

# Resultados 1S 2024/25

Presentación

6 noviembre 2024

AEDAS  
HOMES

Unic (Jávea, Alicante)

1 abril 2024 — 30 septiembre 2024

# Nota legal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



01

**Sólidos  
fundamentales  
de mercado**

- ✓ **Perspectivas positivas de la economía española:** PIB +2,9% en 2024 y +2,1% en 2025 vs. +0,8% y +1,2%, respectivamente, en la Eurozona) (FMI, Octubre 2024)
- ✓ **Relajación de la política monetaria:** reducción de 110 pbs desde jun-24
- ✓ **Aumento de la brecha entre creación de hogares y nueva construcción:** +246k hogares anuales (2024-2039) vs. una producción de obra nueva anual de 85k-90k



02

**Fortaleza  
comercial**

- ✓ **1.492 ventas netas BtS** (+68% vs. 1S 2023/24), de las que 148 en coinversión
- ✓ **PMV: €429k** (+3% vs. las ventas BtS de FY 2023/24)
- ✓ **Cartera de ventas: 4.289 unidades** con un valor de **€1.685m** (de los que €100m corresponden a Priesa y €330m coinversiones del FY 2023/24)



03

**Aceleración de  
entregas**

- ✓ **922 unidades**, de las que 184 son unidades BtR (+45% vs. 1S 2023/24)
- ✓ **Ingresos totales por entregas: €297m** (+30% vs. 1S 2023/24)
- ✓ **Margen bruto promotor BtS: 23,2%**



04

**Crecimiento  
diversificado**

- ✓ **Aceleración de inversiones:** diversificación de producto y vivienda asequible
  - ✓ €111m de inversión tradicional
  - ✓ ~ €50m de adquisición de Grupo Priesa
  - ✓ Operaciones de flex living en coinversión
  - ✓ Adjudicatarios del Plan Vive III para promover 944 viviendas asequibles

Azure (Estepona, Málaga)



**01 Consolidando nuestra plataforma promotora**

# Consolidación de mercado: compra de Grupo Priesa








Atractiva operación estratégica con vistas a ampliar balance y abrir plazas ya consolidadas

<b>Operación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Adquisición, en <b>agosto de 2024</b>, del <b>100% de las participaciones de Grupo Priesa</b>, con el <b>objetivo</b> de ampliar el balance de suelos y proyectos en curso, así como ampliar huella en nuevas ubicaciones, como Almería</li></ul>	
<b>Perímetro de la operación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>480 unidades BtS</b>, propiedad 100% de Priesa (<b>cartera de ventas: €63m</b>)<ul style="list-style-type: none"><li>378 unidades activas (de las que 205 están ya en fase de construcción y 17 son unidades viviendas terminadas que están bajo la modalidad de contrato de arrendamiento)</li><li>102 unidades pendientes de activar</li></ul></li><li>3 JVs para el desarrollo de <b>149 viviendas BtS</b> en formato de coinversión – todas en construcción</li><li>1 JV para el desarrollo de un <b>flex living</b> en Valdebebas: 497 unidades previstas</li><li>2 JVs para el desarrollo de 300 viviendas: acuerdo de venta de participación y conversión a contratos de gestión</li></ul>	<b>1.126 unidades</b> + <b>17 suelos no estratégicos</b> + <b>2 contratos de gestión</b>
<b>Precio de la operación<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Coste de los activos netos adquiridos: €47m</b><ul style="list-style-type: none"><li>Pago en efectivo: €21m, con impacto en flujo de caja neto de €16m por la existencia de efectivo y equivalentes</li><li>Pago sujeto al cumplimiento de varios hitos en el largo plazo: €15m</li><li>Pago contingente al precio de venta de determinados activos: €12m</li></ul></li><li><b>Valor razonable provisional de los activos netos adquiridos: €63m</b><ul style="list-style-type: none"><li>Diferencia negativa de consolidación: €15m</li></ul></li></ul>	<b>~€50m</b> <b>de coste neto de operación</b>



# Crecimiento reforzado por coinversión y prestación de servicios

2.400<sup>1</sup>+ nuevas unidades en “Coinversión” o “Sólo Gestión” con expectativas de generar €28m<sup>1</sup> de honorarios principalmente en los próximos 4 años

	Fecha de cierre	Estructura	AH participación	Descripción de la operación	Ilustración de activos
<b>Plan Vive III</b>	Verano 2024	<b>Coinversión</b> con compañía de <b>construcción líder</b> en España	75%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de <b>944 viviendas</b> de <b>alquiler asequible</b> en formato concesional en tres municipios de la Comunidad de Madrid</li> <li>En negociaciones con inversor institucional para su <b>venta llave en mano</b> tras su finalización (prevista para junio de 2026)</li> <li>Equity estimado total: €26m                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Acceso a <i>Fondos Next Generation</i> por importe de €37m</li> </ul> </li> </ul>	  
<b>Flex living</b>	Verano 2024	<b>Coinversión</b> con <b>gestores españoles</b> de reconocido prestigio	10%/30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de <b>845<sup>2</sup> unidades de flex living</b> (incluye habitaciones hoteleras) en tres proyectos ubicados en Valencia y Madrid (Valdemarín, Valdebebas)</li> <li><b>Fin de obra previsto:</b> FY 2026/27 (Valencia) y FY 2027/28 (Madrid) con <b>equity total</b> estimado de los proyectos de <b>€54m - €60m</b></li> <li><b>Operadores:</b> seleccionado para dos de los activos</li> <li><b>Salida:</b> venta a un tercero tras estabilización del activo</li> </ul>	
<b>BtS</b>	Verano 2024	<b>Contrato de gestión</b>	n.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tres nuevos contratos de “Sólo Gestión” para el desarrollo de <b>540 unidades de BtS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>2</b> operaciones derivadas de la operación de Priesa: Málaga (<b>173 unidades</b>) y Fuengirola (<b>127 unidades</b>)</li> <li><b>Primera operación internacional:</b> prestación de servicios de gestión promocional a inversor institucional para el desarrollo de <b>240 unidades</b> en Andorra</li> </ul> </li> </ul>	  

Notas: (1) Incluye las 3 JVs de la cartera de Priesa para el desarrollo de 149 unidades de BtS; (2) Incluye el proyecto de flex living de la cartera de Priesa



# Actividad inversora activa: €110M+ de nueva inversión BtS

## Inversión con elevada visibilidad sobre ingresos futuros

### ✓ €110M+<sup>1</sup> DE NUEVA INVERSIÓN

- Nuevas unidades estimadas a promover: **1.121** con valor de compra RtB de **€110M+** (50% respecto del total de nueva inversión del FY 2023/24)
- 91%** del total de unidades, compradas a inversores privados
- Peso del valor del suelo** sobre los ingresos totales previstos: 20% (inferior a FY 2023/24 por menor peso de DT Centro)
- Margen neto** promotor en línea con la política de inversión: **>20%**

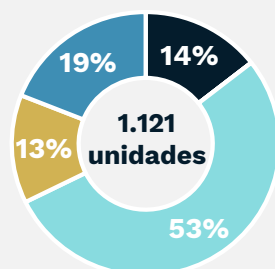
### ✓ ATRACTIVA PREVISIÓN DE INGRESOS FUTUROS

- Facturación prevista total: **€550m+**
- Concentración de ingresos en los años FY 2026/27, FY 2027/28 y FY 2028/29 (~ **87%** del total de unidades)

Reposición del **50%+** de los ingresos anuales

## Capacidad de identificar suelos atractivos

### ÁREAS DE INVERSIÓN ATRACTIVAS, CON APERTURA DE NUEVOS MERCADOS



- Santander
- Cádiz
- Almería
- Mayor presencia en el Gran Bilbao

### ESPECIAL FOCO EN SEGUNDA RESIDENCIA

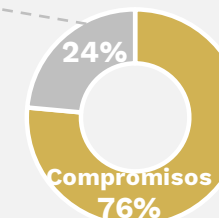
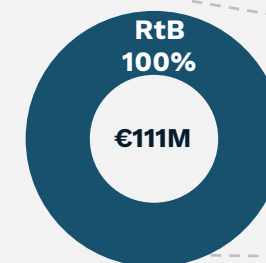


- 1ª residencia
- 2ª residencia
- Mixto

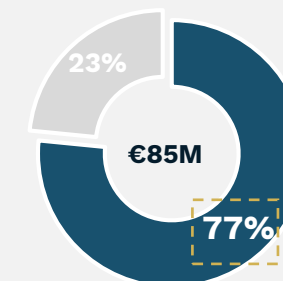
Mayor foco en segunda residencia con PMV y márgenes superiores

## Foco en la optimización y rotación del capital

### SUELOS LÍQUIDOS CON ESTRUCTURAS DE OPTIMIZACIÓN DE CAPITAL



### PUESTA EN CARGA DE NUEVOS SUELOS COMPROMETIDOS



- Activas
- No activas

76% de la inversión pendiente de escriturar de la que el 77% ya está activa

■ Centro ■ Cataluña & Aragón ■ Levante & Baleares ■ Andalucía & Canarias ■ Costa del Sol ■ Norte



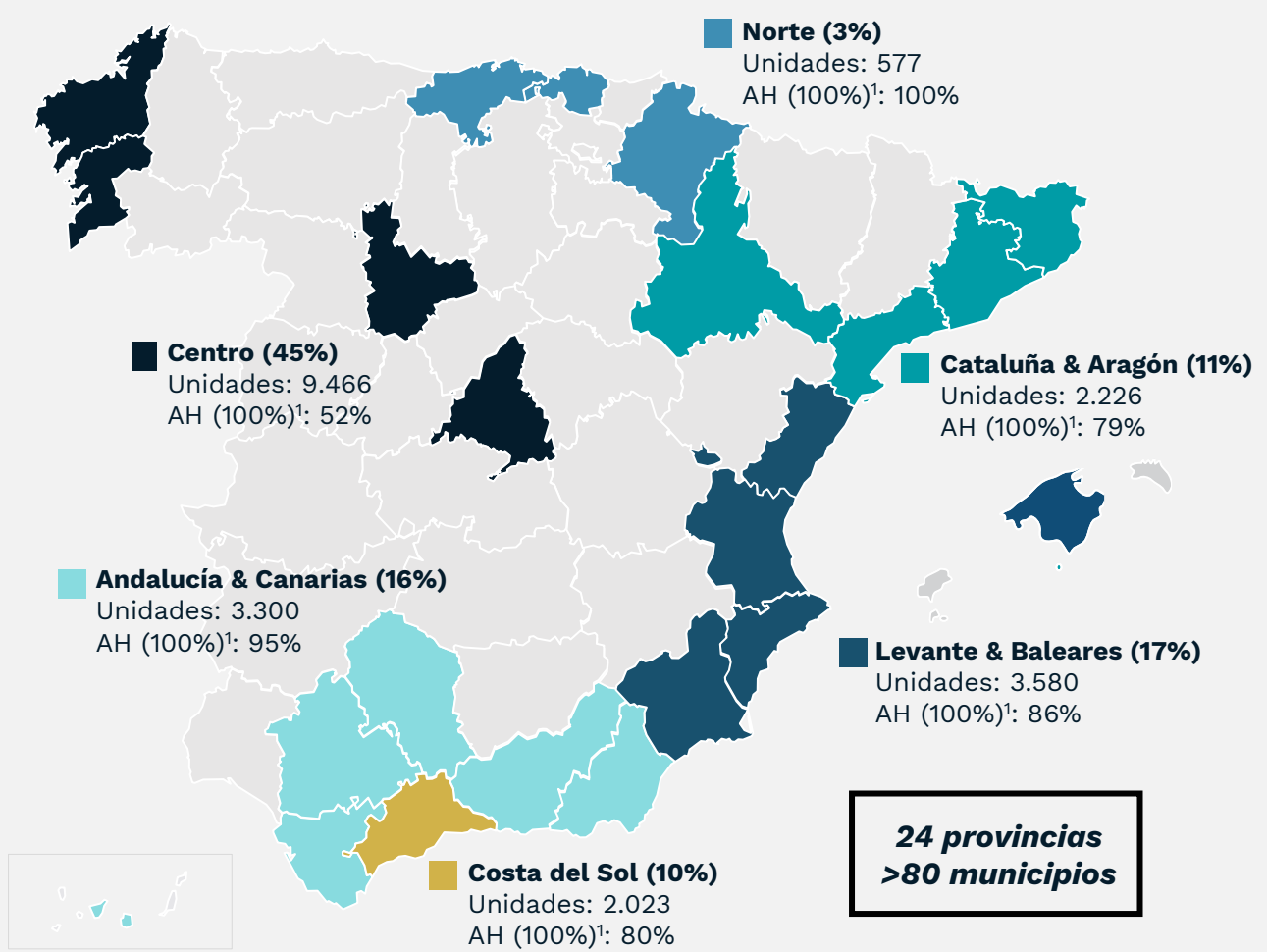
Nota: (1) Expresado en términos de coste total de RtB

# Creciendo el negocio: ~21.200 unidades de banco de suelo (80% activo)

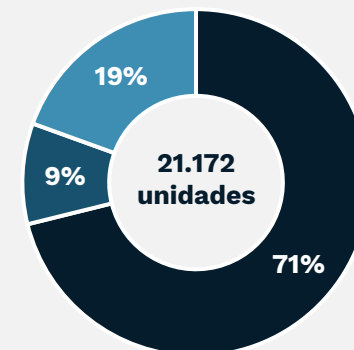
Incluye suelo en propiedad, coinversiones y desarrollos gestionados para terceros

- CAPACIDAD DE ROTACIÓN EFICIENTE DE LA CARTERA**  
 ~ 17.000 activas<sup>2</sup>, de las que el ~60% en construcción
- CRECIMIENTO OPTIMIZADO DEL BANCO DE SUELO**  
 ~ 3.200 unidades<sup>3</sup> (~50% “Sólo Gestión” + “Coinversiones”)
- DIVERSIFICACIÓN DE PRODUCTOS**  
 56% del crecimiento del banco de suelo: *flex living* y concesiones
- BANCO DE SUELO DE “AH BALANCE” ESTABLE**  
 15.060 unidades vs. 15.333 unidades en 1S 2023/24

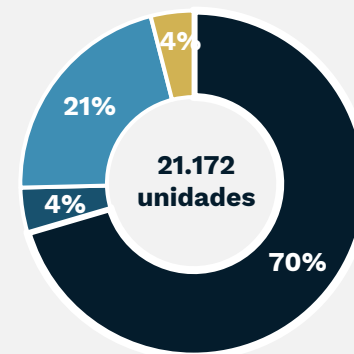
Plataforma promotora de referencia con cerca de 21.200<sup>1</sup> unidades localizadas en las regiones más dinámicas de España



Banco de suelo gestionado por estructura de inversión



Banco de suelo gestionado por clase de producto



Notas: (1) Incluye las operaciones comprometidas pendientes de escrituración (“operaciones de fuera de balance”) a 30 de septiembre de 2024; (2) Incluye aquellas operaciones fuera de balance ya activas; (3) Variación respecto de marzo de 2024 (18.003 unidades a 31 de marzo de 2024)





# El mayor banco residencial activo en España: ~17,000 unidades

Incluye suelo en propiedad, coinversiones y desarrollos gestionados para terceros

## Evolución semestral de las unidades activas gestionadas

(expresado en unidades)	Diseño	Marketing	Construcción	Producto terminado	Total unidades activas
<b>Posición inicial a 31 de marzo 2024</b>	<b>2.654<sup>2</sup></b> (AH <sup>1</sup> : 95%)	<b>1.506</b> (AH <sup>1</sup> : 92%)	<b>8.620<sup>5</sup></b> (AH <sup>1</sup> : 51%)	<b>1.121</b> (AH <sup>1</sup> : 100%)	<b>13.901</b> (AH <sup>1</sup> : 68%)
Entradas	2.466 <sup>3</sup>	2.007 <sup>4</sup>	1.703 <sup>6</sup>	824	
Impacto contratos de "Sólo Gestión"	173	240	127	-	
Impacto Priesa	54	599	354	17	
Salidas	(2.007) <sup>4</sup>	(1.784)	(824)	(922)	
<b>Posición final a 30 de septiembre 2024</b>	<b>3.340</b> (AH <sup>1</sup> : 90%)	<b>2.568</b> (AH <sup>1</sup> : 67%)	<b>9.980</b> (AH <sup>1</sup> : 54%)	<b>1.040</b> (AH <sup>1</sup> : 100%)	<b>16.928</b> (AH <sup>1</sup> : 66%)

**Niveles óptimos** fomentando la rotación eficiente del banco de suelo

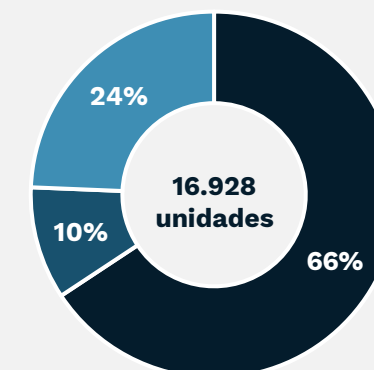
**Estabilidad** en costes

**58%** con LPO<sup>7</sup>

**80%** en comercialización

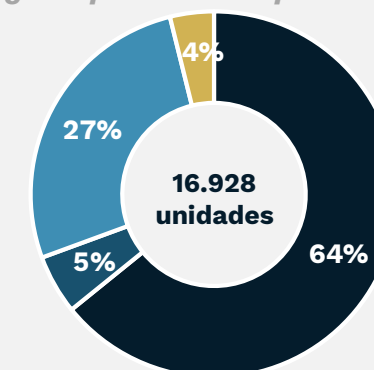
## Banco de suelo activo - desglose

### Desglose por estructura de inversión



■ AH (balance) ■ Coinversiones ■ En Gestión

### Desglose por clase de producto



■ BTS ■ BTR ■ Concesiones ■ Living

Notas: (1) % de unidades que corresponden al negocio consolidado de AEDAS Homes, esto es, el negocio donde AEDAS mantiene el control (incluyendo las unidades integradas de Priesa así como las operaciones de fuera de balance activas); (2) Incluye 431 unidades de activos de fuera de balance activas a 31 de marzo de 2024; (3) Incluye las unidades BtS y BtR que han entrado en diseño, nuevas operaciones de fuera de balance activadas, el Plan Vive III y uno de los proyectos de flex living; (4) Incluye 154 unidades de proyectos de fuera de balance cuya comercialización ha sido lanzada, el Plan Vive III y las unidades BtS y BtR que han sido lanzados comercialmente; (5) Incluye las unidades en construcción del Plan Vive I; (6) Ajustado por 81 unidades que estaban ya en construcción a 31 de marzo de 2024 pero cuya comercialización aún no se había iniciado e incluye igualmente las unidades del Plan Vive III cuya construcción ya ha sido iniciada; (7) Excluyendo 49 unidades AOC

**Elion** (El Cañaveral, Madrid)

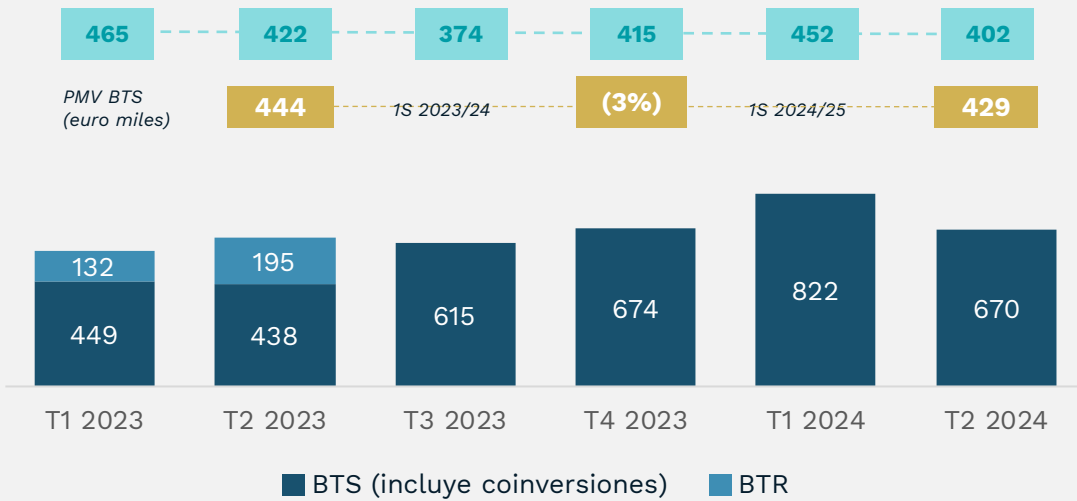


## 02 Evolución operativa del negocio

# +42% en ventas netas totales: €641m de nuevos ingresos

## 1.492<sup>1</sup> Bts preventas, manteniendo PMV por encima de €400k

Evolución de ventas en unidades (BTS y BTR) y PMV de BTS

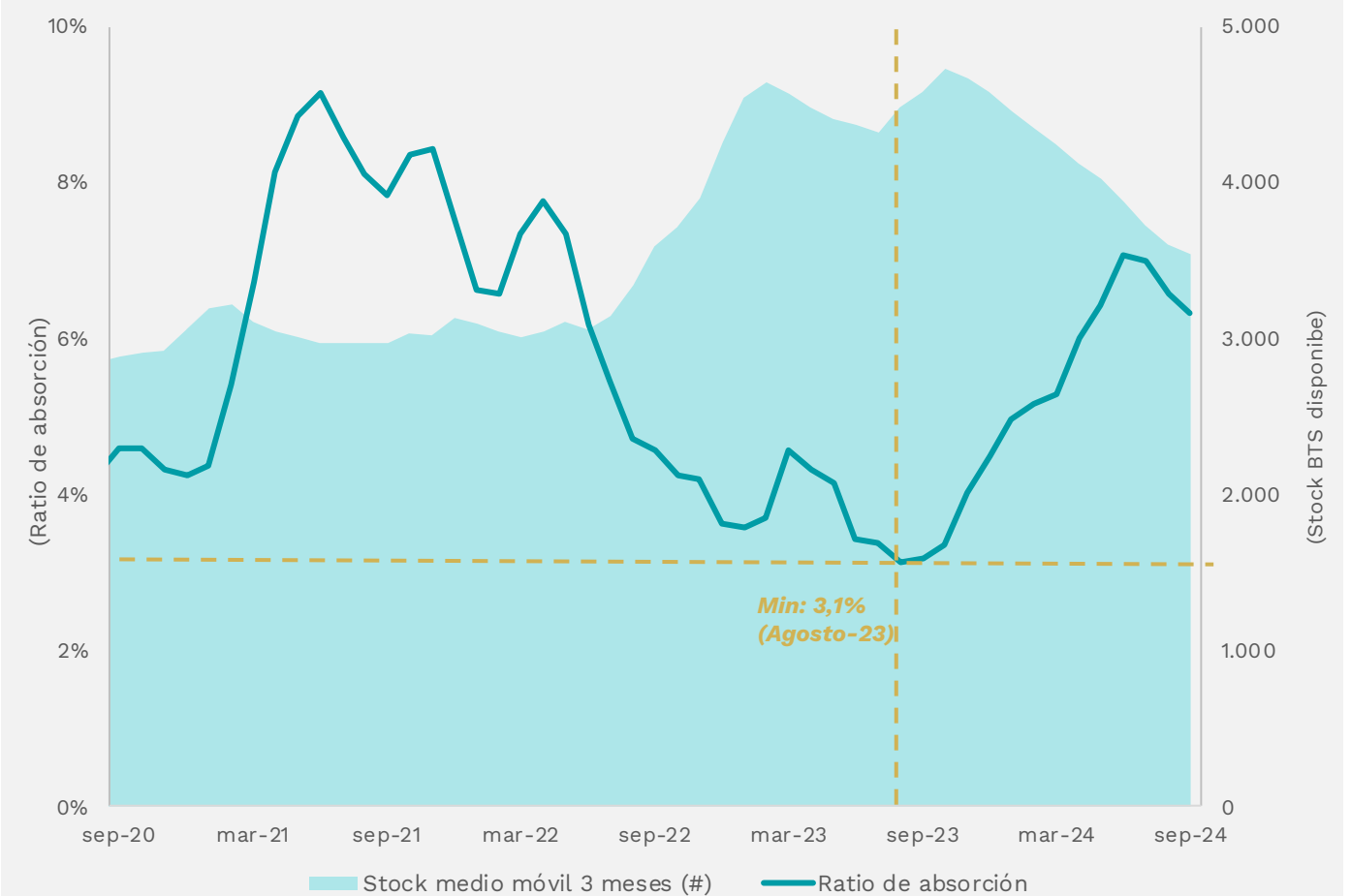


BTS centrado en 1ª residencia y con mayor exposición a cliente extranjero



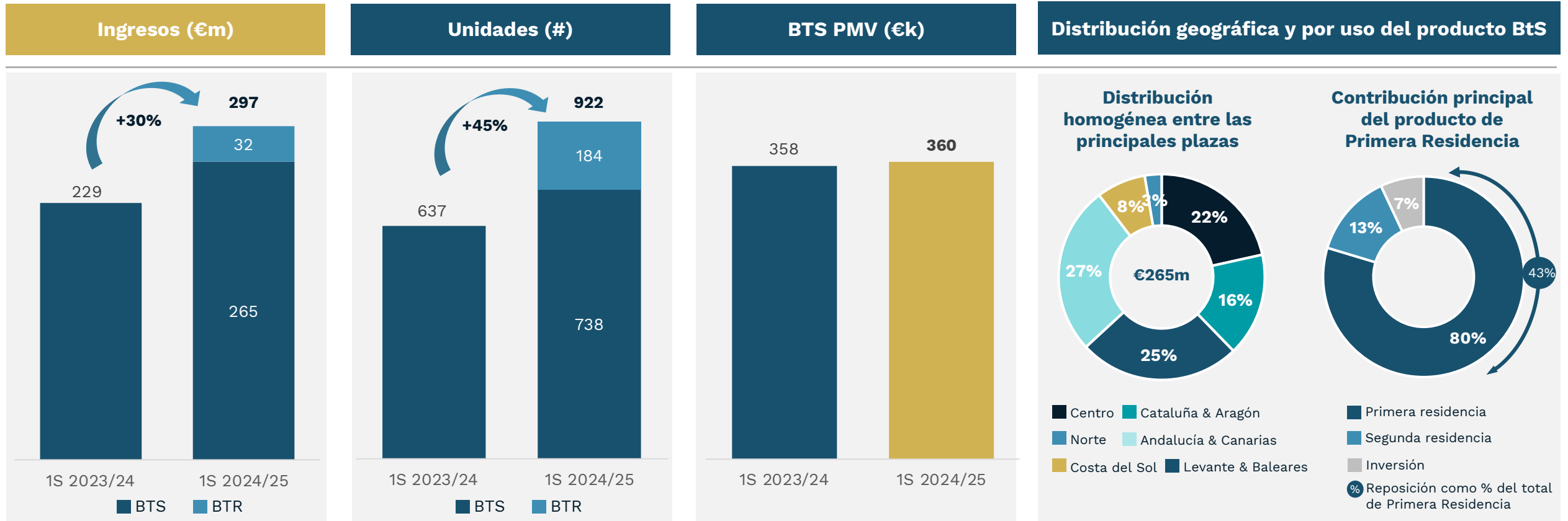
## Incremento de la ratio de absorción por encima del 6,0%

Ratio de absorción BTS (media móvil trimestral)<sup>1,2</sup>



Notas: (1) Excluye las unidades del Grupo Priesa; (2) La ratio de absorción trimestral móvil se define como el cociente entre la media de viviendas netas vendidas en un período de tres meses y el stock disponible en el período de tres meses de modo que el período de tres meses está compuesto por el mes anterior a cada uno de los meses del período de tres meses en el que se han producido las ventas netas

# €297m de ingresos por entregas (+30%), con concentración de entregas en el segundo semestre



**Segundo año consecutivo de mejora en ingresos por entregas en el 1S (+30% en 1S 2024/25, +8% en 1S 2023/24)**

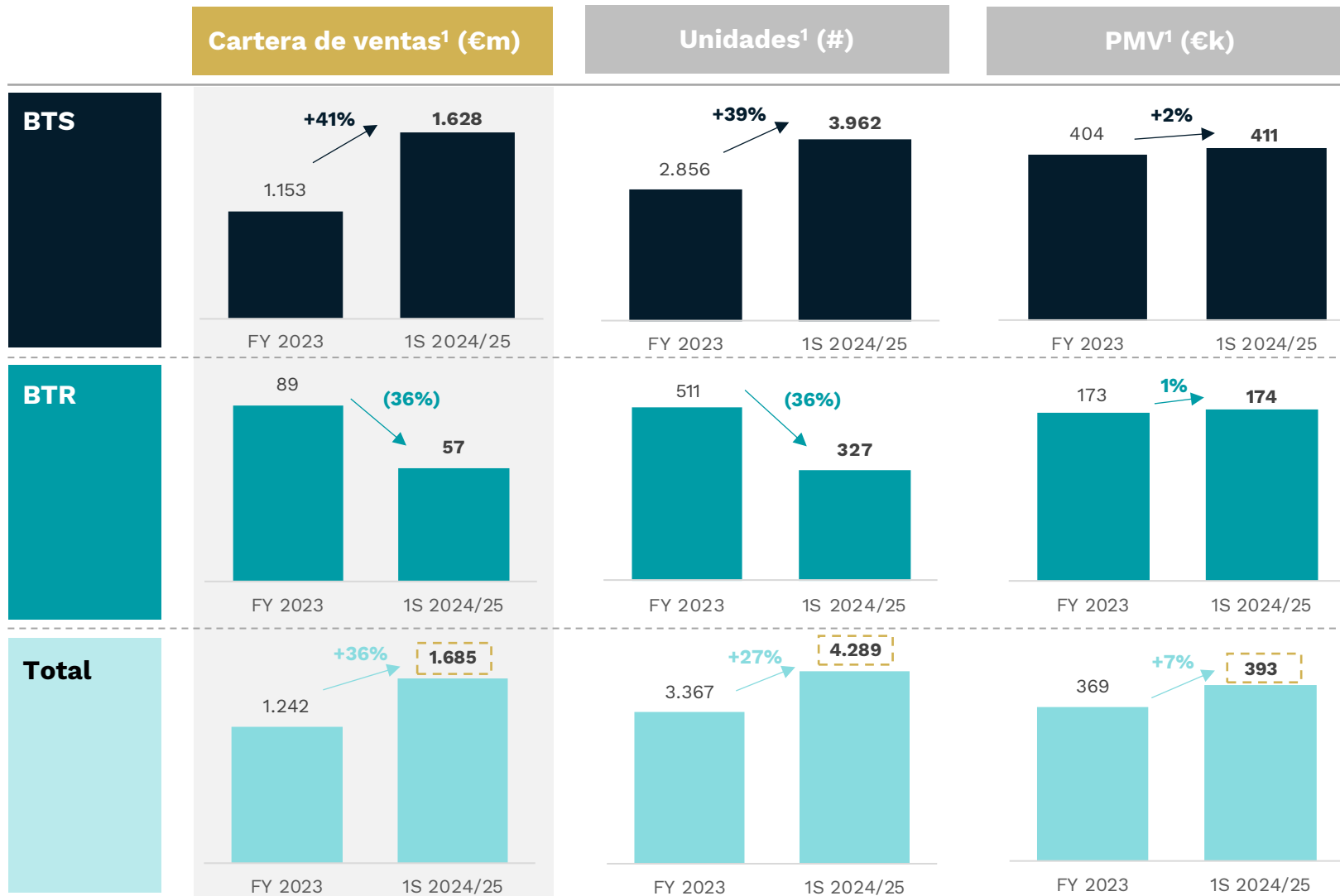
**Incremento impulsado no sólo por volumen de entregas de BtS (+16%) sino también por la entrega de un BtR**

**PMV de las entregas de BtS en línea con el año anterior; si bien, con la entrega del BtR el PMV fue de €322k**

**Entregas a clientes con perfil solvente: ~60% efectivo o LTV inferior al 80%, en línea con períodos anteriores (y de los que solicitan menos del 80%, necesitan un LTV promedio de un 52%)**

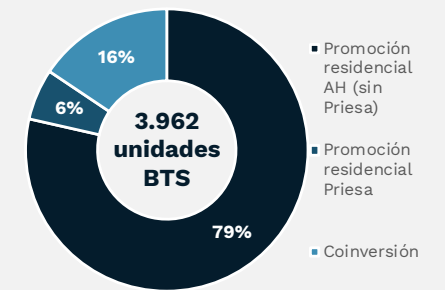


# Cartera de ventas reforzada por aceleración de ventas con mayor PMV e incorporación de la cartera de Priesa

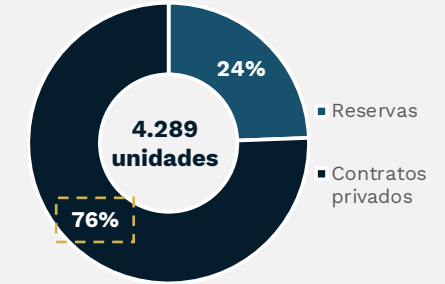


## Cartera de calidad en aumento y diversificada

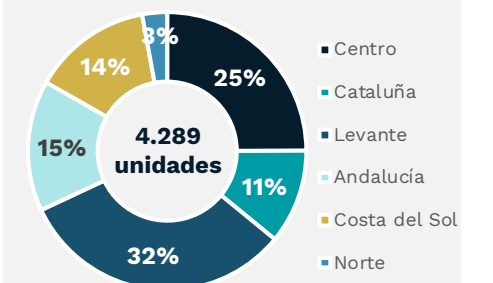
**3.900+ unidades BTS con PMV al alza** (vs. €404k en FY 2023 y €382k en 1S 2023/24), con **impacto positivo de Priesa** (352 unidades)



**75%+** de la cartera de ventas ya formalizada bajo **contratos privados**



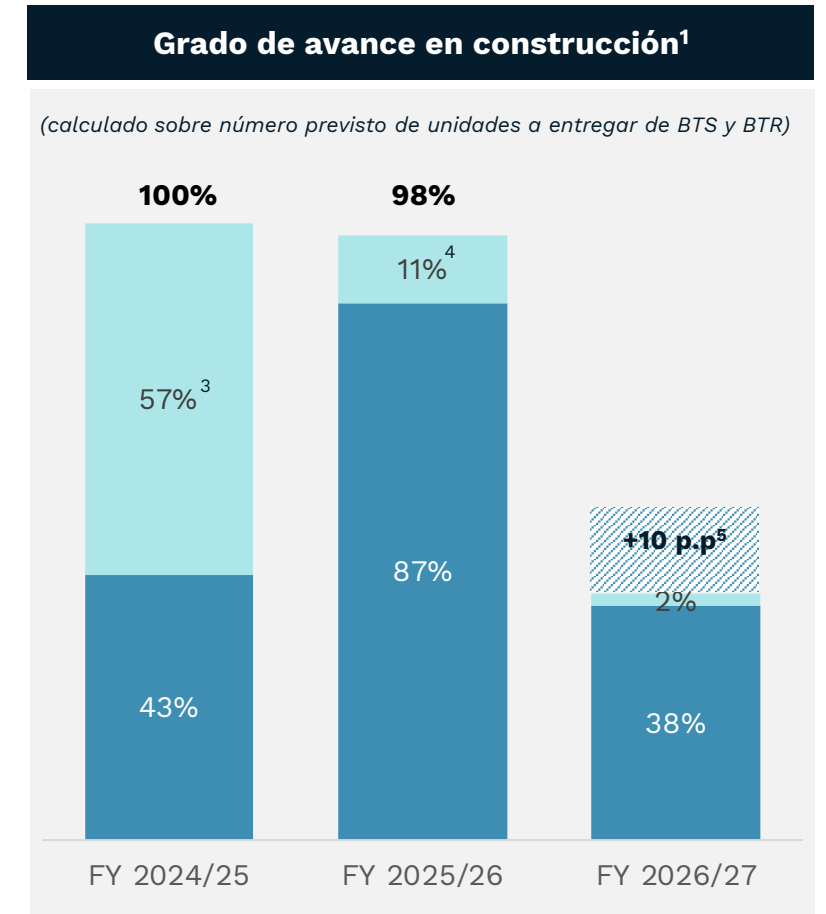
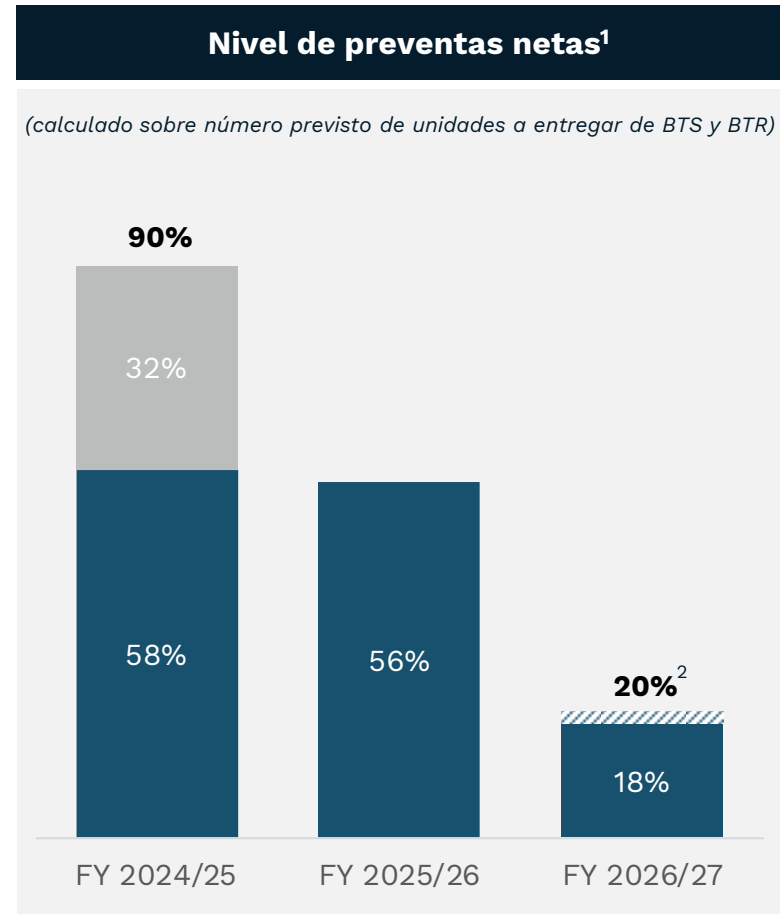
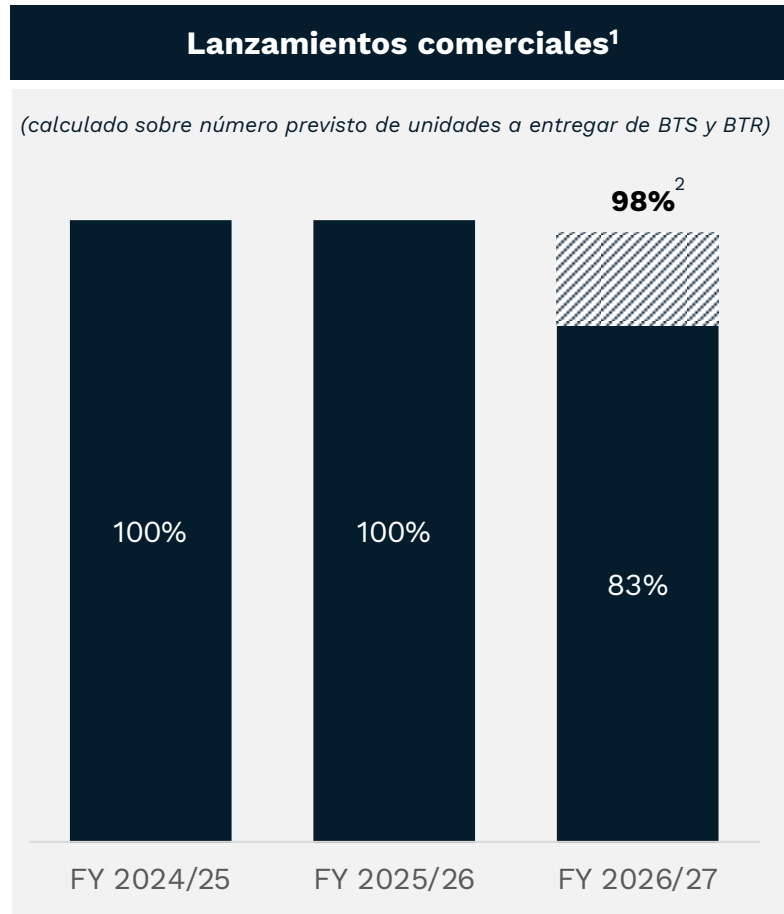
**~ 60%** de la cartera de ventas se concentra en las territoriales de **Centro y Levante**



Nota: (1) Incluye proyectos de coinversión constituidos en FY 2023/24 así como los activos del Grupo Priesa

# Elevada visibilidad sobre cumplimiento de objetivos

Avanzando hacia la consolidación de nuestro objetivo de ingresos por entregas de ~ €1.000m



Lanzadas
  Vendidas
  Entregadas
  En construcción
  Terminadas

Notas: (1) Excluyen unidades asociadas a los vehículos en coinversión, así como las unidades del Grupo Priesa; (2) Si se escriturasen las unidades activas de fuera de balance existentes a 30 de septiembre de 2024 con previsión de entrega en FY 2026/27, la ratio de cobertura de lanzamientos comerciales del ejercicio fiscal 2026/27 aumentaría en 15 p.p., y la de ventas en 2 p.p.; (3) Incluye 18 Activos con Opción a Compra; (4) Incluye 14 Activos con Opción a Compra; (5) Impacto de los inicios de construcción previstos para el T3 2024/25 que contaban con licencia a cierre de 30 de septiembre de 2024



# Reforzando nuestro compromiso con el desarrollo de una industria sostenible y de vivienda asequible

**12.700+**

unidades activas con objetivo de

**calificación  
energética A-A**

**16.300+**

unidades activas que ya disponen  
o dispondrán de

**Sello BREEAM o  
Ecoliving**

**9.400+**

unidades activas con

**Análisis de Ciclo  
de Vida realizado**

**9.300+**

unidades activas que incorporan

**Métodos Modernos  
de Construcción**

**Análisis de  
Taxonomía**

ya en marcha

**4.500+**

viviendas en construcción de

**alquiler asequible**

**Cálculo  
Alcance 3**

ya en marcha



*Nota: Análisis realizado sobre las 16.928 unidades activas gestionadas a 30 de septiembre de 2024, según los datos disponibles en la fecha de elaboración de esta presentación*

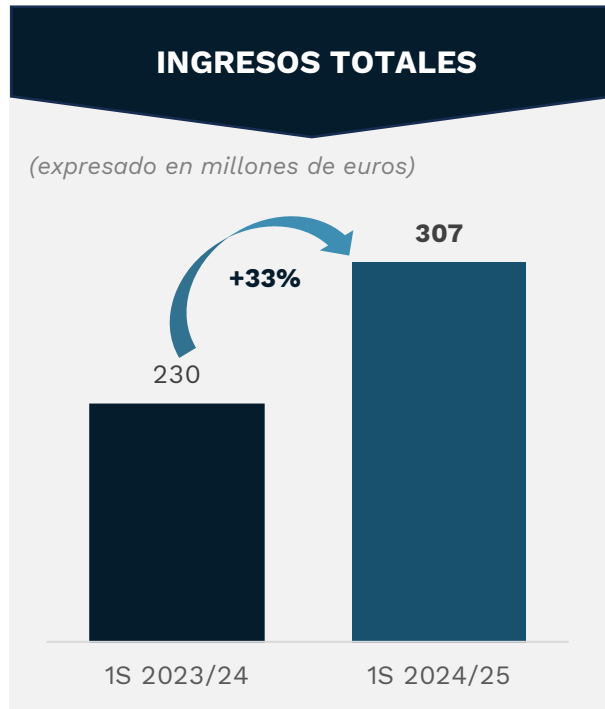
**Maranta** (Boadilla del Monte, Madrid)



## 03 Resultados financieros

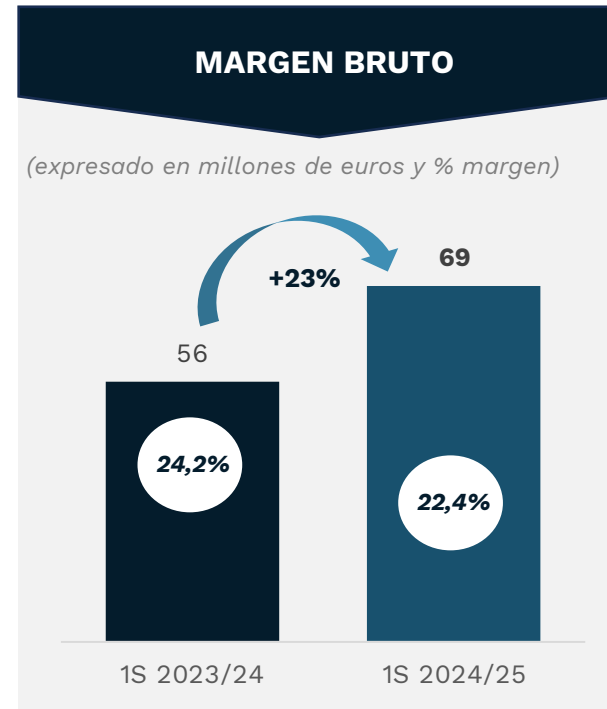


# +33% en ingresos por mejor ritmo de entregas, e impacto positivo de la operación de Priesa en beneficio neto

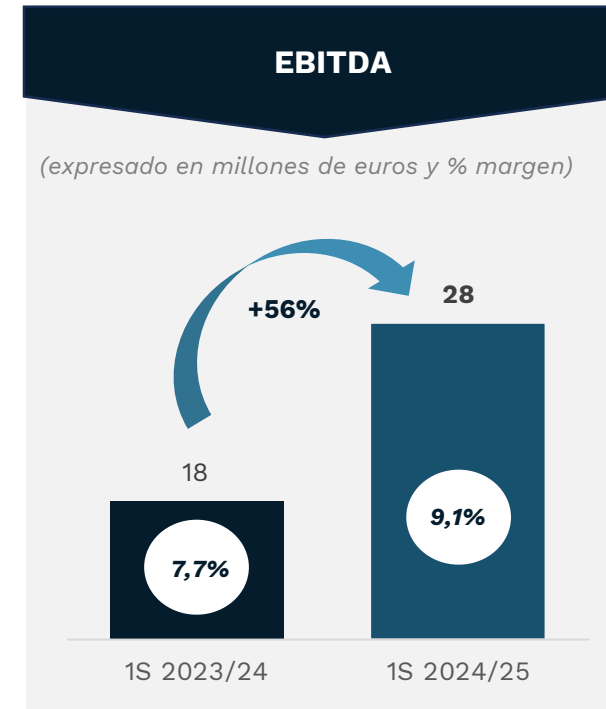


#### Incremento significativo de ingresos

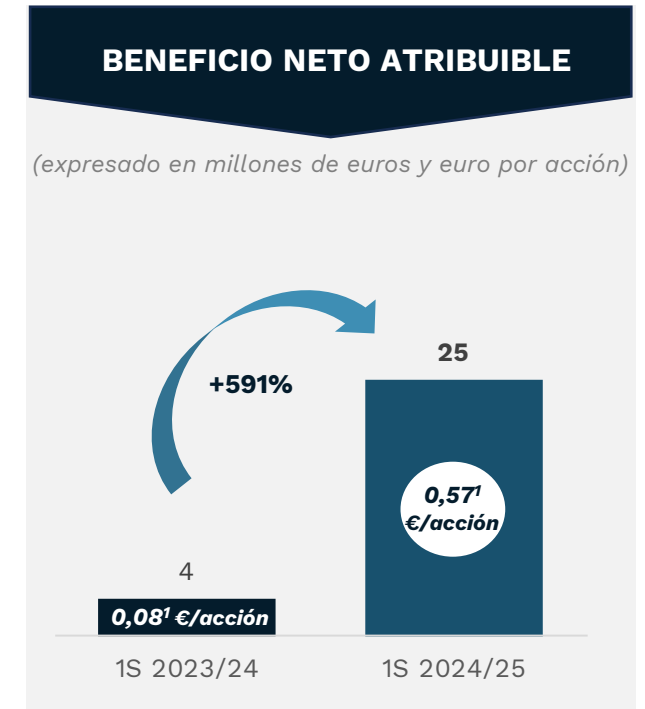
- Entrega de viviendas: €297m (+30,0% vs. 1S 2023/24)
- Venta de suelos: €4m (sin ventas en 1S 2023/24) - 100% por rotación de suelo no estratégico
- Servicios: €6m (+304% vs. 1S 2023/24) por honorarios de coinversiones cerradas en 2S 2023/24



- Margen bruto promotor:** 22,4% vs. 23,9% en 1S 2023/24, por entrega de un proyecto BtR (ex. BtR, margen del 23,2%)
- Margen ventas de suelo:** 9,0% (no material por bajo volumen de ventas)
- Margen Servicios:** 29,5% vs. 55,5% en 1S 2023/24, por cambio en el criterio de asignación de costes en el 2S 2023/24



- Margen neto:** €50m (+28% vs. 1S 2023/24) con margen del 16,2% vs. 16,9%. Costes de comercialización y marketing estables: menor coste de marketing compensado por incremento de comisiones al aumentar el volumen de entregas
- Costes de estructura** (sin LTIP): €18m, excluyendo el impacto de €2,5m de la operación de compra de Grupo Priesa



- Mejora del resultado neto financiero** por mayores ingresos financieros (recompra parcial del bono a descuento + devengo de intereses asociados a préstamos ligados a coinversiones) que compensaron la subida de gasto por aumento de costes no activados
- Diferencia negativa de consolidación** por compra de Grupo Priesa (+€15m<sup>2</sup>) que compensa **resultado negativo por puesta en equivalencia** (-€4m)



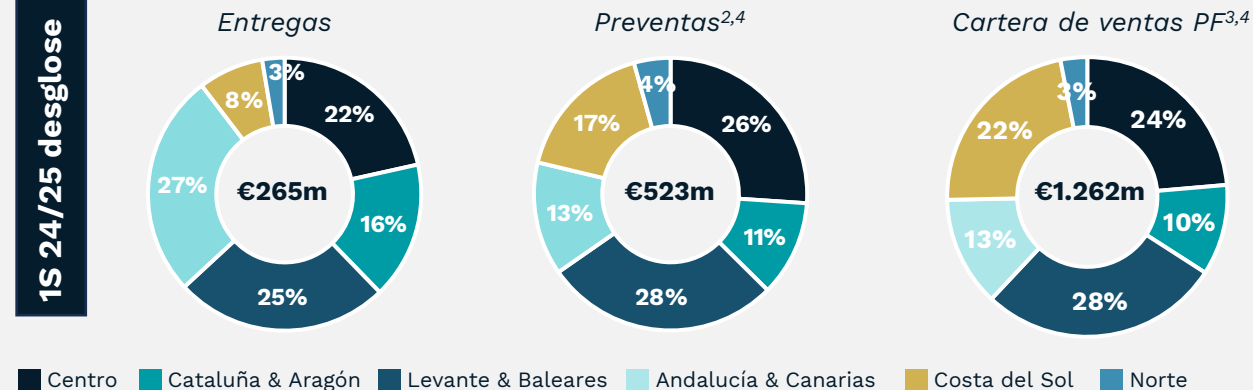
Notas: (1) Calculado en términos diluidos; (2) La Asignación del Precio Pagado es aún provisional a la fecha de esta presentación, reportando el impacto final en las cuentas anuales del FY 2024/25

# Aceleración de entregas y ventas BtS

KPI		1S 2023/24 <sup>1</sup>	1S 2024/25 <sup>2</sup>	Variación
Entregas	Ingresos (€m) <sup>1</sup>	229	265	+16,1%
	Margen bruto (€m)	55	62	+12,8%
	Margen bruto (%) <sup>2</sup>	23,9%	23,2%	(0,7 p.p)
	Entregas (#)	637	738	+15,9%
Preventas <sup>4</sup>	Entregas PMV (€k)	358	360	+0,3%
	Preventas (#) <sup>3</sup>	764 <sup>1</sup>	1.344	+75,9%
	Preventas PMV (€k)	400 <sup>1</sup>	389	(2,6%)
	Ingresos (€m)	305 <sup>1</sup>	523	+71,3%

## Detalle

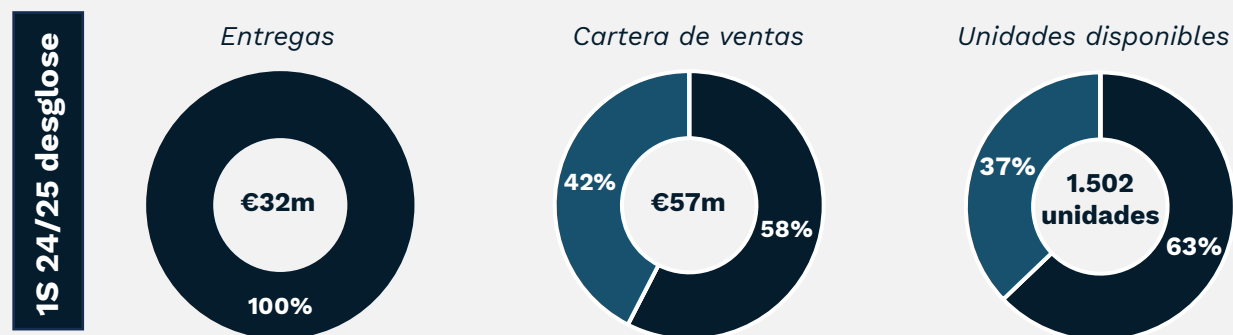
- Incremento de ingresos** por mayor volumen de entregas (+16%)
  - PMV de entregas en línea con 1S 2023/24 por **mix de producto y geografía** (+10% excluyendo entregas de DT Centro y DT Norte)
  - DT Centro:** 22% del total ingresos vs. 43% en 1S 2023/24 (41% de caída en volumen de entregas y 2% de caída del PMV por tipo de producto)
  - DT Andalucía:** 27% del total ingresos (+217% vs. 1S 2023/24) y 39% del total unidades (+162% vs. 1S 2023/24) con PMV €242k
- Ligera reducción del margen promotor**, pero primeros signos de recuperación
  - Entrega en su mayoría de promociones terminadas antes de FY 2024/25 (89% del total de ingresos) con margen bruto promotor del 23,3%
  - Margen superior al de las unidades entregadas en 1S 2023/24, que habían sido terminadas en ese mismo período (22,6%)
  - Promociones terminadas en 1S 2024/25 (11% del total de ingresos) con margen bruto promotor del 24,3%
- Unidades en comercialización:** 6.678 (**78%** del total de unidades activas<sup>4</sup>) con valor estimado de €2.717m
  - Unidades vendidas:** aceleración de ventas (1.344 con PMV de €389k, menor PMV por mix geográfico) y un total de 3.344 vendidas (**50%** de las unidades en comercialización) con un valor de €1.262m (PMV: €377k)
    - 3.112 con un valor de €1.199m (PMV de €385k) excl. unidades de Grupo Priesa (232 unidades con PMV de €272k)
  - Unidades disponibles:** 3.334 con valor previsto de €1.456m (PMV: €437k)
    - 3.242 con un valor de €1.419m (PMV de €438k) excl. unidades de Grupo Priesa (92 unidades con un PMV estimado de €402k)



Notas: (1) Excluye las unidades asociadas a los proyectos que se transmitieron a vehículos de coinversión en el 2S 2023/24 (123 unidades de pre-ventas con un nivel agregado de ventas de €88m) a efectos comparativos; (2) No incluye las unidades de Grupo Priesa ya que directamente se han integrado en la cartera de ventas de la compañía (232 unidades con un valor agregado de venta de €63m); (3) Incluye las unidades de la cartera de ventas 100% del Grupo Priesa; (4) Excluye las unidades de fuera de balance activas/vendidas a 30 de septiembre de 2024

# Cumpliendo en entregas BtR y apuesta por la vivienda asequible

	KPI	1S 2023/24	1S 2024/25	Variación
Entregas	Ingresos (€m) <sup>2</sup>	-	32	n.a.
	Margen bruto (€m)	-	5	n.a.
	<b>Margen bruto (%) <sup>3</sup></b>	-	<b>14,9%</b>	<b>n.a.</b>
	Entregas (#)	-	184	n.a.
	<b>Entregas PMV (€k)</b>	-	<b>172</b>	<b>n.a.</b>
Preventas	Preventas (#) <sup>1</sup>	327	-	n.a.
	<b>Preventas PMV (€k)</b>	<b>174</b>	-	<b>n.a.</b>
	Ingresos (€m)	57	-	n.a.



■ Centro ■ Cataluña & Aragón ■ Levante & Baleares ■ Andalucía & Canarias ■ Costa del Sol ■ Norte

## Detalle

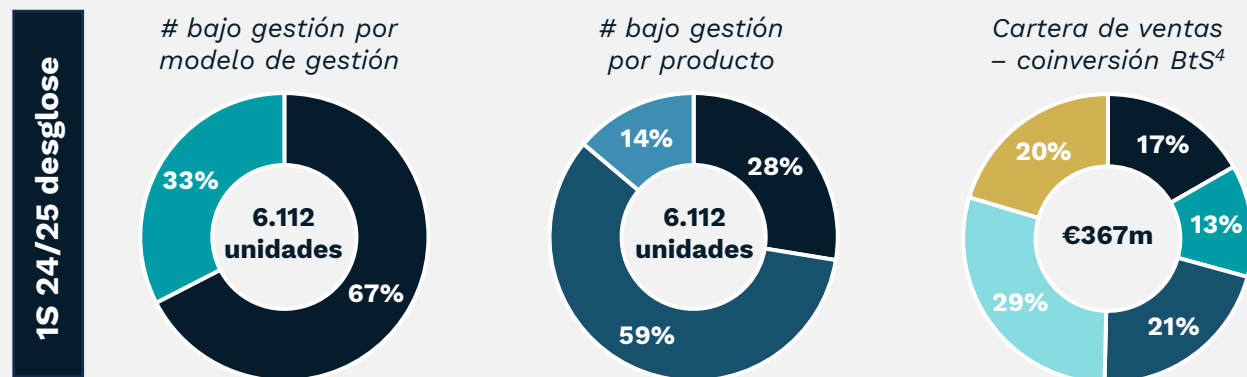
- Adjudicación de tres lotes del Plan Vive III** para promover 944 viviendas en suelo concesional en Villalbilla, Aranjuez y Navalcarnero (región de Madrid)
  - Concesión en formato JV con Constructora San José, pero AEDAS con control del 75%
  - Proyecto llave en mano, en fase de negociación con un tercero
- Entrega de un proyecto en Madrid:** 184 unidades con PMV de €172k
- Margen bruto promotor** del 15%, por encima del margen bruto promotor del FY 2023/24, o en línea con el margen de aquellos proyectos BtR sin revalorización de suelo, así como con las estimaciones de márgenes operativos para este tipo de producto
- Unidades activas:** 1.829<sup>1</sup> con un valor estimado de €319m
  - Unidades pre-ventas: 327 con valor total de €57m (PMV: €174k)
  - Unidades disponibles: 1.502 unidades, de las que 944 están en fase de negociaciones avanzadas
- Fecha prevista de entregas de la actual cartera de ventas**
  - FY 2024/25: 132 unidades (cobertura del 100%)
  - FY 2025/26: 195 unidades (cobertura del 100%)
  - FY 2026/27: 944 viviendas (Plan Vive III) (cobertura del 100%)

# Impulso del negocio de gestión promocional

	KPI	1S 2023/24	1S 2024/25	Variación
Resultado financiero	Ingresos (€m) <sup>1</sup>	1,4	5,9	+304,4%
	Margen bruto (€m)	0,8	1,7	+114,7%
	<b>Margen bruto (%) <sup>2</sup></b>	<b>55,5%</b>	<b>29,5%</b>	<b>(26,0 p.p)</b>
Resultado operativo	<b>Entregas BtS (#)</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>
	Preventas BtS (#) <sup>3</sup>	n.m. <sup>1</sup>	148	n.a.
	<b>Preventas PMV (€k)</b>	<b>n.m.<sup>1</sup></b>	<b>793</b>	<b>n.a.</b>
	Coinversión (#) <sup>2</sup> <sup>4</sup>	126 <sup>3</sup>	1.990	+1.479%
	Sólo gestión (#) <sup>2</sup> <sup>4</sup>	3.582	4.122	+15,1%

## Detalle

- Incremento significativo de los ingresos** por los nuevos proyectos de coinversión firmados en T4 2023/24 (74% del total de ingresos)
  - 22% del total de ingresos corresponde al modelo de “Sólo Gestión” y el 78% del total de ingresos corresponde al modelo de “Coinversión”
- Reducción del margen bruto** por cambios en la imputación de costes directos a la línea de actividad de Servicios Inmobiliarios
- Buen comportamiento de ventas de las unidades en coinversión: 148 unidades** con un valor total de €117m (ex. Priesa)
  - Pendientes de venta: 382 unidades con un valor estimado de €296m (ex. Priesa)
- Nuevos contratos de “Coinversión” y “Sólo Gestión” : 1.500+ viviendas** desde 31 de marzo de 2024 (994 unidades en Coinversión para el desarrollo de BtS y flex living y 540 unidades en tres contratos de “Sólo Gestión”)
  - Diferencia adicional respecto de 1S 2023/24: 880 unidades de las coinversiones formalizadas en 2S 2023/24 y la entrega de 10 unidades en 2S 2023/24



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

Notas: (1) Excluye actividad relacionada con vehículos anteriores a los constituidos en el FY 2023/24 así como números de Priesa; (2) Banco de suelo; (3) Incluye landfeeder; (4) Incluye las coinversiones de BtS de Priesa

# Rotación selectiva de suelo no estratégico

Suelos no activos de Priesa en fase de análisis para desarrollo o potencial venta ordenada

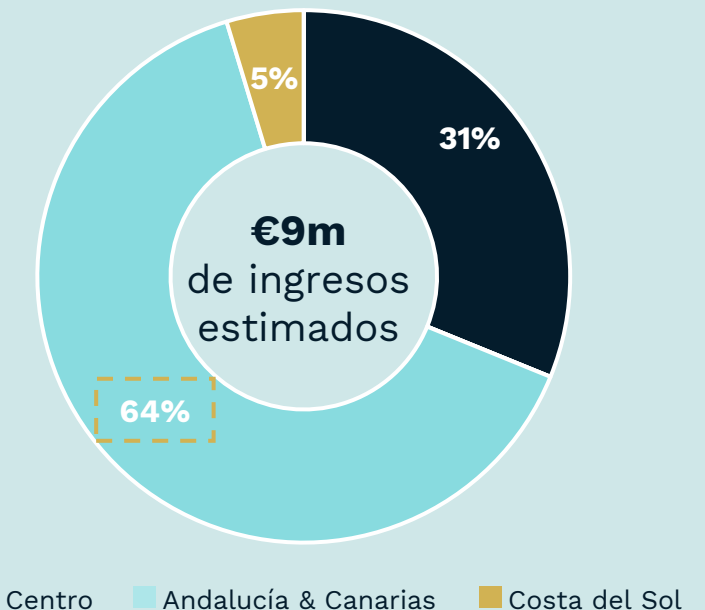
## 5 operaciones de desinversión en 1S 2024/25

€9 millones de ingresos totales esperados  
100 unidades en total para promover

## DT Andalucía mayores ventas registradas

- **5 operaciones de compraventa** con un valor total de venta de **€9m**, de las que
  - Dos operaciones son dos transacciones comprometidas en FY 2023/24, pero escrituradas en 1S 2024/25 (56 unidades)
  - Una nueva operación originada y escriturada en 1S 2024/25 (11 unidades)
  - Dos nuevas operaciones acordadas pero pendientes de escriturar (33 unidades)

- Las tres operaciones formalizadas (total de 67 unidades) han generado **€3,5 millones** en 1S 2024/25, con un 100% del ingreso cobrado
- **Sin comparativo respecto de 1S 2023/24** ya que en ese período no se produjo ninguna venta
- **Margen bruto** de venta en 1S 2024/25 del 9,0%, por debajo del margen bruto del FY 2023/24, y con posibilidad de mejora del margen con la escrituración de las dos operaciones pendientes ya que se espera que arrojen un margen de doble dígito



# Resumen del balance a 30 de septiembre de 2024

	30 septiembre 2024	31 marzo 2024	Variación
<b>EXISTENCIAS<sup>1</sup></b>	<b>€1.658m</b>	<b>€1.487m</b>	<b>€171m</b>
▪ Suelo	€495m	€479m	€16m
▪ Promoción en curso	€935m	€634m	€301m
▪ Viviendas terminadas	€187m	€332m	(€145m)
<b>INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO</b>	<b>€106m</b>	<b>€95m</b>	<b>€11m</b>
<b>EFFECTIVO TOTAL</b>	<b>€134m</b>	<b>€290m</b>	<b>(€156m)</b>
▪ Caja disponible	€89m	€240m	(€151m)
<b>DEUDA FINANCIERA A CORTO PLAZO</b>	<b>€120m<sup>2</sup></b>	<b>€74m<sup>4</sup></b>	<b>€46m</b>
<b>DEUDA FINANCIERA A LARGO PLAZO</b>	<b>€508m<sup>3</sup></b>	<b>€475m<sup>5</sup></b>	<b>€33m</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>€895m</b>	<b>€931m</b>	<b>(€36m)</b>
▪ Autocartera	€8m <sup>6</sup>	€10m <sup>6</sup>	(€2m)

- **Incremento del valor de Existencias por avance de construcción e integración de Grupo Priesa**
  - 5.000+ unidades en construcción
  - Nueva inversión en construcción (€279m)
  - Grupo Priesa: €76m
- **Optimización del uso del capital** con un valor de suelo en línea con el del cierre de marzo de 2024 y con un descenso de un 13% respecto de septiembre de 2023
- **Reducción de producto terminado** por mayor volumen de entregas (+€76m vs. variación del 1S 2023/24)
- **Aumento de inversiones en asociadas:** coinversión en flex living + JVs por compra del Grupo Priesa compensan reducción del valor de JVs existentes a cierre de marzo
- **Posición de tesorería solvente** con €89m de caja disponible (+€13m vs. 1S 2023/24)
- **Aumento de deuda** a corto plazo por aumento de deuda proyecto y aumento de pagarés y menor aumento en deuda a largo plazo por recompra parcial del Bono Verde
- **Remuneración: €58m** – pago de dividendo extraordinario de €48m con cargo a prima de emisión y dividendo complementario de €10m con cargo a resultados

Notas: (1) El importe total de las Existencias incluye "Anticipos a proveedores"; (2) Incluye €15m de deuda corporativa sin garantía, €62m de pagarés, €31m de préstamo suelo y €11m de financiación proyecto con vencimiento a corto plazo; (3) Incluye €233m de financiación proyecto a largo plazo, €14m de financiación suelo, €9m de préstamos hipotecarios y €252m de Bono Verde; (4) Incluye €23m de deuda asociada a la recuperación de costes de suelo, €49m de pagarés y €3m de deuda proyecto con vencimiento a corto plazo (incluyendo préstamo suelo); (5) Incluye €154m de deuda proyecto con vencimiento a largo plazo y €321m de Bono Verde; (6) A 31 de marzo de 2024, la autocartera estaba compuesta por 583.260 acciones mientras que a 30 de septiembre de 2024 estaba compuesta por 485.238 acciones

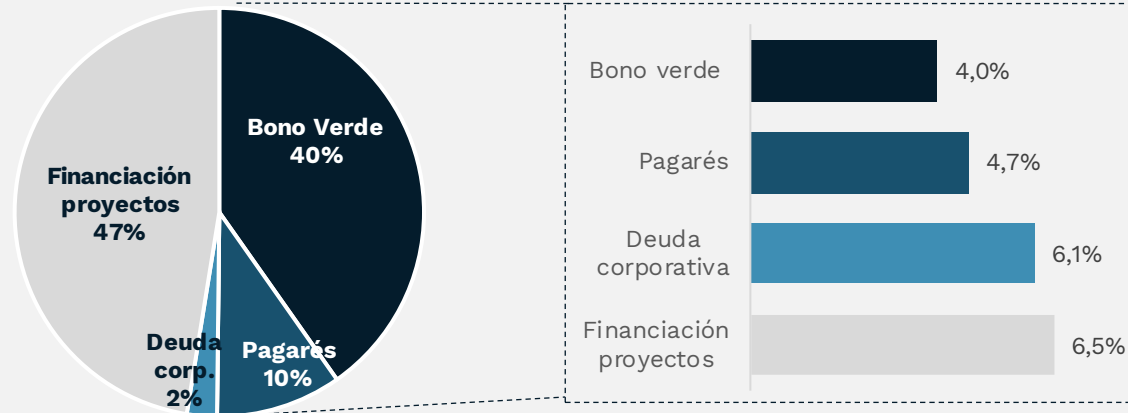


# Perfil solvente apoyado en una gestión eficiente de la liquidez y una financiación aún a largo plazo con óptimas condiciones

€634m<sup>1</sup> deuda financiera bruta a cierre de septiembre 2024...

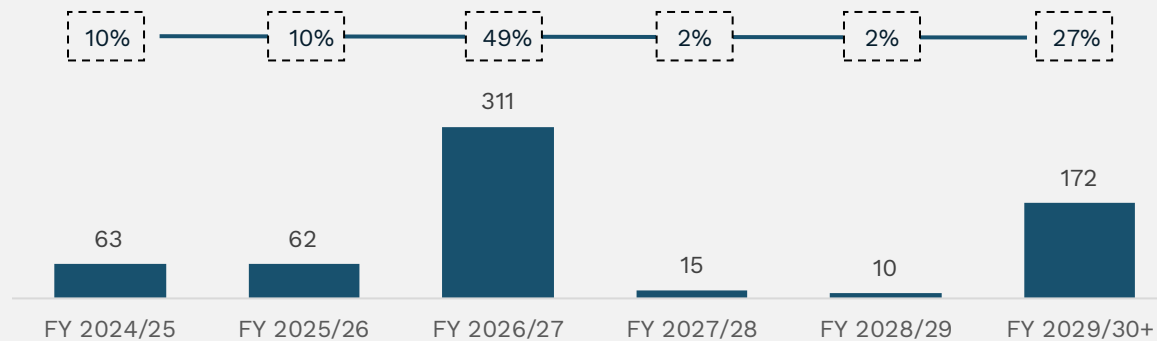
Diversificación de fuentes de capital

5,3% coste de interés medio nominal



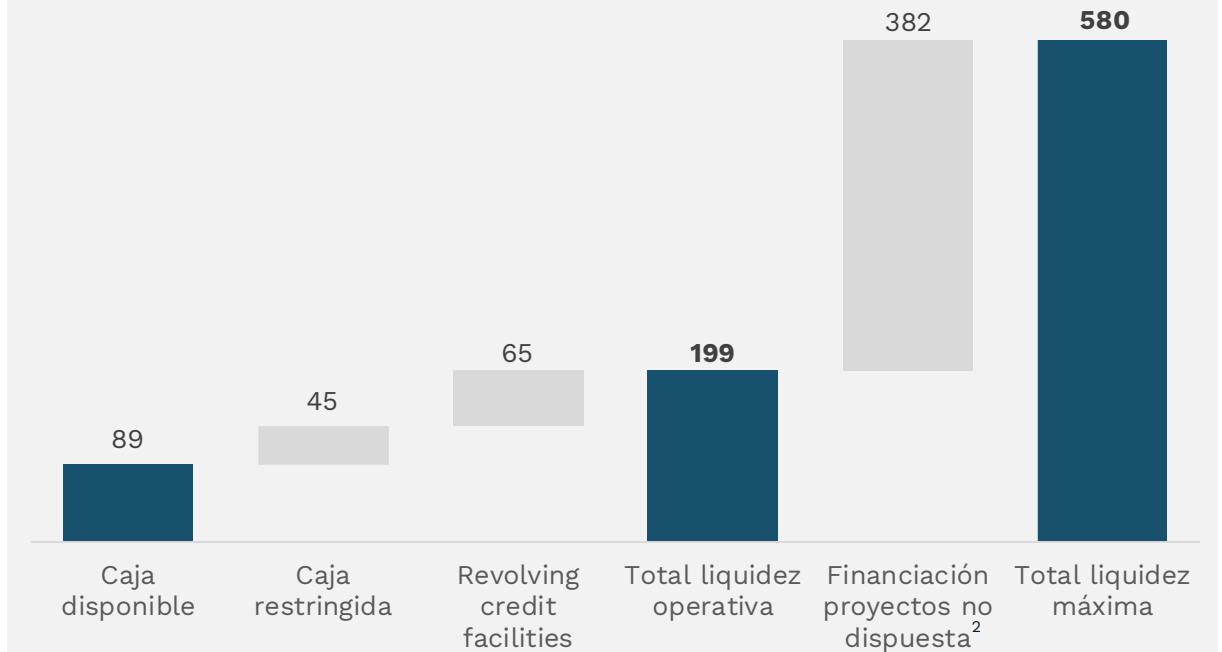
80% de la deuda financiera bruta vence después del FY 2025/26<sup>1</sup>

(expresado en millones de euros)



... y €199m de liquidez disponible que podría alcanzar los €580m

(expresado en millones de euros)



- **Liquidez holgada de €199m** (mejora en +€23m respecto del 1S 2023/24)
- Adicionalmente, AEDAS podría disponer de **financiación adicional de deuda asociada a proyectos** (€360m<sup>2</sup> de deuda formalizada pendiente de disponer para proyectos BTS + €22m de deuda formalizada pendiente de disponer para proyectos BTR)

Notas: (1) No valorado a coste amortizado; (2) Ajustado por la parte de la caja restringida afecta a financiación de proyectos



# Mejora del flujo de caja: mayor volumen de entregas y eficiencia del uso del capital

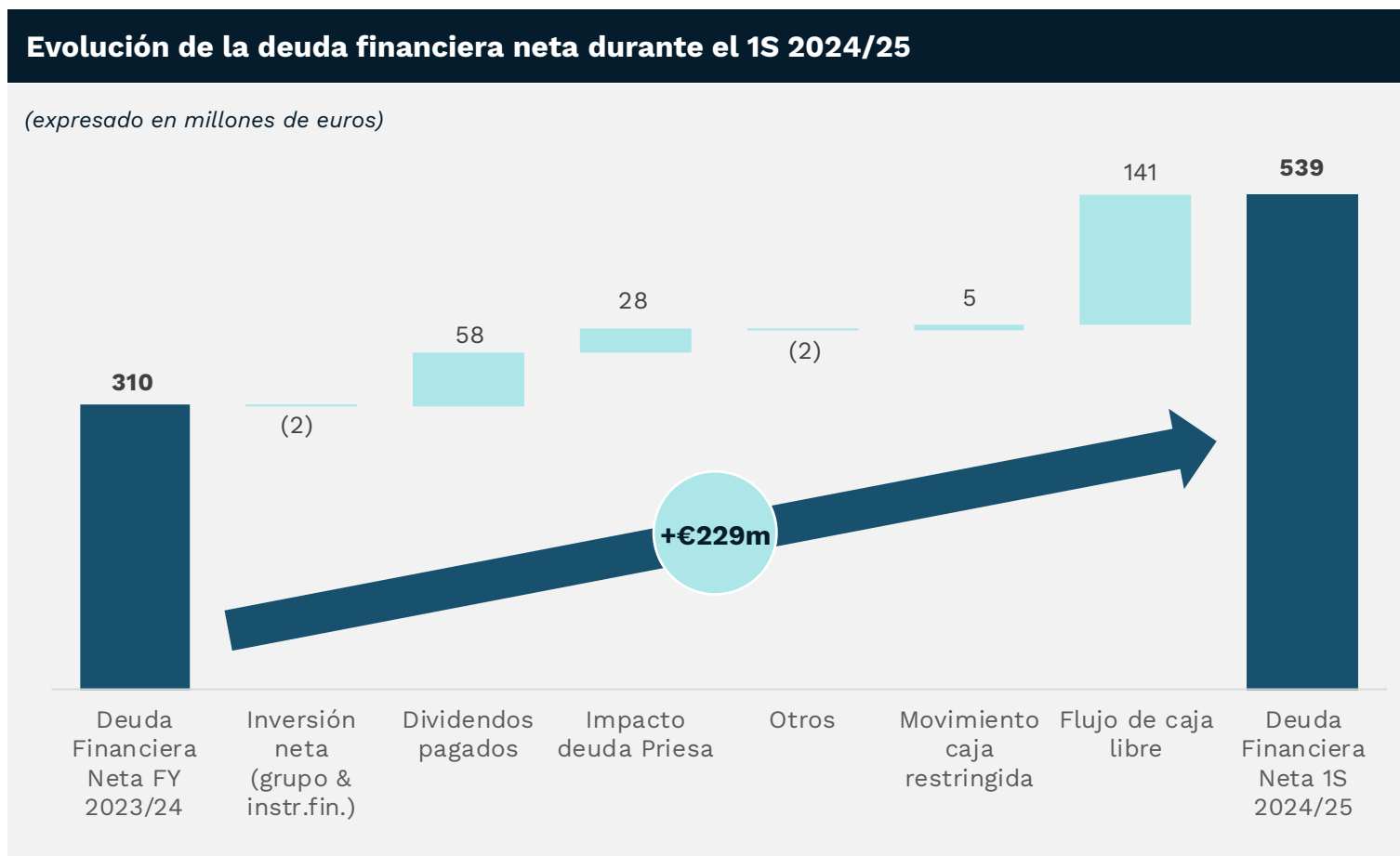
(€m)		1S 2024/25	1S 2023/24
<b>EBITDA</b>		<b>27,8</b>	<b>17,8</b>
Ajustes al resultado		(34,2)	(0,3)
Intereses y dividendos recibidos	<b>1</b>	3,4	2,0
Intereses e impuestos pagados	<b>2</b>	(45,6)	(42,9)
<b>FFO</b>		<b>(48,6)</b>	<b>(23,4)</b>
Cambios en Existencias (sin ventas y compras en suelo)	<b>3</b>	(119,4)	(183,7)
Cambios en capital circulante (ex. cambios en Existencias y circulante de suelos)		39,1	64,0
Subrogación préstamo promotor		39,1	27,8
Cambios en circulante por compras y ventas de suelo	<b>4 5</b>	(51,1)	(93,0)
<b>FLUJO DE CAJA</b>		<b>(140,9)</b>	<b>(208,2)</b>
Capex		(0,1)	(1,4)
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>		<b>(141,0)</b>	<b>(209,6)</b>

- 1** Incremento debido al cobro de intereses sobre **préstamos** concedidos a los vehículos de **coinvertión**
- 2** Incremento debido principalmente al aumento del pago del **Impuesto sobre Sociedades** (+€2m) e **intereses** (+€1m)
- 3** **Nivel de inversión en línea** con el volumen invertido en el 1S 2022/23 (~€280m), pero inferior al del año pasado con motivo de la desconsolidación de los activos transmitidos a los vehículos de coinversión en 2S 2023/24. Adicionalmente, se han incorporado **las existencias de Priesa**, y se ha registrado una mayor disminución en Existencias por el mayor volumen de entregas en el semestre (~€230m vs. €174m en 1S 2023/24)
- 4** **Flujos de inversión: €55m**
  - €23m de nueva inversión ejecutada en 1S 2024/25 (neto de permutas)
  - €12m por desembolsos asociados a suelos comprados en años previos
  - €10m de suelos comprometidos en FY 2023/24 (neto de €7m ya abonados en años previos por anticipos)
  - €10m anticipos de operaciones comprometidas
- 5** **Flujos de desinversión: €4m**
  - Ventas escrituradas: €3m (neto de cuantías cobradas)
  - Anticipos cobrados de ventas comprometidas: €1m



# Apalancamiento sostenible en línea con la actividad del negocio, con reafirmación del rating crediticio

Perfil crediticio solvente con sólidos ratios de deuda			
(€m)	30/09/24	30/09/23	30/09/22
Deuda financiera bruta	628	652	563
Caja disponible	89	76	61
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>539</b>	<b>576</b>	<b>502</b>
LTV neto	26,8%	25,2%	22,7%
Cobertura de intereses	8,1x	6,5x	6,3x
<b>DFN/EBITDA</b>	<b>2,9x</b>	<b>3,8x</b>	<b>4,0x</b>



<b>RATING CREDITICIO<sup>1</sup></b>	 <b>S&amp;P Global Ratings</b>	<i>Última actualización: Julio 2024</i> <b>B+ / BB-</b>	 <b>MOODY'S</b>	<i>Última actualización: Septiembre 2024</i> <b>Ba2 / Ba2</b>	 <b>FitchRatings</b>	<i>Última actualización: Julio 2024</i> <b>BB- / BB</b>
--------------------------------------	-----------------------------------	--	--------------------	--	-------------------------	--

Nota: (1) El primer rating hace referencia al rating corporativo y el segundo rating hace referencia al rating de la emisión de bonos





## 04 Conclusiones

# Aprovechando el impulso del mercado

## Fortaleza comercial

- ✓ **+68%** en preventas netas de BtS (€641m y **1.492 unidades**)
- ✓ **Sólida** cartera de ventas
  - Valor: **€1,7Mm**
  - Cancelaciones: **~ 1%**
- ✓ **Visibilidad** con óptimas coberturas de ventas
  - FY 24/25 (90%), FY25/26 (56%) y FY26/27 (18%)

## Mayor banco de suelo activo gestionado

- ✓ **80%** del banco de suelo gestionado ya activo
- ✓ **~ 17.000** unidades activas, **80%** en comercialización
- ✓ **~ 10.000** unidades en construcción y **~ 800** unidades con licencia ya obtenida

## Apuesta por el crecimiento

- ✓ Adquisición del **100% de Grupo Priesa**
- ✓ **€111m** de nueva inversión tradicional
- ✓ **Diversificación de activos:** 10% de participación en dos coinversiones de *flex living*
- ✓ Apuesta por la **vivienda asequible:** Plan Vive III
- ✓ Nuevos **contratos de gestión**

## Estabilidad financiera

- ✓ **Aceleración de entregas:** **+30%** en ingresos promotor: **922** unidades entregadas
- ✓ **23,2% margen bruto promotor BTS**
- ✓ **Mejora en €69m del flujo de caja libre**
- ✓ **Mejora del RoE: 14,5%** vs. 11,7% en FY 2023/24

**South Place** (Estepona, Málaga)



**05 Anexo**

# Cuenta de resultados consolidada 1S 2024/25

(€m)	1S 2024/25	1S 2023/24	Δ (€m)	Δ (%)
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%
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>306,6</b>	<b>230,0</b>	<b>76,5</b>	<b>33%</b>
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%
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>68,5</b>	<b>55,6</b>	<b>13,0</b>	<b>23%</b>
% margen bruto	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%
<b>MARGEN NETO</b>	<b>49,7</b>	<b>39,0</b>	<b>10,8</b>	<b>28%</b>
% margen neto	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%
<b>EBITDA</b>	<b>27,8</b>	<b>17,8</b>	<b>10,0</b>	<b>56%</b>
% margen EBITDA	9,1%	7,7%	n.a.	134 pbs
Deterioro y amortización	(2,4)	(2,5)	0,1	(4%)
Diferencia Negativa de 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%)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>28,0</b>	<b>4,9</b>	<b>23,0</b>	<b>466%</b>
Impuesto sobre beneficios	(3,2)	(1,4)	(1,8)	135%
<b>RESULTADO NETO CONSOLIDADO</b>	<b>24,7</b>	<b>3,6</b>	<b>21,2</b>	<b>593%</b>
Intereses minoritarios	(0,1)	(0,0)	(0,1)	2.309%
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE</b>	<b>24,7</b>	<b>3,6</b>	<b>21,1</b>	<b>591%</b>
% margen resultado neto atribuible	8,0%	1,6%	n.a.	649 pbs

**1 Incremento de ingresos en un 33%:** mayor volumen de entregas BTS y BTR (+30% en ingresos), incremento de honorarios de la división de Servicios Inmobiliarios (“SS.II”) por los contratos de coinversión firmados en 2S 2023/24 y venta de suelo por rotación de activos no estratégicos escriturados en el 1S 2024/25

**2 Deterioro del margen bruto:** (i) entrega de un proyecto BtR con menor margen operativo; (ii) mayor parte de entregas de producto BtS terminado antes de FY 2024/25 con márgenes inferiores a las entregas de producto terminado en FY 2024/25; y (iii) cambio de método de asignación de costes de la división de SS.II.

**3** Aumento en términos absolutos por incremento de entregas, si bien el **peso sobre ventas** se mantuvo en **niveles similares** a los del año anterior

**4 Impacto de €2,5m** por la compra de Grupo Priesa; excluyendo dicho impacto, los costes de estructura habrían sido de **€18m** (ajustado por el cambio de método de asignación de costes de la división de SS.II)

**5 Diferencia negativa de consolidación<sup>1</sup>** reconocida al considerar que el **valor razonable provisional** de los activos netos adquiridos de Grupo Priesa **es superior** a la asignación provisional del coste de la combinación de negocios

**6 Resultado por puesta en equivalencia de las participadas** en las que AEDAS participa como socio minoritario (deterioro por tratarse de proyectos que aún no han efectuado entregas)



# Balance consolidado a 30 de septiembre de 2024

(€m)	30 septiembre 2024	31 marzo 2024	Δ (€m)	Δ (%)
Otros activos fijos	137	122	15	12%
Activo por impuesto diferido	9	7	2	26%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>145</b>	<b>129</b>	<b>17</b>	<b>13%</b>
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%)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.913</b>	<b>1.884</b>	<b>30</b>	<b>2%</b>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>2.058</b>	<b>2.012</b>	<b>46</b>	<b>2%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>895</b>	<b>931</b>	<b>(36)</b>	<b>(4%)</b>
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	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>289</b>	<b>322</b>	<b>(33)</b>	<b>(10%)</b>
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%)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>874</b>	<b>759</b>	<b>115</b>	<b>15%</b>
<b>PASIVO TOTAL</b>	<b>2.058</b>	<b>2.012</b>	<b>46</b>	<b>2%</b>

# Apalancamiento financiero a 30 de septiembre de 2024

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

## Ratios de endeudamiento de AEDAS Homes

Ratio	30 Sept-24	30 Sept-23	30 Sept-22
<b>LTC<sup>1</sup></b>	32,5%	31,0%	29,2%
<b>LTV<sup>2</sup></b>	26,8%	25,2%	22,7%
<b>Deuda financiera neta / EBITDA</b>	2,9x	3,8x	4,0x
<b>Cobertura de intereses</b>	8,1x	6,5x	6,3x
<b>Coste nominal medio de deuda</b>	5,3%	4,9%	4,0%

## Covenants del bono verde

Ratio	30 Sept-24	30 Sept-23	30 Sept-22
<b>Net total LTV</b>	28,6%	25,8%	23,6%
<b>Net secured total LTV</b>	23,2%	21,2%	21,6%
<b>Fixed charge coverage ratio</b>	8,1x	6,5x	6,3x
<b>Pari passu senior secured LTV</b>	8,3% <sup>3</sup>	11,8% <sup>3</sup>	21,6%

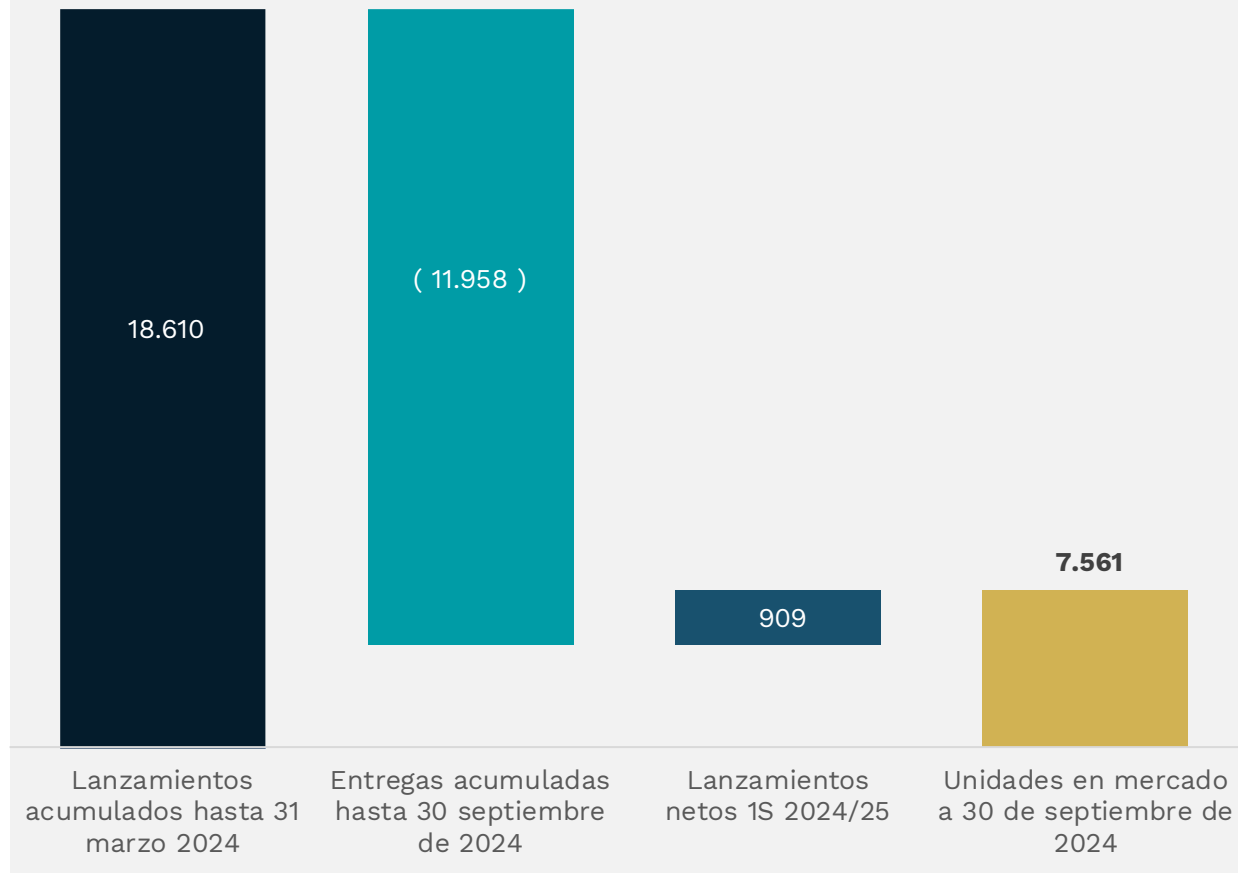
Notas: (1) Calculado como deuda financiera neta entre existencias; (2) Calculado como deuda financiera neta entre el valor bruto de activos (GAV); (3) Cambio en la metodología de cálculo (i.e. excluyendo la deuda con garantía hipotecaria)



# Datos operativos acumulados

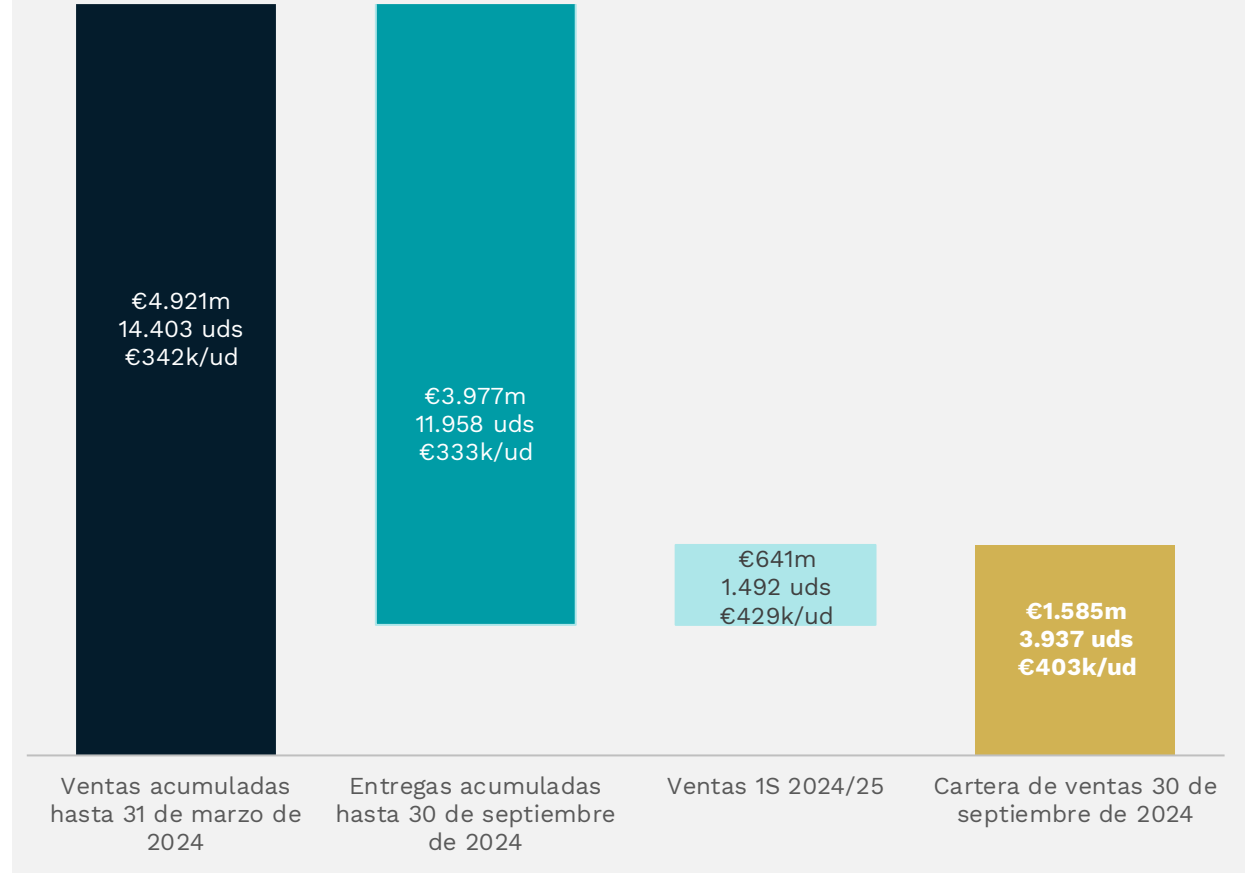
**7.561 unidades en comercialización<sup>1,2</sup>**

(expresado en unidades, #)



**Cartera de ventas<sup>2</sup>: 3.937 unidades con un valor total de €1.585m**

(expresado en unidades, #)



Notas: (1) La oferta en comercialización incluye las unidades disponibles e incluye todas aquellas unidades ya vendidas, pero aún no entregadas; (2) Incluye proyectos en coinversión de BtS y BtR, pero excluye Priesa, el Plan Vive III y las unidades en "Sólo Gestión"

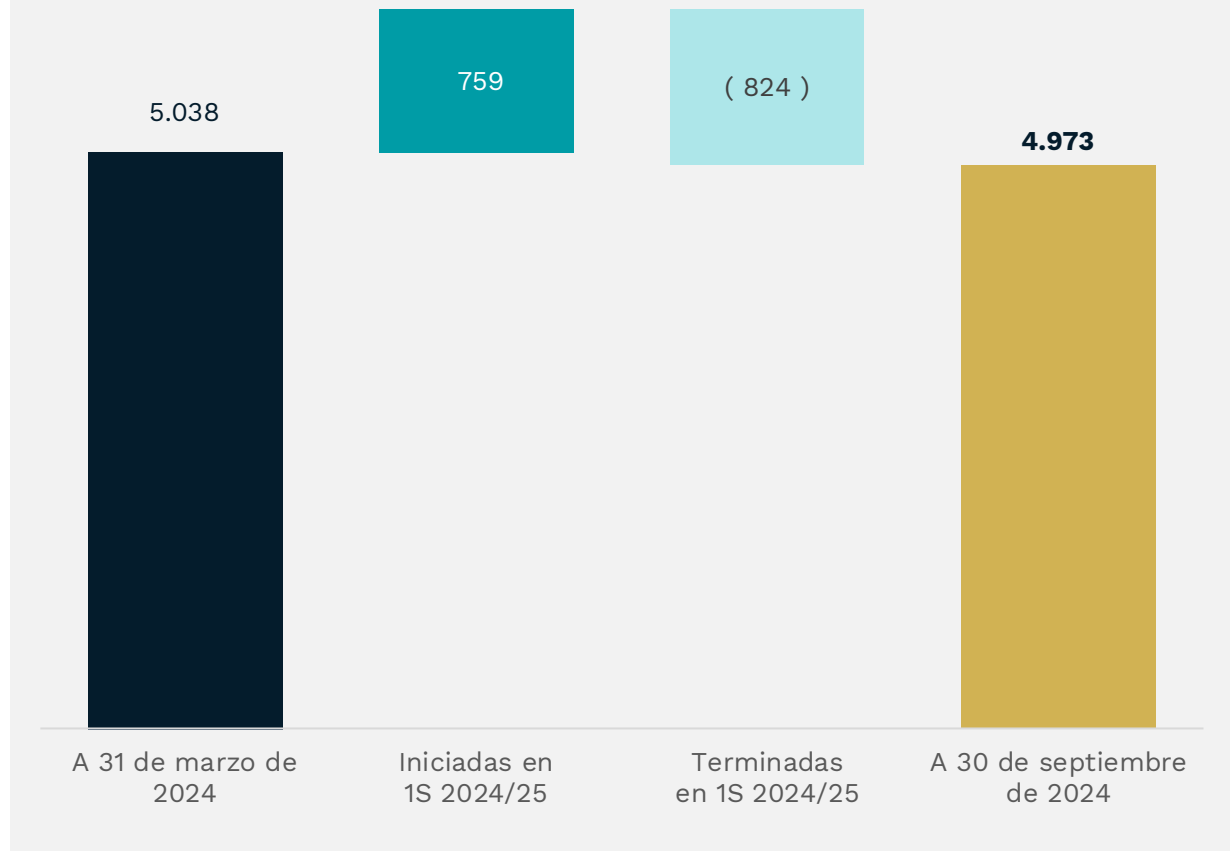




# Datos acumulados construcción

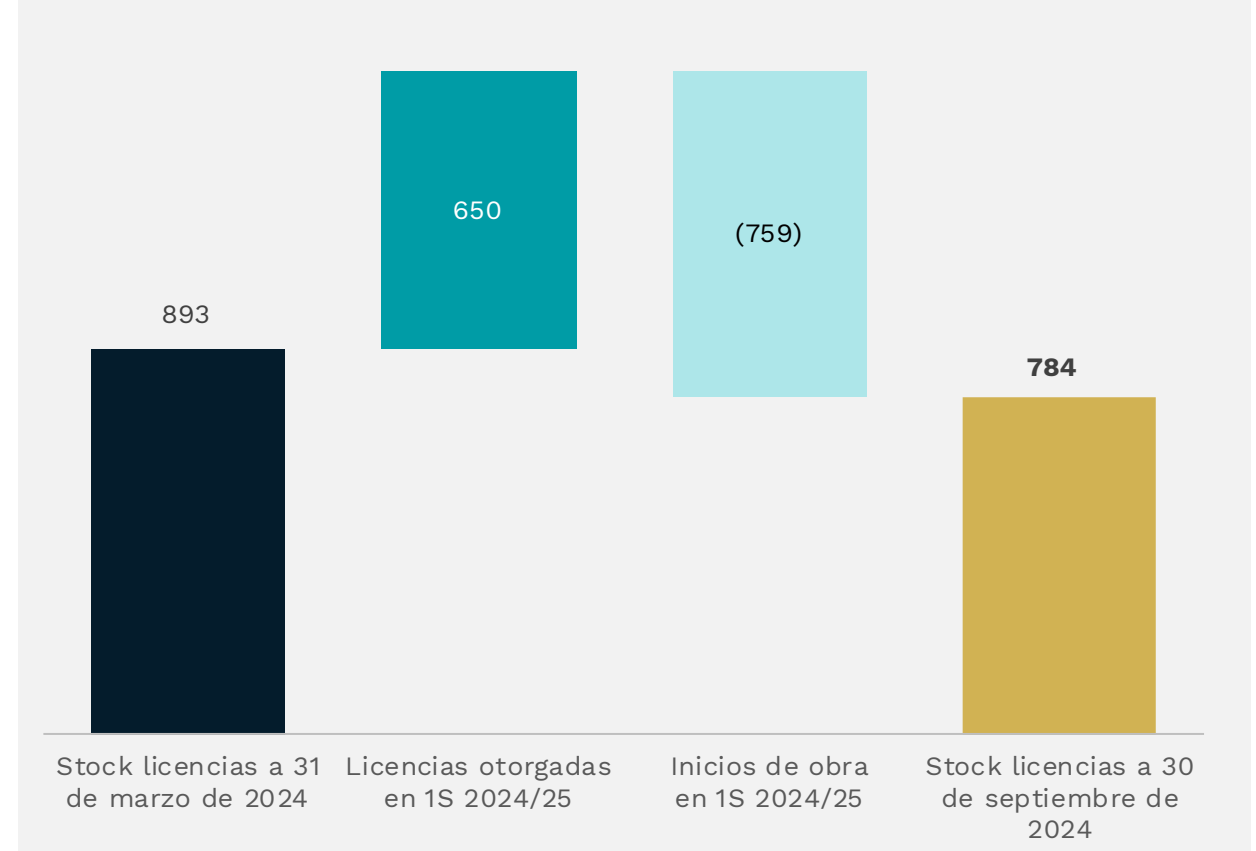
**~ 5.000 unidades en construcción<sup>1</sup>**

(expresado en unidades, #)



**784<sup>1</sup> unidades pendientes de iniciar construcción**

(expresado en unidades, #)



Nota: (1) Incluye proyectos en coconversión de BtS y BtR, pero excluye Priesa, el Plan Vive III y las unidades en "Sólo Gestión"

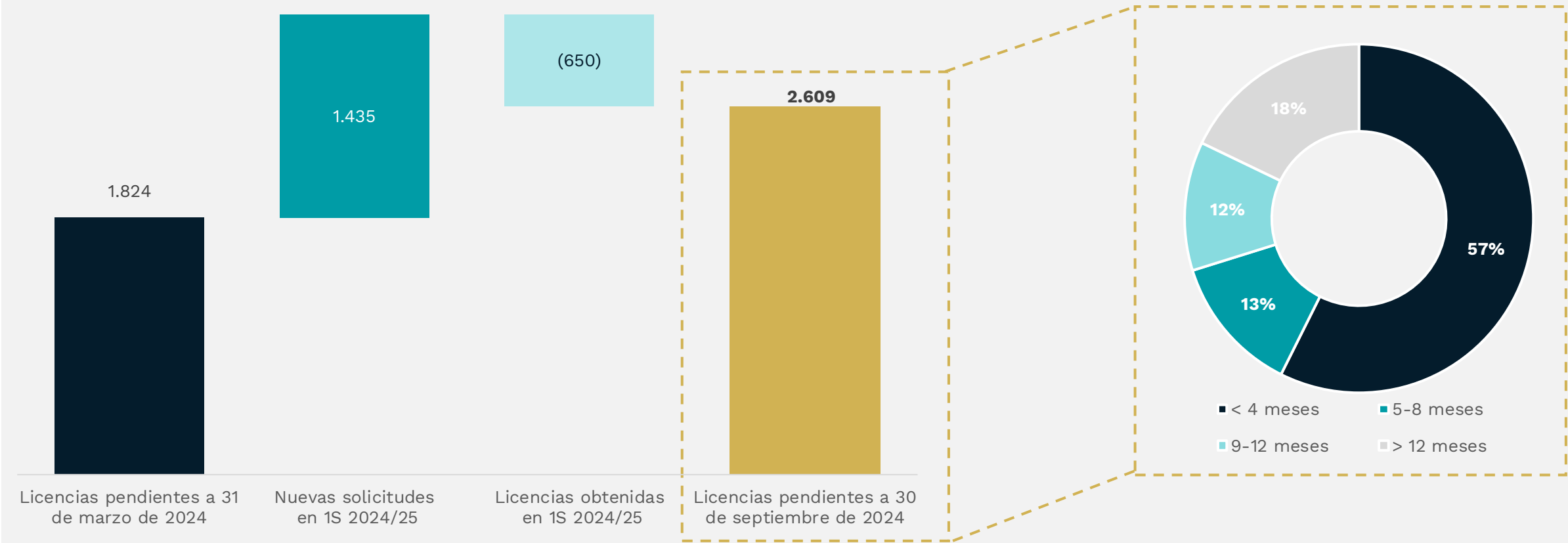


# Datos acumulados de licencias

## Status de las licencias pendientes de ser obtenidas<sup>1</sup>

(expresado en unidades, #)

Antigüedad del stock de licencias pendientes de obtener



Nota: (1) Incluye proyectos en coconversión de BtS y BtR, pero excluye Priesa, el Plan Vive III y las unidades en "Sólo Gestión"





Comte (Valencia)

A 6 de noviembre de 2024

# Agenda corporativa

15-31 diciembre  
2024

**Segundo Pago del Dividendo  
Extraordinario**

Confirmado

12 febrero 2025

**Publicación del Estado del Negocio  
a cierre de los 9M 2024/25**

Preliminar

30 mayo 2025

**Publicación de los Resultados Anuales  
del ejercicio fiscal 2024/25**

Preliminar

Anzio (Pozuelo de Alarcón, Madrid)



[aedashomes.com](https://aedashomes.com)