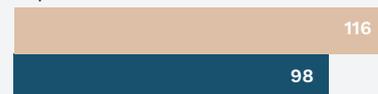
En AEDAS Homes, somos referentes del sector inmobiliario gracias a la excelencia y la pasión de nuestros profesionales.

Hemos conformado un equipo de alto rendimiento, garantizándoles un empleo de calidad en un entorno agradable, seguro y estimulante, donde puedan desarrollar su talento.

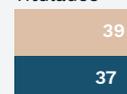
Nuestra **plantilla** a cierre de septiembre de 2024 se sitúa en **326 personas**, con un **48% de mujeres y un 52% de hombres**. La edad media de nuestros empleados es de 45 años con una antigüedad de 4,2 años. La plantilla media durante el ejercicio ha sido de 319 empleados.

Distribución de la plantilla por nivel de estudios

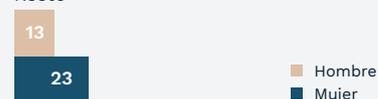
Superiores



Titulados



Resto



■ Hombre
■ Mujer

Distribución de la plantilla:

Por sexo

	Sept 2023	Sept 2024
Hombre	156	1668
Mujer	157	158
Total	313	326

Por tipo de contrato, desglose por sexo

	Septiembre 2023			Septiembre 2024		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
Hombre	150	6	156	164	4	168
Mujer	153	4	157	158	-	158
Total	303	10	313	322	4	326

Por categoría

	Sept 2023	Sept 2024
Director	54	55
Mandos Intermedios	73	71
Resto ¹	186	200
Total	313	326

Por tipo de contrato, desglose por edad

	Septiembre 2023			Septiembre 2024		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
<30	14	5	19	18	3	21
30-50	186	4	190	186	1	187
+50	103	1	104	118	-	118
Total	303	10	313	322	4	326

(1) Técnicos, administrativos y asimilados

Por tipo de contrato

	Sept 2023	Sept 2024
Fijo	303	322
Temporal	10	4
Total	313	326

Por tipo de contrato, desglose por rango

	Septiembre 2023			Septiembre 2024		
	FIJO	TEMPORAL	TOTAL	FIJO	TEMPORAL	TOTAL
Director	54	-	54	55	-	55
Mandos intermedios	73	-	73	71	-	71
Resto ¹	176	10	186	196	4	200
Total	303	10	313	322	4	326

(1) Técnicos, administrativos y asimilados

Seguridad y Salud

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

A lo largo del primer semestre de 2024 no se han producido accidentes de trabajo con baja en el personal de AEDAS Homes y no hay enfermedades profesionales asociadas al sector.

Si tenemos en cuenta la actividad desarrollada durante la construcción de nuestras promociones, a lo largo del primer semestre de 2024 el **Índice de Frecuencia** (N.º de Accidentes con Baja / N.º Horas Trabajadas x 1.000.000) se ha situado en 11,11.

En la tabla se puede ver la evolución de dicho Índice de los ejercicios 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 (primer semestre).

Durante el primer semestre de 2024 el **Índice de Gravedad** (N.º Jornadas Perdidas/N.º Horas Trabajadas x 1.000) ha sido de 0,21.

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

Como principal herramienta de control del Sistema de Gestión, se realizan **evaluaciones** al 30% y al 70% del avance de la obra. Durante el primer semestre de 2024 se han realizado un total de 24 evaluaciones y con un resultado promedio del 77,21%.

Índice de Frecuencia

FY 2021	FY 2022	FY 2023	1S 2024
17,69	16,39	13,68	11,11

Índice de Gravedad

FY 2021	FY 2022	FY 2023	1S 2024
0,24	0,18	0,25	0,21





Absentismo

Para calcular la Tasa de Absentismo se han tenido en cuenta las horas de absentismo/plantilla media por horas totales trabajadas. Durante el primer semestre de 2024 ha habido un absentismo de 8.008 horas por incapacidades de nuestros empleados.

	Horas de absentismo		Tasa de absentismo	
	1S 2023	1S 2024	1S 2023	1S 2024
Accidente laboral	3	-	-	-
Enfermedad común	5.096	4.032	1,7%	1,4%
Permiso por nacimiento	4.368	3.976	1,5%	1,4%
Total	9.464	8.008	3,2%	2,8%

Haciendo crecer a nuestros empleados

En AEDAS Homes apostamos por el desarrollo continuo de nuestros profesionales. Anualmente se constituye un **Plan de Formación** personalizado para cada empleado a través de una detección de necesidades. Este plan favorece el desarrollo del talento y da respuesta a las principales necesidades de la compañía: técnicas, de idiomas, digitales y habilidades directivas.

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

Como parte del desarrollo de nuestros profesionales, contamos con formaciones especializadas en mejorar las habilidades comunicativas y están destinadas a empleados de colectivos de alto impacto en la organización (Senior Management, directores y mandos intermedios). En dichas sesiones se trabajan diferentes habilidades, con el fin de fomentar un entorno de trabajo en el cual el mánager pueda ser impulsor de cambios y referente para el desarrollo de sus colaboradores.

En total, durante este primer semestre **47 cursos impartidos** han supuesto **3.792 horas de formación** con formadores de primer nivel. Además, en este mismo semestre, se han llevado a cabo **11.644 horas de formación interna**, relacionadas con los programas formativos de talento joven.

Por otra parte, contamos con una plataforma digital para hacer formaciones específicas con temas normativos y de cumplimiento, en la que se han impartido **356 horas** de abril a septiembre.

Horas de formación por categoría

Categoría	Horas
Director	729
Mandos intermedios	1.800
Resto	1.263
Total general	3.792

Horas de formación online por categoría

Categoría	Horas
Director	58
Mandos intermedios	73
Resto	225
Total general	356

2.2 Medioambiente

Durante el primer semestre de 2024, la Compañía ha llevado a cabo las siguientes acciones como parte del Plan Estratégico ESG:

- › Realización de ACV de promociones. El 100% de las promociones finalizadas (16 promociones) entre abril y septiembre de 2024 disponen de Análisis de Ciclo de Vida (ACV). Este análisis incluye el cálculo de las emisiones de CO₂ equivalentes de las etapas o fases evaluadas en la vida del edificio, es decir, desde la extracción de las materias primas, pasando por el proceso de fabricación de materiales y su distribución, la construcción, uso y mantenimiento del edificio, gestión de residuos (depósito o reciclaje), hasta llegar al momento de demolición o deconstrucción de la promoción (fin de vida), todo ello según la norma UNE EN 15978 y empleando como software One Click LCA.
- › **Alcanzar la calificación energética “AA” en, al menos, el 60% de las promociones.** De las 20 promociones con Acta de Lanzamiento de Proyecto firmada entre abril y septiembre de 2024, el 70% tienen como objetivo tener calificación energética A-A y el 30% B-A, es decir, el 100% de las promociones con Acta de Lanzamiento tienen como objetivo alcanzar una calificación A en emisiones de CO₂.
- › **Desarrollar el 100%** de promociones de conformidad con los estándares del **Libro Verde u otro sello externo** de reconocido prestigio.
- › **Cálculo de la línea base de la huella de carbono.** AEDAS Homes ha iniciado el cálculo de la línea base de su huella de carbono, tomando como año de partida el FY 2023/24 e incorporando el alcance 3 a los alcances 1 y 2 que ya reportó durante los FY 2021/22 y FY 2023/24.

En AEDAS Homes nos hemos dotado de estándares ambientales propios para garantizar que todas nuestras promociones cuentan con unos requisitos ambientales mínimos. Estos requerimientos están recogidos en el Libro Verde, una guía abierta para la implementación de medidas de sostenibilidad en las promociones.

El Libro Verde agrupa los requisitos medioambientales en diez categorías: energía, salud y bienestar, agua, residuos, materiales, movilidad, biodiversidad y entorno, sociedad, diseño y construcción sostenible y sistemas industrializados.

Durante la fase de diseño, el gerente de la promoción debe seleccionar al menos una de las medidas de cada categoría para acreditar el sello Ecoliving®, una certificación ambiental propia, creada en 2020 y pionera en el sector inmobiliario, que acredita el grado de

El 100% de las promociones con Acta de Lanzamiento de Proyecto en el 1S 2024/25 tienen como objetivo alcanzar una calificación A en emisiones.



sostenibilidad de cada vivienda. En función del número de medidas adoptadas y de su ponderación, la promoción tendrá un nivel de sostenibilidad básico, medio, alto o excelente.

Las medidas del Libro Verde ejecutadas se incluyen dentro de la Memoria Ecoliving, el documento que se entrega al cliente. De esta forma, conseguimos transmitir a los clientes las ventajas de tener una vivienda sostenible.

Durante el primer semestre de 2024, AEDAS Homes ha cumplido totalmente el objetivo fijado, contando el **100% de sus promociones con Sello Ecoliving®** (Libro Verde) **y/o certificado BREEAM**¹. En concreto de las 16 promociones finalizadas, 15 promociones se han desarrollado según los requisitos del Libro Verde y 1 promoción se ha desarrollado con certificado BREEAM.



ecoliving

1. Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology.

2.3 Clientes

En AEDAS Homes estamos comprometidos con la calidad de nuestras promociones y por ese motivo hacemos encuestas a nuestros clientes para conocer su grado de satisfacción.

Estas encuestas nos orientan acerca de las necesidades y expectativas del cliente, garantizando un impacto positivo en el mismo.

Cumpliendo con nuestro compromiso de transparencia con nuestros clientes, en marzo 2024 habilitamos en el Área Privada de Clientes el módulo de Reclamaciones y Felicitaciones, para conocer de primera mano las oportunidades de mejora. Esto ha hecho que las reclamaciones oficiales hayan disminuido, tal y como se muestra en la tabla siguiente, y, aunque el tiempo de respuesta ha aumentado ligeramente, seguimos manteniéndonos en nuestro tiempo de compromiso de respuesta con los clientes de 10 días

Comunicaciones recibidas en el primer semestre 2023 vs primer semestre 2024:

Consultas

	1S 2023	1S 2024
Consultas	2.604	2.42
Tiempo medio de respuesta	1,0 días	0,9 días

Reclamaciones

	1S 2023	1S 2024
Consultas	564	385
Resueltas	518	352
En tramitación	46	33
Tiempo medio de respuesta	2,4 días	3,3 días

2.4 Gestión de riesgos

La información referida al control de riesgos puede consultarse en el Informe Financiero Semestral.



Alter (Valladolid)

03. Información financiera

3.1 Cuenta de resultados

Durante el primer semestre del ejercicio 2024/25, el **segmento de promoción residencial** de AEDAS Homes experimentó un **incremento de un 30%** en su nivel de facturación respecto del 1S 2023/24, generando unos ingresos de **297 millones de euros**, tras la entrega tanto de 738 unidades BtS con un PMV de 360 mil euros como de 184 unidades BtR con un PMV de 172 mil euros. Esta facturación, unida a los ingresos generados por la división de Servicios Inmobiliarios y la formalización en escritura pública de tres operaciones de venta de suelo, situó la **cifra total de negocio en los 307 millones de euros** (+33% respecto del 1S 2023/24).

El **margen bruto total** del 1S 2024/25 aumentó hasta los **69 millones de euros**, esto es, 13 millones de euros más que en 1S 2023/24, explicado fundamentalmente por (i) la línea de negocio de “Promoción Residencial” que, siendo la línea de mayor peso de la Compañía, aportó en torno al 90% de la mejora total del margen bruto, y por (ii) la línea de Servicios Inmobiliarios que aportó un 7% de la mejora total gracias al aumento de los honorarios derivados de las operaciones de coinversión formalizadas en el ejercicio 2023/24 (así, el 74% de los ingresos totales de 1S 2024/25 (5,9 millones de euros vs. 1,4 millones de euros en el 1S 2023/24) fue aportado por las nuevas coinversiones formalizadas en el ejercicio 2023/24), operaciones a partir de las cuales se decidió modificar el criterio de atribución de costes de modo que desde entonces parte de los costes de estructura es asignada directamente a la división de Servicios Inmobiliarios al entender que dicha línea de negocio no sólo se apoya en su equipo propio sino también en el resto de la organización.

Profundizando en los resultados arrojados por el segmento de “**Promoción Residencial**”, se desprende que la mejora en margen bruto se produjo por el incremento en un 45% del volumen total de entregas (922 unidades en 1S 2024/25 vs. 637 unidades en el 1S 2023/24); no obstante, si bien la división generó un **margen bruto de 66 millones de euros** frente a los 55 millones de euros en el 1S 2023/24, dicha mejora no se trasladó al **margen bruto en términos relativos** ya que éste se contrajo hasta el **22,4%** desde el 23,9% del 1S 2023/24. Ahora bien, esta contracción quedaría mitigada si se hiciera un cálculo comparable que excluyera del cálculo el producto BtR entregado en el 1S 2024/25 (margen bruto del 15% y con un peso relativo del 7% del margen bruto absoluto) ya que no se entregó ninguna unidad de este tipo de producto en el 1S 2023/24; de esta manera, ajustando por este

Ingresos totales

+33%
(vs. 1S 2023/24)

Margen bruto

24,3%
de unidades entregadas de promociones finalizadas en 1S 2024/25

importe, el margen bruto del segmento de “Promoción Residencial” se situó en el 23,2% (0,7 p.p. por debajo del margen del 1S 2023/24), si bien es de resaltar que teniendo en cuenta sólo el margen de las unidades entregadas de aquellas **promociones cuyo certificado fin de obra se obtuvo en el ejercicio en curso**, éste se situó por encima del margen del 1S 2023/24, alcanzando niveles del **24,3%**.

Los costes de marketing y comercialización se mantuvieron en niveles similares a los del 1S 2023/24 (esto es, 12 millones de euros), si bien esta contención se debió a un menor coste en marketing originado por un menor volumen de lanzamientos que sirvió para compensar el incremento registrado en comisiones de comercialización por el mayor volumen de entregas. En cuanto al resto de gastos de explotación, estos se mantuvieron estables al registrar un peso sobre ventas similar al del mismo período del año anterior.

Con motivo de todo ello, a cierre de 30 de septiembre de 2024, la actividad de la Compañía arrojó un **margen neto de 50 millones de euros** (+28% vs. 1S 2023/24) y con un margen neto en términos relativos de un **16,2%**, esto es, 0,7 p.p. por debajo del margen neto del 1S 2023/24.

Los **gastos de estructura**, netos de asignaciones de costes a la línea de negocio de Servicios Inmobiliarios (y, excluyendo, en todo caso, la dotación al Programa de Incentivos a Largo Plazo (LTIP), vigente a 30 de septiembre de 2024), ascendieron a **20,5 millones de euros**, cifra superior a los 19,3 millones de euros registrados en el 1S 2023/24. No obstante, esta cifra incluye los costes asociados a la operación de compra del Grupo Priesa, cuyo impacto en los gastos de estructura ascendió a un total de aproximadamente 2,5 millones de euros de los que aproximadamente 1,3 millones de euros correspondieron a indemnizaciones por despido mientras que 0,3 millones de euros correspondieron a coste de personal. Así, **excluyendo el impacto de Grupo Priesa**, la Compañía habría incurrido en gastos generales en torno a **18,0 millones de euros**.

De esta forma si se tiene en cuenta el margen neto, los costes de estructura, la provisión de 2,5 millones de euros dotada en concepto del Programa de Incentivos a Largo Plazo y otros gastos e ingresos asociados fundamentalmente a los ingresos y gastos por resoluciones de contrato y al resultado neto de la división Living cuyo margen ha mejorado tanto en términos absolutos como en términos relativos, el **EBITDA** contabilizado por la Compañía ascendió a un total de **28 millones de euros** (+10 millones de euros respecto del EBITDA del 1S 2023/24) lo que se traduce en una **mejora del margen EBITDA** al aumentar en más de 1 p.p respecto del 1S 2023/24 (**9,1%** vs. 7,7%), habiendo sido dicha mejora aún superior de no haberse registrado el coste neto no recurrente asociado a la compra del Grupo Priesa.

Mejora del margen EBITDA

9,1%

(vs. 7,7% en 1S 2023/24)

En lo referente a la partida de resultado financiero, dos son los aspectos que hay que señalar: la evolución de los ingresos financieros y la evolución de los gastos financieros. La evolución de estas dos grandes partidas se resume en:

- › **Ingresos financieros:** incremento sustancial de los ingresos financieros al registrar 4,7 millones de euros en el 1S 2024/25 frente a los 0,4 millones de euros en el 1S 2023/24. El origen de esta mejora se debe, por un lado, al descuento al que se realizó la recompra parcial de 70 millones de euros del Bono Verde (cabe recordar que si bien la oferta de recompra se lanzó a finales del mes de marzo de 2024, la operación no se perfeccionó hasta el mes de abril de 2024) y, por otro lado, al devengo de los intereses asociados a los préstamos concedidos por la Compañía a los vehículos constituidos para las dos operaciones de coinversión completadas en el ejercicio 2023/24.
- › **Gastos financieros:** aumento en dos millones de euros (+18%) de los gastos financieros en comparación con el mismo período del año anterior. La razón de este incremento, ya compensado por un ahorro en los intereses del Bono Verde como consecuencia de la recompra parcial que redujo el nominal del bono de 325 millones de euros a 255 millones de euros, estriba en:
 - ① Un aumento de los gastos financieros no activados de promociones ya finalizadas, al haberse adoptado una nueva estrategia según la cual no se cancela el saldo de deuda promotora en producto terminado; y
 - ② Gasto financiero derivado del deterioro de participaciones de Servicios Inmobiliarios.

Finalmente y, como impacto adicional de la compra del Grupo Priesa, se ha contabilizado, de manera provisional a la fecha de este informe, una diferencia negativa de consolidación por importe de **15 millones de euros**. El reconocimiento de este importe significa que el valor razonable provisional de los activos netos adquiridos es superior a la asignación provisional del coste de la combinación de los negocios, reflejando así la capacidad de la Compañía de adquirir activos netos por un precio inferior a su valor de mercado. Y, siguiendo con los impactos derivados de operaciones distintas de la promoción directa, es de destacar el registro de una pérdida de 4 millones de euros bajo el epígrafe de “Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia”, correspondiendo este importe al resultado del período obtenido por las participadas en las que la Compañía participa como socio minoritario y por la parte que le corresponde a la **Compañía**.

**Diferencia negativa
de consolidación**

€15m

Con todo ello, la **actividad** económica de la Compañía generó un **beneficio neto atribuible** por importe cercano a los **25 millones de euros** en el 1S 2024/25, un importe muy superior al del 1S 2023/24 (3,6 millones de euros) gracias a la mayor actividad operativa registrada en la primera mitad del año y al impacto de la operación de compra del Grupo Priesa.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

(€m)	1S 2024/25	1S 2023/24	Variación	
			€m	%
Ingresos por venta de viviendas	297,2	228,6	68,6	30%
Ingresos por venta de suelo	3,5	-	3,5	n.a.
Ingresos por servicios	5,9	1,4	4,4	304%
INGRESOS NETOS	306,6	230,0	76,5	33%
Coste directo de ventas de promociones	(230,7)	(173,8)	(56,9)	33%
Coste directo de venta de suelo	(3,2)	-	(3,2)	n.a.
Coste directo de prestación de servicios	(4,1)	(0,6)	(3,5)	541%
MARGEN BRUTO	68,5	55,6	13,0	23%
% <i>margen bruto</i>	22,4%	24,2%	n.a.	(180 pbs)
Gastos de comercialización y marketing	(12,3)	(12,1)	(0,2)	2%
Otros gastos de explotación	(6,5)	(4,5)	(2,0)	44%
MARGEN NETO	49,7	39,0	10,8	28%
% <i>margen neto</i>	16,2%	16,9%	n.a.	(71 pbs)
Gastos de estructura	(20,5)	(19,3)	(1,1)	6%
Dotación a la provisión LTIP	(2,5)	(2,2)	(0,2)	11%
Otros gastos e ingresos	1,1	0,4	0,6	150%
EBITDA	27,8	17,8	10,0	56%
% <i>margen EBITDA</i>	9,1%	7,7%	n.a.	134 pbs
Deterioro y amortización	(2,4)	(2,5)	0,1	(4%)
Diferencia Negativa Consolidación	15,1	-	15,1	n.a.
Resultado financiero	(8,6)	(10,9)	2,3	(21%)
Resultado por puesta en equivalencia	(4,1)	0,5	(4,6)	(927%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	28,0	4,9	23,0	466%
Impuesto sobre beneficios	(3,2)	(1,4)	(1,8)	135%
RESULTADO NETO CONSOLIDADO	24,7	3,6	21,2	593%
Intereses minoritarios	(0,1)	(0,0)	(0,1)	2.309%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	24,7	3,6	21,1	591%
% <i>Resultado neto atribuible</i>	8,0%	1,6%	n.a.	649 pbs

AEDAS Homes generó un beneficio neto atribuible de los 25 millones de euros en el 1S 2024/25, gracias a la mayor actividad operativa y al impacto de la operación de compra del Grupo Priesa.

3.2 Balance de situación

Cuentas pertenecientes al activo

Las Existencias de la Compañía, excluyendo a modo aclaratorio las inversiones comprometidas a cierre de septiembre de 2024 así como inversiones en las que se mantiene una posición minoritaria o cualquier otra unidad que esté amparada única y exclusivamente por contratos de gestión, registró un valor en libros de **1.658 millones de euros**, un 11% superior al valor de las Existencias a cierre de 31 de marzo de 2024. Esta variación positiva (afectada en todo caso por la entrega de 922 unidades durante el 1S 2024/25 así como por la escrituración de tres operaciones de venta de suelo) se atribuye al **avance en las actividades de construcción** de las promociones, tras haber incurrido en costes de las unidades BtS y BtR en construcción por importe cercano a los 280 millones de euros, y a una **política de inversión selectiva** con la que se escrituraron transacciones por un importe agregado de más de 120 millones de euros, siendo su desglose el que se describe a continuación:

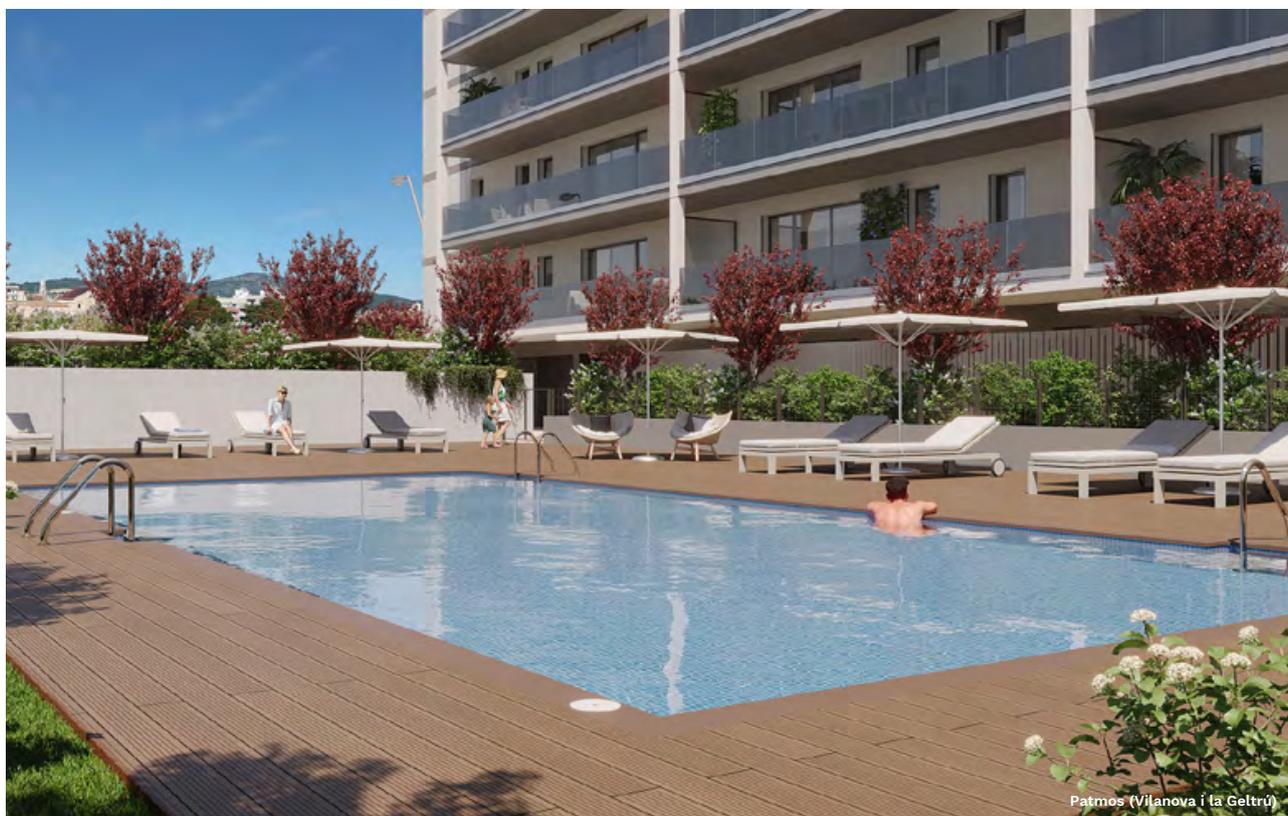
- (i) se formalizaron escrituras de compraventa de **activos de forma individualizada** por un importe de **42 millones de euros**, para el desarrollo potencial de 757 unidades, de las que 222 unidades correspondían a operaciones que estaban opcionadas o comprometidas a cierre del ejercicio 2023/24;
- (ii) se formalizó la compra del **Grupo Priesa**, operación según la cual, 480 viviendas en distintas fases de desarrollo, así como 17 suelos para los que se está diseñando su desarrollo o plan de venta ordenada, fueron integrados en Existencias por un valor provisional total de **76 millones de euros**; y
- (iii) la Compañía resultó adjudicataria de tres lotes del **Plan Vive III** para el desarrollo de 944 viviendas en tres municipios de la Comunidad de Madrid; con motivo de esta operación por la que no se pagó por el suelo al tratarse de una concesión administrativa, sólo se ha contabilizado un importe de **4 millones de euros** en concepto de aportaciones a las sociedades concesionarias.

La partida de **Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo y Corto Plazo** aumentó en 12 millones de euros respecto del 31 de marzo de 2024. Este movimiento se debió a que durante el 1S 2024/25, los siguientes acontecimientos más significativos tuvieron lugar:

- (i) La Compañía firmó dos acuerdos vinculantes con un inversor institucional español para el desarrollo y explotación de 348 unidades de **flex living** en Valencia y Madrid, asumiendo una participación de 2 millones de euros a 30 de septiembre de 2024.

A cierre de septiembre de 2024, las Existencias de AEDAS Homes registró un valor en libros de 1.658 millones de euros, un 11% superior al valor a cierre de marzo de 2024.

- (ii) La Compañía **redujo su participación** en uno de los **vehículos de coconversión formalizados en el ejercicio 2023/24** tras haberse alcanzado los hitos según los cuales la Compañía reducía su exposición al/(los) activo(s) en cuestión del 49,9% al 30,0% al igual que realizó aportaciones de capital adicionales para la financiación de los activos (junto con su socio). Así, el valor de la participación y créditos a largo plazo concedidos por la Compañía en dicha inversión, tras aplicar igualmente el impacto del resultado de puesta en equivalencia, se situó en los 67 millones de euros. Asimismo, la exposición a otra de las coconversiones que mantenía a 31 de marzo de 2024, se redujo por la devolución de varios préstamos concedidos a la sociedad participada así como por el impacto del resultado de puesta en equivalencia sobre esta inversión.
- (iii) Con motivo de la adquisición del **Grupo Priesa**, la Compañía heredó **6 operaciones en coconversión** (3 de ellas para el desarrollo conjunto de 149 unidades BtS, una de ellas para el desarrollo de un *flex living* de 497 unidades en Madrid y 2 más para el desarrollo de 300 unidades de BtS en la provincia de Málaga; si bien, estas dos últimas coconversiones está previsto que se transformen en contratos de gestión), las cuales, en su conjunto representaban una inversión total de 27 millones de euros a 30 de septiembre de 2024.



Por otro lado, en lo que a posición de caja respecta, es de destacar la variación negativa en 151 millones de euros de la **caja disponible** de la Compañía respecto de la posición contabilizada a cierre de 31 de marzo de 2024. Esta disminución de la caja disponible suele ser habitual en el primer semestre de los ejercicios fiscales de la Compañía (por ejemplo, en el 1S 2023/24 la caja disponible se redujo en 122 millones de euros o 125 millones en el 1S 2022/23) ya que, por un lado, la mayor parte de las entregas se concentra en el segundo semestre del ejercicio fiscal conforme a los planes de negocio de las promociones; y, por otro lado, la Compañía debe hacer frente a varios **pagos recurrentes** asociados, entre otros, al pago del dividendo complementario, que en el caso particular de este ejercicio coincidió con el abono de la primera parte del dividendo extraordinario aprobado (i.e., 58 millones de euros en agosto de 2024) y al pago del impuesto de sociedades (i.e., 31 millones de euros en abril de 2024) además de tener que hacer frente a otros **desembolsos de efectivo** derivados de (i) nuevas inversiones escrituradas en el período (i.e., 23 millones de euros, excluyendo la compra del Grupo Priesa), (ii) el pago en efectivo asociado a la compra del Grupo Priesa (i.e., 16 millones de euros, tras netear la posición de efectivo y otros activos líquidos equivalentes registrados en las cuentas del Grupo Priesa), (iii) inversiones escrituradas en el período que se habían comprometido en ejercicios anteriores (i.e., 10 millones de euros, al haberse desembolsado 7 millones de euros por estas operaciones en concepto de “Anticipos” en el ejercicio 2023/24), (iv) pago de costes asociados a obras en curso pendientes de acceso a financiación promotora, (v) pagos aplazados de inversiones formalizadas en años anteriores como herramienta para mejorar la eficiencia del uso de los recursos de la Compañía (i.e., 12 millones de euros en 1S 2024/25), (vi) anticipos asociados a operaciones comprometidas pero aún no formalizadas (i.e., 10 millones de euros en 1S 2024/25), y (vii) liquidación del IVA, entre otros.

En definitiva, la Compañía cuenta con una **posición de tesorería solvente**, la cual queda reforzada por una **línea de liquidez** no dispuesta que **ha mejorado en 15 millones de euros** respecto de septiembre de 2023 tras cerrar a 30 de septiembre de 2024 en **55 millones de euros disponibles**. Asimismo, la Compañía cuenta con una línea de liquidez adicional no dispuesta por importe de 10 millones de euros.

Cuentas pertenecientes al patrimonio neto

La **variación negativa** en el **patrimonio neto** de la Compañía por importe de 36 millones de euros, con respecto a 31 de marzo de 2024, se debió fundamentalmente al pago del **dividendo complementario** con cargo a los resultados del ejercicio fiscal 2023/24 (0,24 euros por acción) pagados en el mes de agosto de 2024 y una parte del **dividendo extraordinario** contra “prima de emisión”, cuyo primer pago se efectuó en el mes de agosto de 2024 (1,11 euros por acción) y el segundo pago (0,90 euros por acción) está previsto que se abone en la segunda quincena del mes de diciembre de 2024.

AEDAS Homes cuenta con una posición de tesorería solvente y reforzada por dos líneas de liquidez.

Asimismo, es de destacar el resultado positivo atribuible a la sociedad dominante por importe de 25 millones de euros (frente a los 3,6 millones de euros del 1S 2023/24) así como la reducción del número de **acciones propias** con motivo de la entrega de 106.273 acciones a empleados de la Compañía en el mes de julio de 2024 en el contexto del Programa de Incentivos a Largo Plazo, importe que no ha sido compensado por el volumen de acciones propias adquiridas en el mercado a través del programa vigente de recompra de acciones que ha ascendido a un total de 8.251 acciones (todas ellas adquiridas durante el período comprendido entre abril de 2024 y junio de 2024). De esta manera, la posición de autocartera cerró, a 30 de septiembre de 2024, en 485.238 acciones, representativas del **1,11%** del capital social, y con un valor en libros en torno a 8 millones de euros.

Cuentas pertenecientes al pasivo corriente y al pasivo no corriente

En los meses de julio y septiembre de 2024, las tres **agencias de rating crediticio** que analizan el riesgo crediticio de la Compañía (**Fitch, Moody's y S&P**) reiteraron su opinión respecto de la fortaleza del perfil crediticio de la Compañía (**BB- / Ba2 / B+**, respectivamente, y todos con **perspectiva estable**). Las tres agencias resaltaron el buen grado de predictibilidad de la generación futura de ingresos, el buen desempeño comercial y operativo del negocio de la Compañía, la fortaleza de su banco de suelo así como la prudencia en la definición de la política de financiación de la Compañía, la cual está basada en una buena diversificación de fuentes de capital con distintos plazos de vencimientos y con parte de la financiación cerrada a tipo fijo (así, el 40% de la deuda financiera bruta sin coste amortizado de cierre de septiembre de 2024 correspondía al Bono Verde emitido en 2021 con un tipo fijo de un 4,0%) así como su objetivo financiero de mantener la ratio de deuda neta sobre EBITDA en niveles razonables.

Rating crediticio ratificado por las tres agencias de calificación crediticio

BB-/Ba2/B+





La **deuda proyecto (con o sin garantía)** aumentó en 141 millones en el 1S 2024/25, fijando la deuda proyecto en **301 millones de euros** (o 299 millones de euros a coste amortizado). Este incremento se explica por (i) la integración de 33 millones de euros de la operación del Grupo Priesa, (ii) el progreso de las obras de las promociones que ha provocado que la Compañía haya continuado disponiendo de los límites aprobados de los préstamos proyecto (67 millones de euros nuevos dispuestos neto de las amortizaciones por entregas), (iii) la disposición adicional de préstamo suelo por importe de 22 millones de euros, (iv) la reclasificación de un préstamo corporativo a préstamo suelo por importe de 23 millones de euros, y (v) la reducción de deuda proyecto sin garantía por importe de 4 millones de euros.

Adicionalmente a la deuda proyecto, la Compañía cerró el 1S 2024/25 con una **deuda corporativa** por importe de **333 millones de euros** (o 329 millones de euros a coste amortizado), esto es, 64 millones de euros menos que a 31 de marzo de 2024. Esta reducción se debió a la amortización parcial del Bono Verde por importe de 70 millones de euros, así como una disminución neta de la deuda corporativa sin garantía en 8 millones de euros que ayudó a compensar el aumento en 14 millones de euros del programa de pagarés. Así, la Compañía cerró el 1S 2024/25 con una **deuda financiera bruta** de **634 millones de euros** (o 628 millones de euros a coste amortizado).

Adicionalmente y, como consecuencia de la estructuración y desembolso del precio de compra del Grupo Priesa, la Compañía registró en sus libros un pasivo a largo plazo de 26,7 millones de euros. Este importe es la suma de (i) 14,8 millones de euros, cuyo pago será efectuado eventualmente a terceros en distintos hitos que vencen en el largo plazo, y (ii) un importe contingente y/o variable a determinar en función del precio de venta de determinados inmuebles estipulados en el contrato de compraventa por un importe probable de 11,9 millones de euros, cuyo abono al vendedor sería efectuado a la venta de los mencionados inmuebles.

Finalmente, en cuanto al neto de las partidas de proveedores y anticipos de clientes, este importe aumentó en 54 millones de euros con motivo de la mayor actividad de construcción y el progreso en ventas y cobros recurrentes hasta entrega de unidades ya vendidas, arrojando una visibilidad sobre los resultados de los próximos ejercicios.

Balance de situación consolidado

(€m)	30 sept 2024	31 mar 2024	Variación	
			€m	%
Otros activos fijos	137	122	15	12%
Activo por impuesto diferido	9	7	2	26%
ACTIVO NO CORRIENTE	145	129	17	13%
Existencias	1.658	1.487	171	11%
Deudores comerciales	71	61	10	17%
Otros activos corrientes	51	46	5	11%
Caja disponible	89	239	(151)	(63%)
Caja restringida	45	50	(5)	(11%)
ACTIVO CORRIENTE	1.913	1.884	30	2%
ACTIVO TOTAL	2.058	2.012	46	2%
PATRIMONIO NETO	895	931	(36)	(4%)
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	261	321	(60)	(19%)
Otra deuda no corriente	27	1	27	3.957%
Pasivos por impuesto diferido	1	1	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	289	322	(33)	(10%)
Deuda proyecto con vencimiento a largo plazo	247	154	93	60%
Deuda proyecto con vencimiento a corto plazo	43	3	40	1.273%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	77	71	6	8%
Proveedores, acreedores y provisiones	238	249	(12)	(5%)
Anticipos de clientes	228	162	66	41%
Otros pasivos a corto plazo	41	119	(78)	(65%)
PASIVO CORRIENTE	874	759	115	15%
PASIVO TOTAL	2.058	2.012	46	2%

3.3 Estado de flujos de efectivo

Al inicio del ejercicio 2024/25, el efectivo total equivalente ascendía a 290 millones de euros, importe que se ha visto reducido en 156 millones de euros durante el 1S 2024/25, manteniendo el efectivo total en 134 millones de euros a cierre de 30 de septiembre de 2024.

Esta variación se explica fundamentalmente por lo indicado en la “Sección 3.2 Balance de Situación – Cuentas pertenecientes al activo” así como por la recompra parcial de 70 millones de euros del Bono Verde y el saldo neto negativo de 5 millones de euros de la caja restringida.

Estado de flujos de efectivo consolidado

(€m)	30 sep 2024	30 sep 2023	Variación
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	28	18	10
Ajustes al resultado	(34)	(0)	(34)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(42)	(41)	(1)
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	(80)	(120)	39
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(51)	(93)	42
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	(180)	(236)	56
Inversión de empresas del grupo y asociadas (neto)	(5)	1	(6)
Inversión en combinación de negocio (neto)	(16)	-	(16)
Inversión en otros activos inmateriales y materiales	(0)	(1)	1
Inversión en otros activos financieros	23	(3)	26
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	2	(3)	5
Adquisición y enajenación de acciones propias	2	(4)	6
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	78	184	(106)
Pagos por dividendos	(58)	(50)	(8)
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	22	131	(109)
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	(156)	(108)	(48)



3.4 Endeudamiento, liquidez y recursos de capital

A 30 de septiembre de 2024, la **deuda financiera bruta** (sin coste amortizado) de la Compañía se situó en **634 millones de euros**, 77 millones de euros por encima de la deuda financiera bruta contabilizada a cierre de 31 de marzo de 2024 y 28 millones de euros menos que a cierre de 30 de septiembre de 2023.

Esta deuda financiera bruta (sin coste amortizado) se **desglosa** en (i) 296 millones de euros de **deuda proyecto con garantía** (145 millones de euros más respecto de 31 de marzo de 2024), (ii) 5 millones de **deuda proyecto sin garantía** (4 millones de euros menos que a 31 de marzo de 2024), y (iii) 333 millones de **deuda corporativa** (64 millones de euros menos que a 31 de marzo de 2024) la cual incluye el Bono Verde, los pagarés y otra deuda corporativa sin garantía.

La mayor disposición de deuda financiera junto con la reducción de la caja disponible ha provocado que la **deuda financiera neta** aumente hasta los **539 millones de euros** (esto es, 229 millones de euros más que a 31 de marzo de 2024 y 38 millones de euros menos que a 30 de septiembre de 2023).

Como resultado de lo anterior, y en vista de que el volumen de entregas se concentra en el 2S 2024/25 con motivo de los planes de negocio de las promociones en curso, la ratio LTV se situó en 26,8%, la ratio deuda financiera neta sobre EBITDA en 2,9x y la ratio de cobertura de intereses en 8,1x.

Apalancamiento financiero

	30 sept 2024	30 sept 2023	30 sept 2022
Deuda financiera neta (€m)	539	576	502
LTC neto	32,5%	31,0%	29,2%
LTV neto	26,8%	25,2%	22,7%
Deuda financiera neta /EBITDA (LTM)	2,9x	3,8x	4,0x
Cobertura de intereses	8,1x	6,5x	6,3x

Esta estructura de financiación muestra una diversificación entre distintas vías de financiación por un lado y entre distintas entidades financieras por otro, evitando la concentración de riesgo financiero. Además, cabe destacar que el **81% de la financiación financiera** tiene vencimiento a **largo plazo** y un **40% está establecida a tipo fijo**, lo que le confiere mayor certidumbre, estabilidad y visibilidad en términos de coste financiero, el cual, a cierre de 30 de septiembre de 2024, en términos de coste nominal medio fue de un 5,3% (frente al 4,8% a 31 de marzo de 2024 o 4,9% a 30 de septiembre de

2023). Este incremento respecto de septiembre de 2023 se debe a un mayor peso de la deuda proyecto frente a la deuda corporativa tras la amortización parcial del Bono Verde, así como por un mayor volumen de préstamo suelo con tipos nominales más altos.

Por último, conviene indicar que la Compañía ha estado muy activa durante este semestre en la formalización de nuevos préstamos promotores, llegando a firmar un total de **18 nuevas financiaciones** (3 de las cuales fueron para proyectos en coinversión) con 7 entidades financieras por un total de **261 millones de euros** (de los que 71 millones de euros correspondieron a proyectos en coinversión) con una mejora en las condiciones respecto a las obtenidas en el ejercicio fiscal 2023/24. Este importe (excluyendo, en todo caso, los proyectos en coinversión) sumado al límite máximo de los préstamos ya existentes arroja una **financiación promotora máxima** para producto BtS de **776 millones de euros**, de los que 379 millones de euros ya están dispuestos, bien por disposición directa del préstamo, bien por consumo de las cuentas de anticipos de clientes.

Evolución de deuda financiera neta

(€m)	30 sep 2024	31 mar 2024	Variación
(A) Deuda proyecto	301	159	141
Deuda proyecto con garantía	296	150	145
Deuda proyecto sin garantía	5	9	(4)
(B) Deuda corporativa	333	397	(64)
Deuda corporativa sin garantía	15	23	(8)
Programa de pagarés	63	49	14
Bono Verde	255	325	(70)
Revolving credit facility	-	-	-
(C) Método coste amortizado	(6)	(8)	2
(D) Deuda Financiera Bruta (A+B+C)	628	549	78
(E) Caja disponible	89	240	(151)
Deuda Financiera Neta (D-E)	539	310	229
(F) Caja de anticipos ligada a proyectos	45	50	(5)
CAJA TOTAL (E+F)	134	290	(156)

3.5 Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de los que se enumeran a continuación.

- › Con fecha 4 de octubre de 2024, PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U., sociedad filial 100% de la Sociedad, vendió su participación de 33,33% en la compañía MARINA DE FUENGIROLA SIGLO XXI, S.L.
- › Desde el 1 de octubre de 2024 a fecha de emisión de los estados financieros intermedios resumidos del 1S 2024/25, la Compañía ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 23 millones de euros para la financiación de 2 promociones en curso. El tipo de interés acordado es EURIBOR 3 más un diferencial que oscila entre 200 y 250 puntos básicos.
- › Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad transmitió el 25% de sus acciones en las sociedades Altacus Investments, S.L., Cirilla Investments, S.L. y Lysistrata Investments, S.L., sociedades adjudicatarias de la concesión del Plan Vive III, a favor de Grupo San José:
 - Altacus Investments, S.L. por un importe de 550.000 euros;
 - Cirilla Investments, S.L. por un importe de 675.000 euros; y,
 - Lysistrata Investments, S.L. por un importe de 500.000 euros.
- › Con fecha 23 de octubre de 2024, Aedas Homes, S.A., adquirió el 100% de las sociedades Global Quitina, S.L., Global Encono, S.L. y Global Disosto, S.L. por un importe de 3.600 euros cada una.
- › A fecha 30 de octubre de 2024, la posición total de autocartera de la Compañía a cierre de mercado era de 485.238 acciones, representativas del 1,11% del capital social adquiridos a un precio medio de 16,9 euros por acción.



Anzio (Pozuelo de Alarcón)



aedashomes.com

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta el Secretario no consejero del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, S.A. han procedido a suscribir los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Aedas Homes, S.A. y sus Sociedades Dependientes, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2024, constitutivas del Balance de Situación consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado (estado de ingresos y gastos reconocidos y estado total de cambios en el Patrimonio Neto), el Estado de Flujos de Efectivo consolidado, las notas consolidadas y el Informe de Gestión consolidado.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, S.A. have proceeded to subscribe the the Interim Condensed Consolidated Financial Statements of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, corresponding to the six months period ended September 30th, 2024, constituent of the consolidated Balance Sheet, the consolidated Income Statement, the consolidated Statement of Changes in Equity (statement of recognized income and expense and statement of changes in total equity), the consolidated Statement of Cashflows, the notes to the interim Condensed Consolidated Financial Statements and the Management Report.

6 de noviembre de 2024

6th of November 2024

El Secretario no Consejero

Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

D. Eduardo D' Alessandro Cishek

D. Milagros Méndez Ureña

D. Javier Lapastora Turpín

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

D. Francisco Javier Martínez-Piqueras Barceló