

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

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

**25 de abril de 2024**

**AEDAS Homes, S.A.**

### **Avance del estado de negocio a cierre de 31 de marzo de 2024**

AEDAS Homes comunica un avance del estado de negocio de la Sociedad y de su grupo correspondiente al ejercicio finalizado el pasado 31 de marzo de 2024.

Este avance está basado sobre datos provisionales revisados por los órganos sociales de la Sociedad, pero aún no auditados, estando previsto que la información auditada de la Sociedad y de su grupo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 sea publicada el miércoles 29 de mayo de 2024 a cierre de mercado, una vez haya sido revisada y aprobada por los órganos sociales de la Sociedad.

Asimismo, se indica que todos los números referentes a los principales indicadores de negocio de la Sociedad incluyen las unidades de los proyectos transferidos a los dos vehículos de coinversión firmados durante el ejercicio fiscal.

### **Resumen**

**David Martínez, CEO de AEDAS Homes,** comenta:

"A pesar del contexto de incertidumbre macroeconómica y geopolítica, durante el ejercicio 2023/24, hemos demostrado un gran desempeño operativo que se ha traducido en unos **sólidos resultados**. El equipo ha demostrado asimismo una gran capacidad de **originar nuevas oportunidades de inversión en suelo**, y de atraer **capital de terceros**. Ello nos permite mantener con firmeza nuestra **posición de liderazgo** en el mercado español, respetando nuestro compromiso de crear **valor sostenible** para nuestros accionistas.

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

- Nuestros **ingresos** han superado por primera vez el umbral de los **1.100 millones de euros**;
  - Hemos pre-vendido producto *Build to Sell* (BtS) y *Build to Rent* (BtR) por importe superior a **960 millones de euros** (2.500+ viviendas);
  - Nuestra división de Servicios Inmobiliarios ha completado dos operaciones de **coinversión** por valor cercano a los 300 millones de euros, poniendo de manifiesto la confianza que, como socio industrial, despertamos tanto en el inversor institucional como en los *family offices*;
- y

- Seguimos avanzando satisfactoriamente en el proceso de construcción de las cerca de **3.600 viviendas asequibles** correspondientes al **Plan Vive I**, lo que permitirá entregar el 65% de las mismas en el ejercicio 2024/25. Adicionalmente acabamos de resultar adjudicatarios de tres nuevos lotes del Plan Vive III que representan cerca de **1.000 viviendas** destinadas al alquiler asequible.

El **próximo 29 de mayo** esperamos presentar al mercado unos **sólidos resultados financieros anuales** seguidos de una conferencia que tendrá lugar el 30 de mayo.”

### Balance del ejercicio 2023/24

A cierre de marzo de 2024, AEDAS Homes había **entregado 2.839 viviendas** frente a las 2.730<sup>i</sup> del ejercicio 2022/23 arrojando una cifra de negocio por entrega de viviendas de cerca de **950 millones de euros (+7%** de incremento respecto de la facturación por entregas del ejercicio 2022/23). Este resultado demuestra una vez más la capacidad de producción y ejecución de su equipo, representando un **nuevo hito** para la Sociedad.

De este total, **2.456 unidades** fueron entregadas a **clientes particulares** (BtS) (2.120 unidades en el ejercicio 2022/23) y **383 unidades a clientes institucionales** (BtR) (610 unidades en el ejercicio 2022/23). El *Precio Medio de Venta* (PMV) para entregas de **BtS** se situó en **358k** euros (ligeramente por debajo de los 364k euros del ejercicio 2022/23, derivado del mix de producto entregado) y en **184k** euros para las entregas de **BtR** (con el mismo precio que en el ejercicio 2022/23).

A pesar de un contexto operativo volátil, entre abril de 2023 y marzo de 2024 la Sociedad lanzó a comercialización más de **1.900** nuevas viviendas de BtS, inició la construcción de más de **2.300** nuevas viviendas y finalizó más de **3.000** viviendas.

El buen posicionamiento del producto de AEDAS y su estrategia de comercialización, se ha trasladado a unas preventas totales de **2.503 unidades** de BtS y BtR por un valor agregado de más de **960 millones de euros (+16%** de incremento respecto del ejercicio fiscal anterior), siendo las preventas de BtS las que han liderado dicho incremento al haber vendido **2.176 unidades** con un PMV de **415k euros** (2.143 unidades con un PMV de 385k euros en el ejercicio 2022/23).

Al cierre del ejercicio fiscal, la **cartera de preventas**<sup>ii</sup> de la Sociedad estaba valorada en **1.242 millones de euros** (1.229 millones de euros en el ejercicio 2022/23), con **2.856** unidades de BtS y **511** unidades de BtR (3.136 unidades de BtS y 567 unidades de BtR en el ejercicio 2022/23).

AEDAS Homes espera comunicar unos **ingresos anuales totales superiores a los 1.100 millones de euros**, correspondiendo cerca de 950 millones de euros a la entrega de unidades BtS y BtR y los más de 150 millones de euros restantes a la división de Servicios Inmobiliarios y venta de suelo no estratégico en línea con el objetivo anual de rotación de activos y optimización del uso de sus recursos.

Asimismo, la Sociedad espera publicar un **margen bruto promotor de producto BTS<sup>iii</sup>** en el rango de **24,0%** y **24,5%**, un **EBITDA<sup>iv</sup>** en el rango de **170 millones de euros** y **180 millones de euros**, y una **deuda financiera neta<sup>v</sup>** en el rango de **300 millones de euros** y **325 millones de euros**.

### Seis años consecutivos cumpliendo objetivos

Con el volumen de entregas de este año, AEDAS Homes consolida su posición como **plataforma líder de la promoción residencial en España**, volviendo a demostrar su potencial para **seguir aumentando su capacidad de producción**, apoyado en su madurez operativa.



\* FY 2019 incluye el período interino de tres meses (enero a marzo de 2020)

### Visibilidad de los objetivos futuros

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

A fecha de 31 de marzo de 2024, las ratios de cobertura de AEDAS Homes para los ejercicios 2024/25 y 2025/26 eran del **67%** y **37%**, respectivamente, y la cartera activa ascendía a **9.888 unidades**, de las cuales 2.223 unidades estaban en fase de diseño, 1.506 unidades en fase de marketing, 5.038 unidades en construcción y las restantes 1.121 estaban ya finalizadas.

Asimismo, se ha registrado una actividad de inversión muy dinámica reflejada en la **adquisición de suelo** por valor de más de **220 millones de euros** para la promoción de más de 2.500 viviendas cuyas entregas en su gran mayoría están previstas para los ejercicios comprendidos entre 2026/27 y 2028/29 y con una previsión de generación de ingresos superior a los 900 millones de euros. Este volumen de inversión ratifica la visión de la Sociedad sobre la fortaleza de los fundamentales de su plan de negocio y su capacidad de acceso a oportunidades de inversión.

A través de la división de Servicios Inmobiliarios y la mejora continua de la eficiencia en todas las fases de su ciclo industrial, AEDAS Homes ha reforzado su enfoque en la **mejora de la rentabilidad** sobre sus recursos propios y la **optimización de su balance**.

A pesar del actual contexto de incertidumbre, AEDAS Homes **mantiene una gran confianza en los fundamentales de su negocio a medio y largo plazo** y en su capacidad de seguir ofreciendo a sus accionistas retornos muy atractivos.

---

### Acerca de AEDAS Homes

AEDAS Homes es una promotora de referencia en España dedicada única y exclusivamente a la promoción residencial. Desde su fundación en 2016, ha impulsado más de 18.000 viviendas a través de más de 300 proyectos ubicados en las zonas más dinámicas de España. En este breve periodo se ha convertido además en un icono de la innovación, la sostenibilidad, la industrialización, el rigor y la profesionalidad en el sector inmobiliario.

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

<https://www.aedashomes.com>

### Para más información, contacte con:

Tamara Marañón / Rafael Cruz

[investor@aedashomes.com](mailto:investor@aedashomes.com)

### Aviso legal

*Este avance de resultados contiene cifras del ejercicio fiscal con cierre 31 de marzo de 2024 que, a la fecha de su publicación, aún están pendientes de ser auditadas debiendo por tanto ser consideradas cifras provisionales. Asimismo, este avance de resultados puede contener proyecciones sobre la Sociedad y su grupo. Pese a que los Directores creen que estas proyecciones están basadas*

*sobre hipótesis razonables, dichas proyecciones deben ser tratadas con cautela ya que las perspectivas futuras pueden verse afectadas por factores que podrían impactar en los resultados esperados de manera material en sentido inverso.*

---

i Excluye las unidades entregadas a través de su división de Servicios Inmobiliarios (814 unidades en el ejercicio 2022/23 y 99 unidades en el ejercicio 2023/24).

ii Valor de la cartera de ventas se define como los potenciales ingresos futuros derivados de las viviendas pre-vendidas (aún no entregadas) a clientes particulares e institucionales a una fecha determinada (neto de los ingresos asociados a las preventas canceladas).

iii El margen bruto promotor sobre ingresos por venta de promociones BTS se calcula como el cociente entre el margen bruto de promociones BTS y los ingresos por venta de promociones BTS entregadas en un período determinado.

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

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