



AEDAS
HOMES

Informe anual integrado 2024/25

INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO

+
Carta
del Presidente

+
Carta
del Consejero
Delegado

1
| Resumen
del ejercicio

2
| Somos
AEDAS Homes

3
| Evolución
financiera

4
| Creando
valor juntos

5
| Compromiso
medioambiental

6
| Buen
gobierno

7
| Anexos

Carta del Presidente



SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA

Estimados accionistas:

Un año más me dirijo a ustedes para presentarles este Informe Anual Integrado con los resultados de nuestra actividad, tanto desde el punto de vista económico como social y medioambiental, dentro de los principios de buen gobierno que forman parte irrenunciable de nuestra estrategia. Gracias al esfuerzo de todo el equipo, en el ejercicio 2024/25 **hemos consolidado nuestra posición de liderazgo** en el sector residencial, cumpliendo nuestros objetivos de negocio y avanzando hacia una organización más flexible, innovadora y sostenible.

Cerramos el ejercicio con unos resultados excelentes, en un contexto económico favorable. **Por segundo año consecutivo, superamos los 1.100 millones de euros de facturación**, con unos ingresos totales de 1.156 millones de euros, manteniendo nuestra velocidad de crucero, y un EBITDA de 164 millones de euros. Debo destacar las 5.211 viviendas entregadas, hito en el sector, que demuestra nuestra capacidad operativa. Por séptimo año consecutivo cumplimos los objetivos del plan de negocio, reforzando la posición de AEDAS Homes como promotora de referencia y valor predecible.

Gracias al esfuerzo de todo el equipo, hemos consolidado nuestra posición de liderazgo en el sector residencial, cumpliendo nuestros objetivos de negocio y avanzando hacia una organización más flexible, innovadora y sostenible

+
**Carta del
Presidente**

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+
**Carta del
Presidente**

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

En 2024 se ha consolidado la **buena marcha de la economía española**, que sigue creciendo por encima de los países de la zona euro. Las bajadas de tipos de interés tras dos años de subidas han afianzado la tendencia al alza del sector residencial, impulsando la demanda y la actividad en el mercado. Ante la escasez de suelo finalista y las limitaciones de capital, la producción de viviendas es insuficiente para dar respuesta a esta creciente demanda –el Banco de España calcula en 500.000 viviendas el déficit acumulado– lo que supone un reto y una oportunidad para el sector en los próximos años.

En AEDAS Homes seguimos fieles a nuestra apuesta estratégica por un **producto de calidad en las zonas de mayor dinamismo de España**, con un enfoque de inversión selectiva y prudente en suelo. Desde el convencimiento de que la anticipación y adaptación es la clave del éxito, avanzamos para convertirnos en una plataforma de promoción residencial, capaz de ofrecer soluciones a las nuevas necesidades con flexibilidad y eficacia, generando el máximo valor a nuestros inversores, accionistas y a la sociedad. Lo que nos permite optimizar nuestros recursos y capacidades en el **desarrollo de proyectos con recursos propios o de terceros**, o a través de fórmulas de coinversión, tanto en vivienda libre como asequible y productos alternativos como el *flex living*, incluyendo la colaboración público-privada.

Así, además de nuestra actividad en promoción directa, este ejercicio hemos impulsado la línea de servicios inmobiliarios entrando en el negocio de *flex living* con tres operaciones de coinversión para 845 viviendas, dos contratos de gestión para desarrollar 266 viviendas para terceros y la adjudicación de 944 viviendas asequibles más en alquiler en régimen de colaboración público-privada, reforzando nuestra posición como socio industrial de confianza.

El compromiso con la **sostenibilidad** es parte de nuestra forma de entender nuestra actividad. Como miembros del Pacto Mundial de Naciones Unidas, contribuimos al cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible a través de los ambiciosos objetivos sociales, ambientales y de buen gobierno de nuestro Plan Estratégico ESG 2024-2026, para convertirnos en 2030 en referente en la construcción de ciudades sostenibles, resilientes e inclusivas en España.

Lideramos la **transformación del sector inmobiliario** hacia una economía más sostenible y circular, capaz de hacer frente a los riesgos del cambio climático, apostando por la industrialización y el uso de materiales sostenibles, que nos permite impulsar la descarbonización y reducir el consumo de energía. Nos hemos propuesto que el 30% de las viviendas que entreguemos en 2026 estén total o parcialmente industrializadas, y el 60% alcance la máxima calificación de eficiencia energética.



Cupre
(Pozuelo de Alarcón)



Idilia Mare
(Rincón de la Victoria)

Quiero destacar el papel de la tecnología en el cumplimiento de nuestros objetivos de negocio. **La tecnología** forma parte del ADN de AEDAS Homes desde nuestros inicios, **como palanca de nuestra estrategia y actividad**, que nos permite operar con mayor velocidad y precisión y menores costes, con impacto en los márgenes operativos y calidad del producto, lo que repercute en la experiencia del cliente y el retorno para nuestros accionistas. Desde la adquisición de suelo hasta la entrega de las viviendas, todos los procesos están progresivamente digitalizados. Desde 2024 estamos desarrollando una estrategia de inteligencia artificial, desplegando agentes de IA generativa en múltiples áreas, que en su primer año de operativa están mejorando la productividad de nuestros empleados entre un 12% y un 15%.

Los resultados que presentamos son gracias al buen trabajo del **equipo de excelentes profesionales de AEDAS Homes**, que con su pasión, creatividad y talento contribuyen a hacernos mejores cada día. No me cansaré de repetir que el capital humano es, sin ninguna duda, elemento diferencial en nuestro sector y es el mejor activo de nuestra compañía. Estamos orgullosos de todo nuestro equipo y del reconocimiento, por cuarto año consecutivo, como Great Place to Work, gracias a un entorno de trabajo que nos estimula e inspira.

La **colaboración** de nuestros accionistas, clientes, proveedores y de la sociedad en general, ha sido fundamental también para alcanzar estos resultados y para multiplicar nuestro impacto positivo y contribuir a la transformación del sector. Todos nos ayudan a crear valor. Mi más sincero agradecimiento a todos por su colaboración.

Nada sería posible sin la confianza, el compromiso y la lealtad de nuestros accionistas, cuyo estímulo es fundamental para cumplir nuestros objetivos. Respondemos a su confianza, un año más, con una **atractiva política de retribución** al accionista, que se traduce cada año en un elevado rendimiento.

Trabajamos para construir un mundo más inclusivo, equitativo y sostenible, contribuyendo desde nuestra responsabilidad social a iniciativas para mejorar el **acceso a la vivienda** a través de proyectos de **colaboración público-privada**. Desarrollamos más de 4.500 viviendas de alquiler asequible del Plan Vive de la Comunidad de Madrid, de las que este ejercicio hemos entregado 2.060 viviendas, lo que nos convierte en la mayor plataforma de vivienda asequible en España. Además, apoyamos actividades sociales, culturales y deportivas en las comunidades donde desarrollamos nuestras promociones.

Cerramos un año de grandes avances, cumpliendo nuestro plan de negocio, gracias a nuestro modelo de gobierno eficaz y transparente. El Consejo de Administración que presido y toda la compañía están comprometidos de forma irreversible en el cumplimiento estricto de las normas y los principios de buen gobierno. Es nuestra forma de entender el negocio, además de nuestra obligación.

Muchas gracias,

Santiago Fernández Valbuena
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

+
**Carta del
Presidente**

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Carta del Consejero Delegado



DAVID MARTÍNEZ

Estimados accionistas de AEDAS Homes:

Durante el ejercicio 2024/25 hemos cumplido nuestros objetivos económicos, financieros, operativos y de inversión, **generando valor** a nuestros accionistas y grupos de interés, proporcionando una gran visibilidad a nuestra actividad en los próximos años y consolidando nuestra sólida posición de **liderazgo** en el sector promotor residencial en España.

En términos económicos hemos alcanzado unos **ingresos de 1.156 millones de euros**, superando por segundo año consecutivo el umbral de los 1.100 millones de euros; un **EBITDA de 164 millones de euros** y un **beneficio neto de 150 millones de euros**.

A cierre del ejercicio disponemos de una **sólida posición financiera**, con 266 millones de euros de deuda neta, un ratio de deuda neta sobre EBITDA de 1,6 veces y un LTV de 14,2%.

La organización ha demostrado, una vez más, una inigualable capacidad operativa, con **5.211 viviendas entregadas**, lo que supone un hito inédito en el sector en la historia reciente. Del total de viviendas entregadas, **2.060 fueron viviendas asequibles** del Plan Vive de la Comunidad de Madrid, convirtiéndonos en la primera

plataforma nacional de vivienda asequible, y reforzando asimismo nuestro compromiso social.

Hemos impulsado nuestra política de **inversión** selectiva en suelo, con una inversión conjunta de unos 450 millones de euros a través de un amplio abanico de estructuras, desde compras aisladas hasta operaciones corporativas, compras de carteras de suelo, operaciones de coinversión y adjudicaciones de suelo concesional. Destaca la adquisición de la cartera de suelo de Habitat y la compra de la sociedad Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio (Grupo Priesa). Gracias a estas operaciones **el banco de suelo total gestionado alcanza las 20.249 unidades**, en excelentes ubicaciones de gran demanda y liquidez.

Estos buenos resultados se han producido en un contexto favorable de crecimiento económico impulsado por el tono expansivo de la política monetaria, con rebajas de tipos consecutivas desde junio de 2024. En este escenario, la economía española crece por encima de las principales economías de la zona euro, y la **demanda de viviendas** mantiene un fuerte dinamismo, gracias al buen comportamiento del empleo, el ahorro

de los hogares y la dinámica demográfica. El INE estima que los próximos 15 años se crearán más de 245.000 hogares al año, más del doble de las viviendas terminadas el último año, lo que pone de manifiesto la urgente necesidad de aumentar la producción de viviendas.

Un año más, AEDAS Homes ha demostrado que es una **compañía predecible y fiable**, con un crecimiento ordenado y sostenido capaz de generar un un beneficio por acción diluido de 3,47 euros y un rendimiento sobre fondos propios (ROE) del 15,2%. Una compañía con capacidad de anticipación y adaptación a las nuevas demandas y necesidades. Para optimizar nuestras capacidades y recursos y **aprovechar al máximo las oportunidades**, nos hemos adelantado para convertirnos en una plataforma de promoción residencial, con capital propio, en coinversión o gestionando para terceros, en vivienda libre, asequible o en productos alternativos dando respuesta a nuevas formas de vivir.

Dentro de este esquema **diversificado y flexible**, la actividad de la compañía se concentró, dentro de nuestra línea de Promoción Residencial, principalmente en proyectos Build to Sell (venta a particulares, o **BTS**), dirigidos a familias de rentas medias y altas que buscan viviendas sostenibles de altas calidades, y en menor medida en proyectos Build to Rent (venta de promociones destinadas al alquiler a inversores institucionales, o **BTR**).

En el último año, la prestación de servicios de **alto valor añadido a terceros** ha tenido un crecimiento exponencial, tanto con inversores institucionales como *family offices*, que confían en AEDAS Homes como **socio industrial para invertir** en la promoción residencial, aprovechando nuestra experiencia, conocimiento del mercado y capacidad de gestión. Este ejercicio hemos cerrado 4 operaciones de coinversión para desarrollar proyectos de BTS, viviendas de alquiler asequible en colaboración público-privada (Plan Vive III) y los primeros proyectos de *flex living*.

Durante el ejercicio 2024/25, entregamos **3.070 viviendas dentro de la línea Promoción Residencial (BTS y BTR) por importe de 1.028 millones de euros** (un 8% más que el ejercicio anterior). **Además, entregamos las primeras 2.060 viviendas del Plan Vive I, y 81 viviendas de dos vehículos de coinversión.** En total, como mencioné antes, **5.211 viviendas entregas, cifra récord en el sector.**

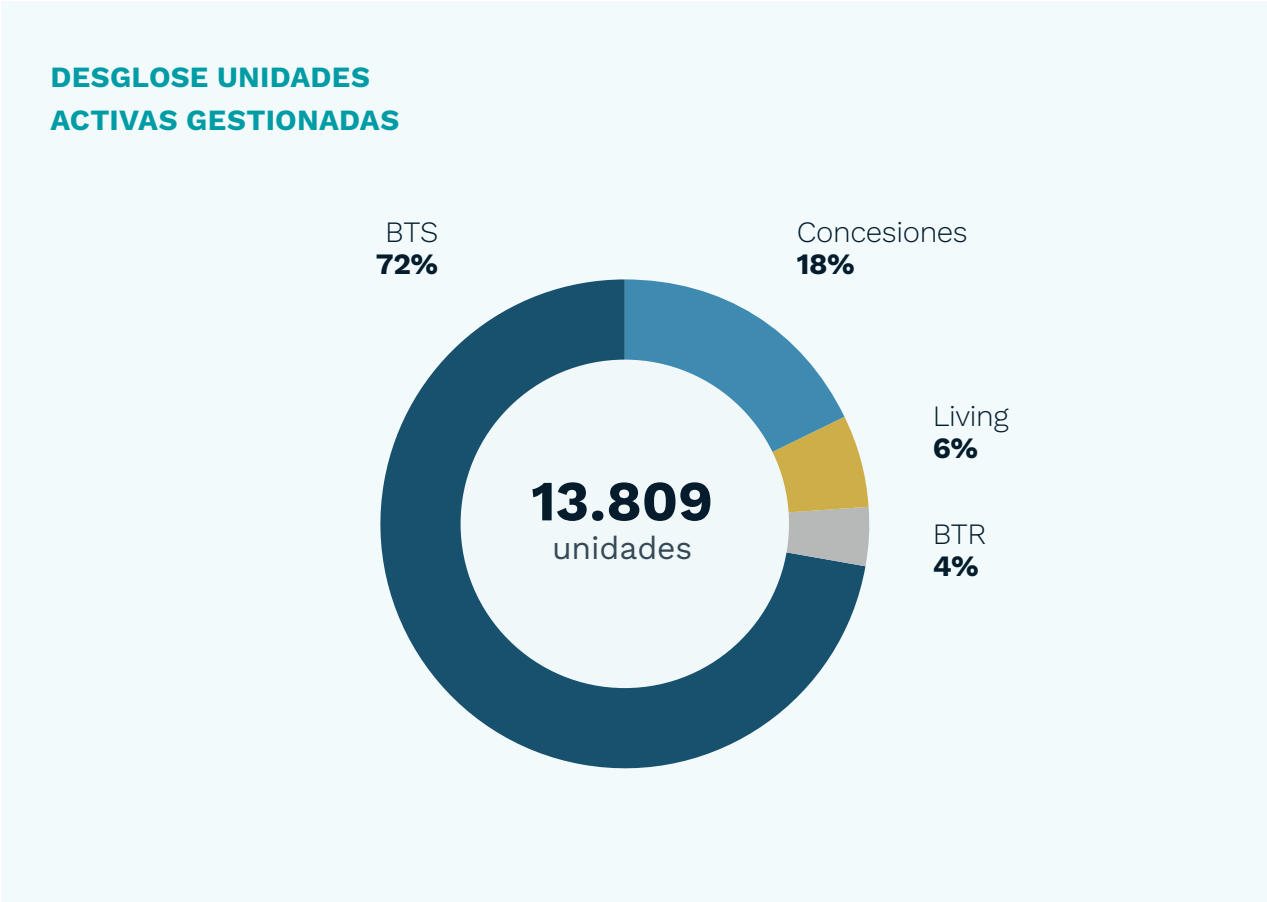
La **actividad comercial** tuvo un desempeño también notable en el segmento BTS, con la **venta sobre plano de 3.275 viviendas** (un 51% más que el ejercicio anterior) a un precio medio de venta de 436 miles de euros (+5%) lo que supone un valor total de 1.424 millones de euros. Adicionalmente se formalizó la venta en formato llave en mano de otras 944 viviendas destinadas al alquiler asequible a un inversor institucional y se gestionó la venta para terceros de otras

138 unidades BTS. **Cerramos el ejercicio** con un total de **3.740 unidades** en nuestra cartera de ventas total gestionada, valorada en **1.661 millones de euros.**

Nuestra cartera de viviendas en producción ascendía, al cierre del ejercicio fiscal 2024/25, a **13.809 unidades**: 2.819 en fase de diseño, 1.941 en fase de marketing, 7.454 en construcción y las restantes 1.595 ya finalizadas. El 72% de las unidades en producción correspondían a producto BTS, el 4% BTR, el 18% concesiones y el 6% living,

permite mitigar el riesgo. Además, la alta tasa de cobertura de entregas de unidades 100% AEDAS Homes para los próximos dos ejercicios, 76% y 39%, nos permite confiar en el cumpliendo nuestros objetivos.

AEDAS Homes **lidera la transformación del sector** en una industria moderna, eficiente, competitiva y sostenible. Esto nos permite tener plazos de entrega y costes más reducidos, mayor calidad de producto y seguridad en la construcción. Todo ello generando un menor impacto en el medio ambiente y un mayor retorno a nuestros accionistas y grupos de interés.



+
Carta del
Presidente

+
**Carta del
Consejero
Delegado**

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Somos pioneros en la utilización a gran escala de **métodos industrializados** y en la incorporación de tecnología a toda la cadena de valor, liderando la innovación en el sector. Avanzamos con nuestro **Sistema Operativo Promotor**, que permite coordinar en tiempo real a nuestra red de miles de colaboradores, aumentando la eficiencia y calidad de todos los procesos. Y en 2024 hemos introducido la **Inteligencia Artificial** generativa en múltiples áreas de actividad, mejorando la productividad de nuestros empleados.

Dentro de nuestro firme compromiso medioambiental, social y de buen gobierno, que forma parte irrenunciable de nuestra estrategia, trabajamos para construir ciudades más sostenibles y con mayor calidad de vida. Queremos un futuro mejor y por eso estamos alineados con la **Agenda 2030 de Naciones Unidas** y con la lucha contra el cambio climático, a través de los objetivos de nuestro nuevo y ambicioso **Plan Estratégico ESG 2024-2026**.

Los buenos resultados de este ejercicio son fruto del buen desempeño de nuestro excelente equipo de profesionales. Es este equipo entregado a su trabajo, que comparte los valores de AEDAS Homes, el que marca la diferencia y nos permite liderar el cambio. Gracias al compromiso de todo el equipo, mejoramos día a día, y generamos un impacto positivo en la sociedad.

Queremos contribuir de manera activa a la solución del problema del acceso a la vivienda. Para ello mantenemos un diálogo permanente con las Administraciones Públicas, aportando ideas y buenas prácticas, y participando en iniciativas de colaboración público-privada para el desarrollo de vivienda asequible. Nos hemos convertido en la **primera plataforma de desarrollo de vivienda asequible** con más de 4.500 viviendas del Plan Vive de la Comunidad de Madrid. Y seguiremos trabajando para hacer más fácil el acceso a la vivienda.

En muy poco tiempo hemos recorrido juntos un largo camino. Hace apenas nueve años, un pequeño grupo de personas con mucha ilusión apostamos por una forma distinta de fabricar viviendas. Hoy somos más de 300 profesionales que operan en 24 provincias españolas y más de 80 municipios, y hemos entregado **más de 17.000 viviendas** generando unos 41.000 empleos, convirtiéndonos en la plataforma de promoción residencial líder, **referente en el mercado español**.

Hemos impulsado la **transformación** del sector hacia una industria capaz de construir de forma más rápida, eficiente y sostenible, incorporando Métodos Modernos de Construcción y la digitalización de nuestra cadena de producción, lo que se traduce en **mejoras tangibles para nuestros clientes**

y proveedores, y en mayores retornos para nuestros accionistas. Y a través de iniciativas de colaboración público-privada estamos cumpliendo con nuestro compromiso de facilitar el acceso a vivienda asequible. Desde AEDAS Homes estamos impulsando los avances que necesita nuestro sector y nuestra sociedad para dar respuesta a la necesidad de ampliar la oferta de vivienda.

Generar tanto valor en tan poco tiempo ha sido posible gracias al **talento y esfuerzo de nuestro excepcional equipo multidisciplinar**. De todo lo conseguido estos años me siento muy orgulloso, pero especialmente de dirigir a este equipo comprometido en ofrecer las mejores viviendas del mercado.

Les invito a continuar con la lectura y a conocer los detalles del último ejercicio, doce meses de innovación, colaboración y valor compartido.

Gracias por confiar en nosotros,

David Martínez
CONSEJERO DELEGADO

Patmos
(Vilanova i la Geltrú)

1

Resumen del ejercicio

1.1
AEDAS Homes de un vistazo

1.2
Principales cifras

1.3
Hitos del año



Eulice (Barañain)

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

11

AEDAS Homes de un vistazo

- (1) Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se generan 2,4 empleos indirectos por cada vivienda producida. Se calcula multiplicando dicha ratio de 2,4 por el número de viviendas finalizadas (con Certificado Final de Obra) en el ejercicio por nuestras líneas de BTS, BTR y Servicios Inmobiliarios. En el ejercicio anterior, la actividad de AEDAS Homes generó 7.565 empleos indirectos..
- (2) El total de unidades en el banco de suelo incluye (i) todas las unidades 100% propiedad de la Sociedad a cierre del ejercicio 2024/25, (ii) las unidades asociadas a inversión comprometida pero no ejecutada a cierre del ejercicio 2024/25, (iii) las unidades de las sociedades en las que la Sociedad participa bien como socio mayoritario bien como socio minoritario, y (iv) las unidades gestionadas para terceros.
- (3) Incluye Andorra.

AEDAS Homes S.A. es la plataforma de promoción residencial líder en España, que impulsa la transformación del sector inmobiliario desde la innovación, la sostenibilidad y la tecnología. Con sede en Madrid, presencia en los principales mercados inmobiliarios del país, y cotizada desde 2017, ofrece viviendas de alta calidad, confortables y eficientes, adaptadas a las necesidades de clientes, inversores y sociedad.

Grandes magnitudes

A 31 de marzo de 2025

INGRESOS
1.156M€

EMPLEOS INDIRECTOS¹
12.506

BANCO DE SUELO
GESTIONADO²
**20.249
viviendas**

EMPLEOS DIRECTOS
357

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
1.145M€

PRESENCIA
**25
provincias³
+80
municipios**

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

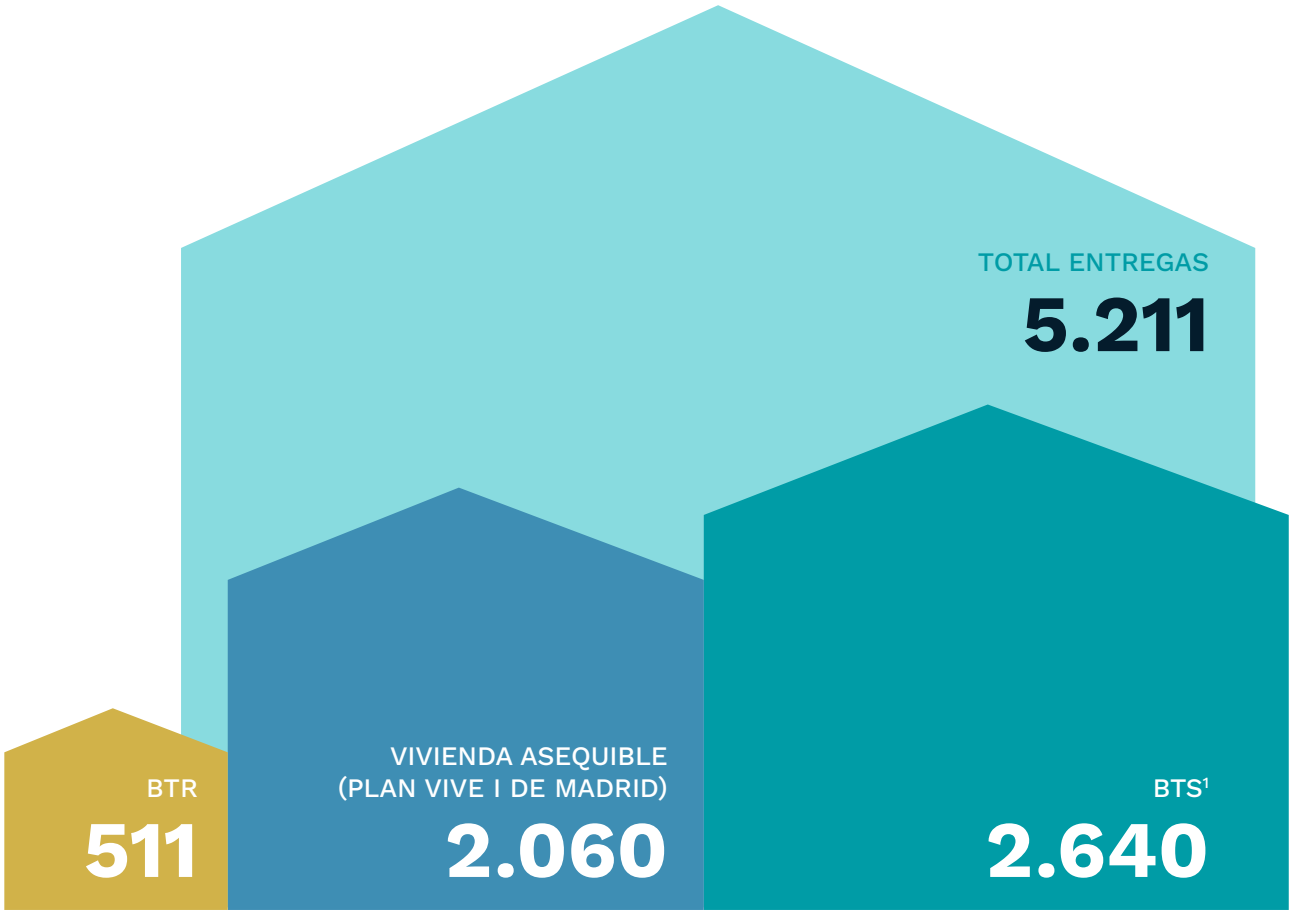
6
Buen
gobierno

7
Anexos

Actividad de la plataforma

Viviendas entregadas en el ejercicio 2024/25

Unidades



Unidades activas

A 31 de marzo de 2025



(1) Incluye 81 unidades entregadas de vehículos de co-inversión.

(2) Las unidades activas gestionadas son todas aquellas viviendas que, en un momento en el tiempo, están en alguna de las fases de la promoción residencial, esto es, el proceso que va desde el momento en que una unidad entra en la fase de diseño hasta el momento de su entrega pasando por marketing y construcción. Incluyen las unidades 100% AEDAS Homes (BTS, BTR y Concesiones del Plan Vive III); las unidades en vehículos de co-inversión, incluyendo los proyectos de *flex living*; las unidades en proyectos de “sólo gestión”, incluyendo los proyectos del Plan Vive I; y, los proyectos lanzados en suelos comprometidos, pero aún no escriturados.

(3) Las unidades en comercialización son aquellas unidades que se han lanzado a comercializar. Este total incluye unidades en comercialización que son (i) unidades 100% AEDAS Homes (BTS, BTR y Concesiones del Plan Vive III); (ii) unidades en vehículos de co-inversión, incluyendo los proyectos de *flex living*; (iii) unidades en proyectos de “sólo gestión”, incluyendo los proyectos del Plan Vive I; y, (iv) los proyectos lanzados en suelos comprometidos, pero aún no escriturados.

A

Informe anual integrado 2024/25

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

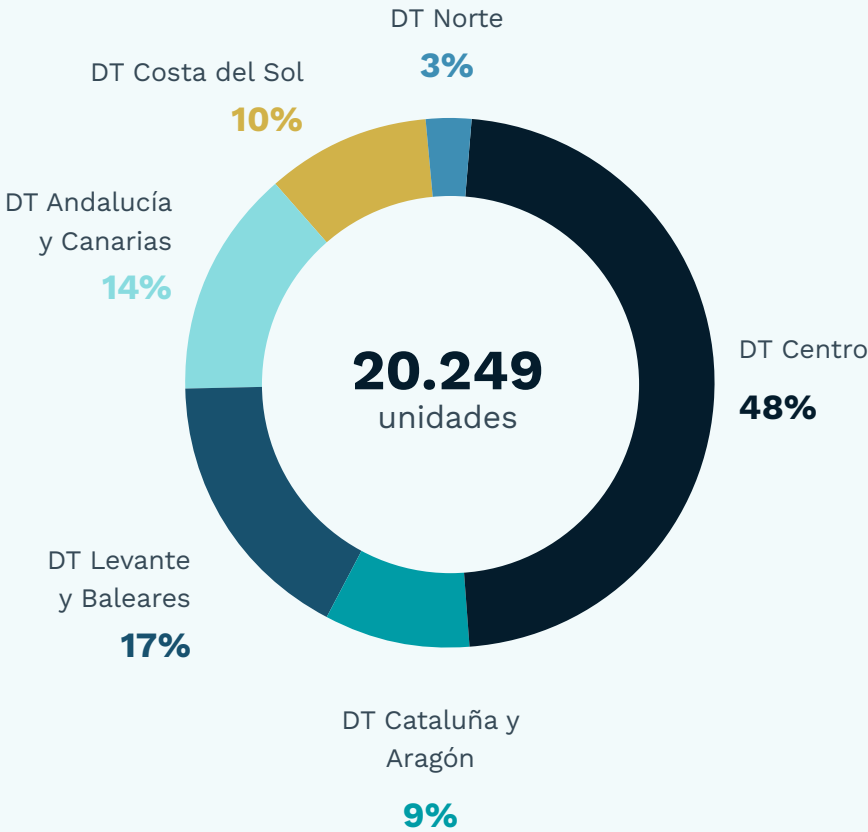
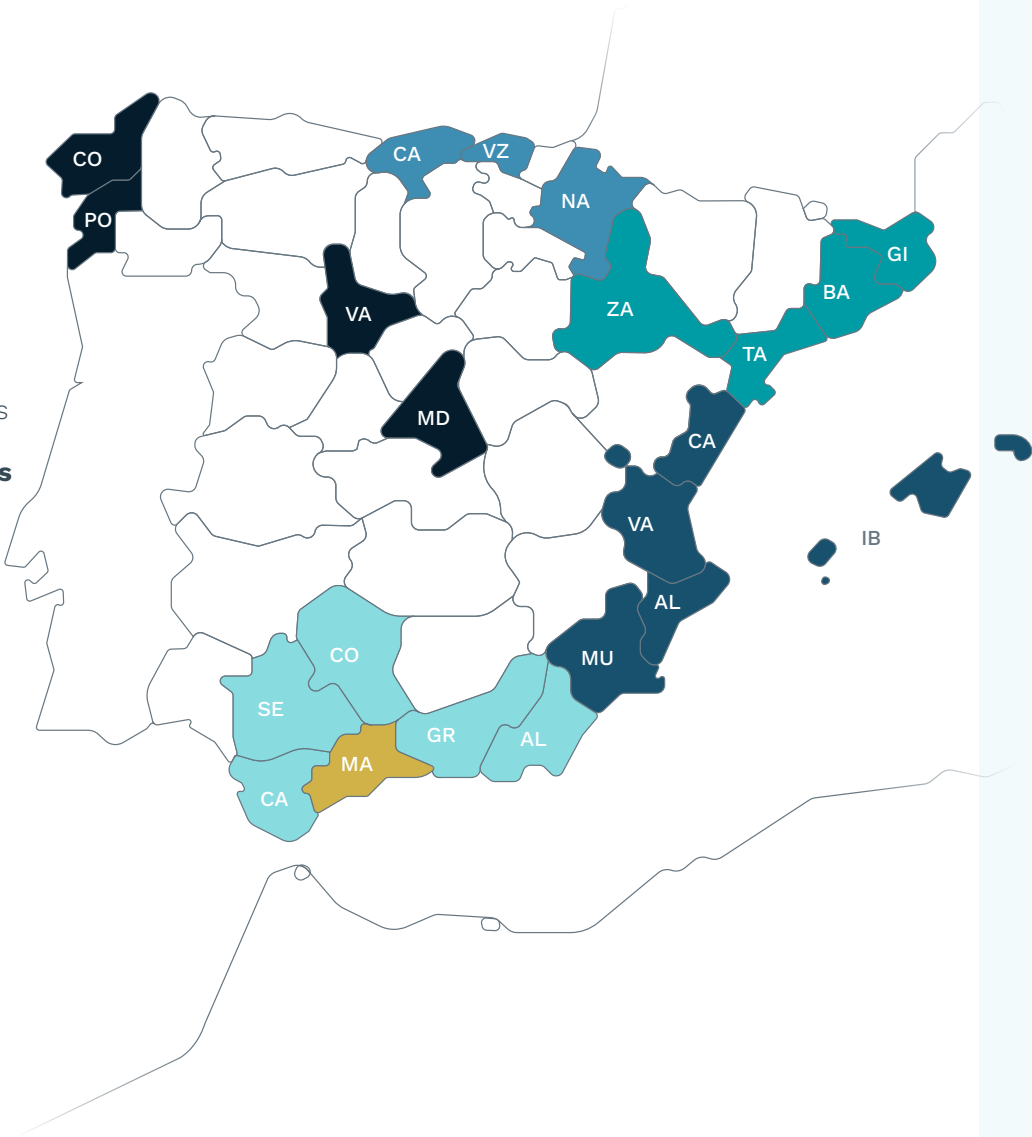
7

Anexos

Presencia de AEDAS Homes⁴

A 31 de marzo de 2025

- Dirección Territorial Centro**
Madrid, Valladolid, Pontevedra y A Coruña
- Dirección Territorial Cataluña y Aragón**
Barcelona, Tarragona, Girona y Zaragoza
- Dirección Territorial de Levante y Baleares**
Valencia, Alicante, Murcia, Castellón y Baleares
- Dirección Territorial de Andalucía y Canarias**
Sevilla, Granada, Córdoba, Almería, Cádiz, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas
- Dirección Territorial de Costa del Sol**
Málaga
- Dirección Territorial Norte**
Navarra, Vizcaya y Cantabria



(4) En términos de unidades. El total de unidades en el banco de suelo incluye (i) todas las unidades 100% propiedad de la Sociedad a cierre del ejercicio 2024/25, (ii) las unidades asociadas a inversión comprometida pero no ejecutada a cierre del ejercicio 2024/25, (iii) las unidades de las sociedades en las que la Sociedad participa bien como socio mayoritario bien como socio minoritario, y (iv) las unidades gestionadas para terceros.

Por efectos de redondeo, la suma total puede ser ligeramente mayor o menor que la suma exacta.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

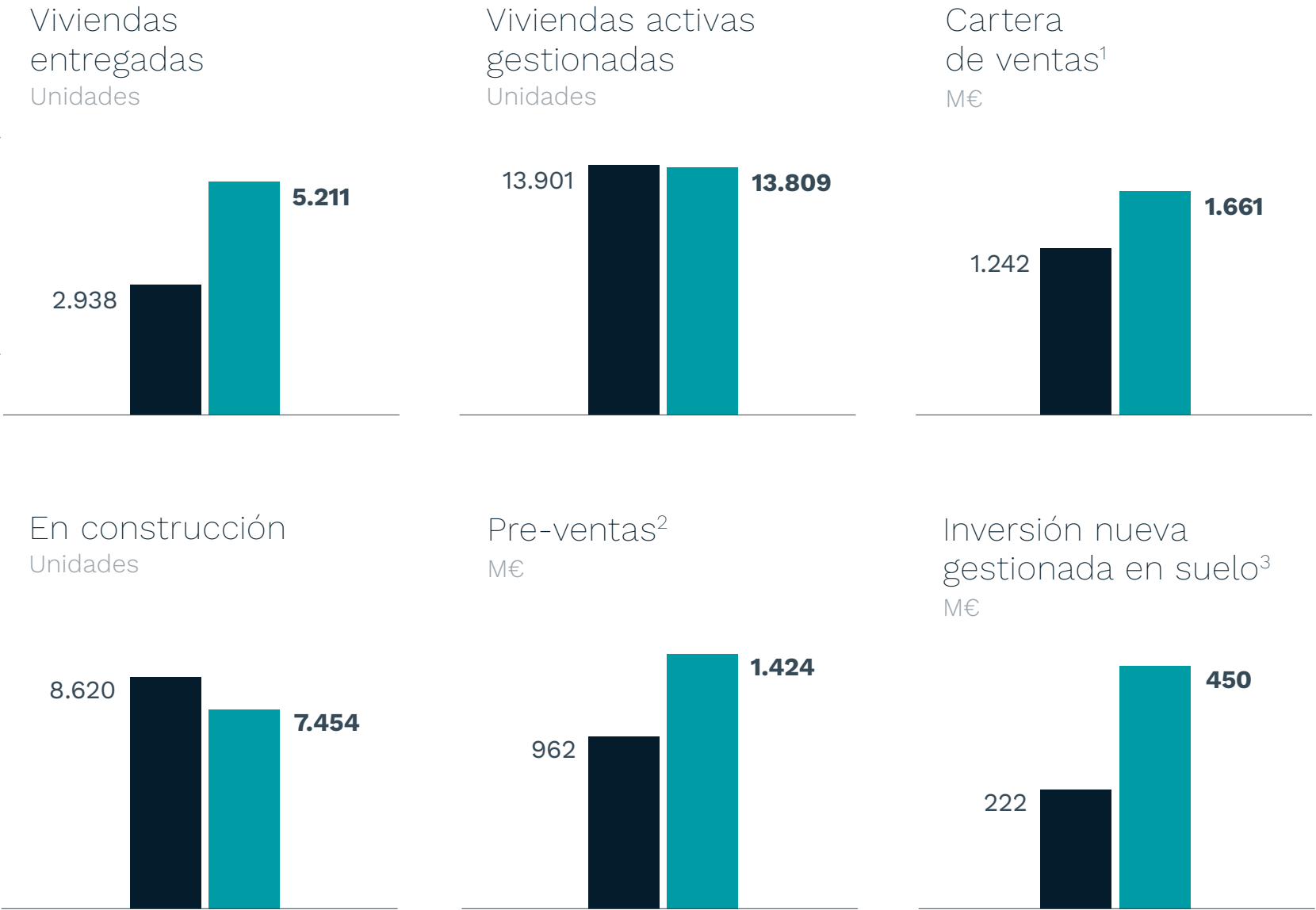
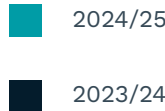
7 Anexos

12

Principales cifras

Indicadores de negocio

A 31 de marzo de 2025



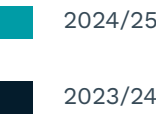
(1) El valor de la cartera de ventas total gestionada del ejercicio 2024/25 se define como los potenciales ingresos futuros derivados de las viviendas vendidas (aún no entregadas y excluyendo, en cualquier caso, ventas de activos de “fuera de balance” así como la venta de un proyecto llave en mano formalizado en el ejercicio 2024/25), correspondientes tanto a la línea de negocio “Promoción Residencial” como a las operaciones de “Coinversiones”.

(2) El total de pre-ventas del ejercicio 2024/25 incluye 51 unidades, con un importe de ventas de 20 M€, asociadas a un proyecto de “fuera de balance” cuya comercialización se ha iniciado, pero al no estar formalizada aún la compra, el activo no computa aún en Existencias por lo que sus ventas todavía no están contabilizadas en la cartera de ventas.

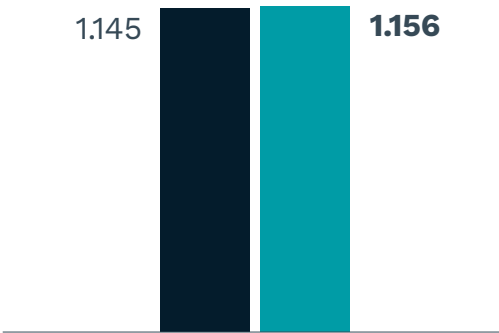
(3) En el ejercicio 2024/25, la inversión nueva gestionada se define como la inversión total acometida ajustada, para los activos de coinversión de Grupo Priesa, por la participación de la Sociedad en esas coinversiones.

Indicadores financieros

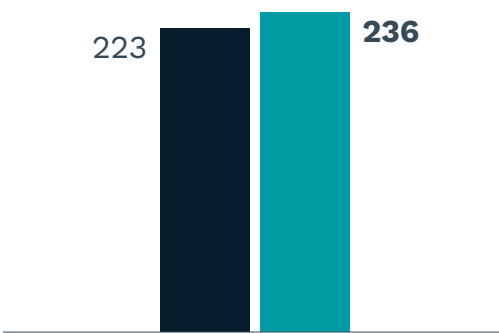
A 31 de marzo de 2025



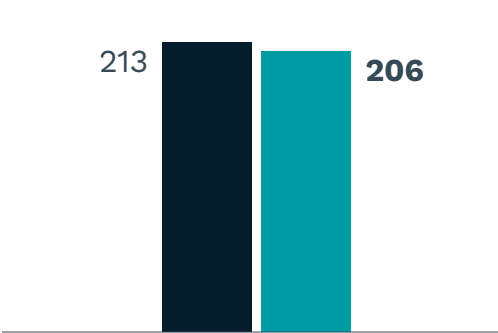
Cifra de negocio
M€



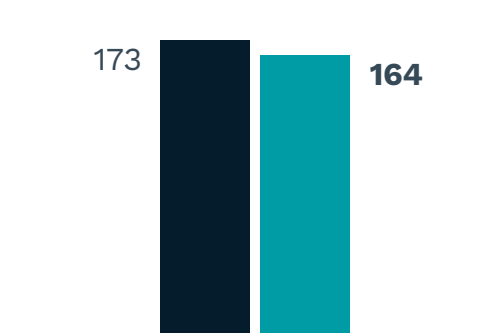
Margen bruto promotor
M€



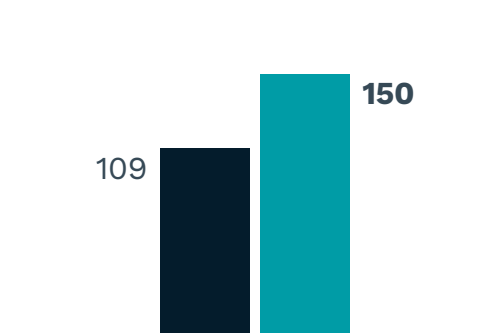
Margen neto
M€



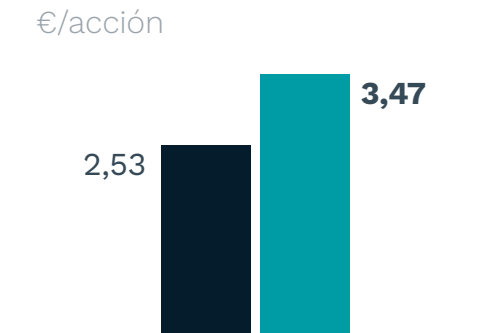
EBITDA
M€



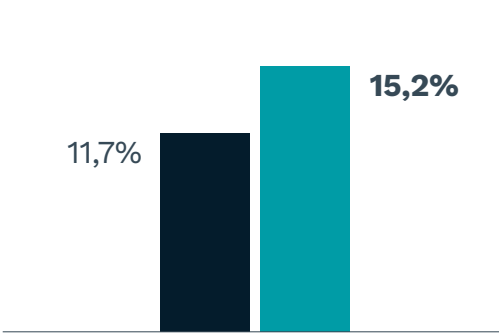
Beneficio neto atribuible
M€



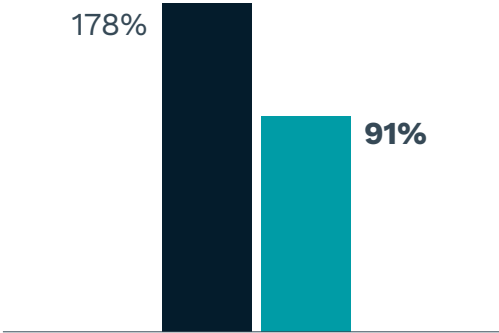
Beneficio por acción diluido (BPA)
€/acción



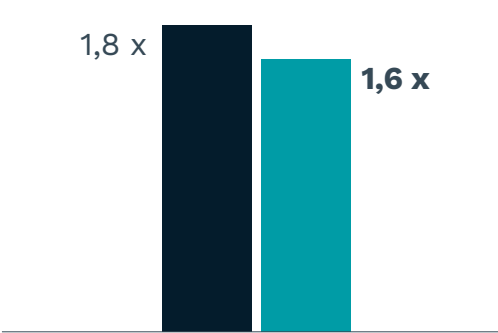
ROE
%



Dividend payout*
%



Deuda financiera neta/EBITDA
x



(*) En ambos ejercicios, incluye el dividendo con cargo a prima de emisión.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Generamos valor compartido



Accionistas

€97m distribuidos en dividendos durante el ejercicio, representando una **rentabilidad por acción de un 13%** sobre la base de la cotización de cierre del 28 de marzo de 2024

51% de revalorización de la acción



Proveedores

825 proveedores operan con normalidad desde **Promociona**

231 evaluaciones a proveedores críticos

VII Encuentro Nacional de Arquitectos

I Encuentro de Calidad de Producto



Clientes

67% de nuestros clientes provienen de **España**

Registramos ventas a compradores de **69 nacionalidades**

Apuesta comercial en el norte de España, con la apertura de oficinas de ventas en Bilbao y A Coruña

24% de reducción del tiempo de respuesta a las reclamaciones de clientes

+ 1.600 clientes eligen el servicio de personalización



Comunidad

70 millones de contribución fiscal

Entrega de **2.060 viviendas asequibles** e inicio de la construcción de **944 adicionales**, dentro del marco del **Plan Vive de la Comunidad de Madrid**

24 proyectos de acción solidaria y patrocinios de eventos deportivos y culturales

Lanzamiento de concursos artísticos a través de **#ConLasArtes by AEDAS Homes en 6 ciudades** y lanzamiento de la nueva iniciativa artística **#LIENZOS by AEDAS Homes con 4 concursos** de pintura



Empleados

4º año de certificación **Great Place to Work**

Participación en **90 eventos** para el fomento del **talento joven**

Incorporación en el **modelo de retribución variable** de la plantilla a corto plazo de un objetivo ESG e inclusión de una métrica ESG en los planes de incentivos a largo plazo



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Balansae
(Valladolid)



Avances medioambientales

Indicadores medioambientales en nuestras promociones

100% de las promociones finalizadas con **Análisis del Ciclo de Vida realizado**

71% de las promociones finalizadas con **calificación energética AA**

63% de las promociones finalizadas con **drenaje sostenible**

42% de las promociones finalizadas con **puntos limpios incorporados**

Medición por primera vez de las **emisiones de Alcance 3**, además de las de Alcance 1 y 2



Indicadores de buen gobierno

Renovación y primera revisión de la **certificación del sistema de compliance según UNE 19601**

Gestión de **una comunicación** recibida en el **Canal Ético**



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

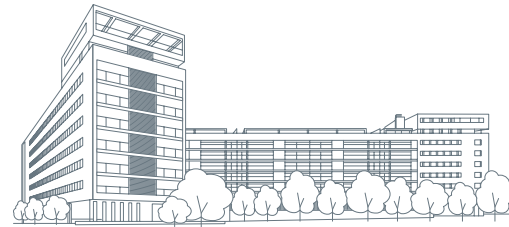
7
Anexos

1.3

Hitos del año

2024

ABRIL



- Primer proyecto *flex living* de AEDAS Homes en Valencia
- Primera construcción en Los Berrocales (Madrid)
- Llegada a una nueva provincia: Castellón

MAYO

- Premios a la 'Mejor Actuación Inmobiliaria en Vivienda Libre' por Fioresta y a la 'Mejor Iniciativa Empresarial en Innovación' por AEDAS Homes GPT Arquitecta, en la 21ª edición de los Premios ASPRIMA-SIMA 2024



JUNIO

- VII Encuentro Nacional de Arquitectos AEDAS Homes: la vivienda saludable como protagonista



JULIO

- Aprobación en la Junta General de Accionistas de un dividendo total con cargo al resultado del ejercicio 2023/24 equivalente a 2,49€/acción y un dividendo extraordinario equivalente a 2,01€/acción con cargo a prima de emisión
- Formalización de la concesión de tres lotes del Plan Vive III de la Comunidad de Madrid

AGOSTO

- Adquisición de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio (Grupo Priesa)
- Lanzamiento del primer concurso de #LIENZOS en Zaragoza
- Consolidación de la línea de negocio de flex living con dos nuevos proyectos en Madrid



SEPTIEMBRE

- Llegada a la provincia de Almería



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
**Resumen
del ejercicio**

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

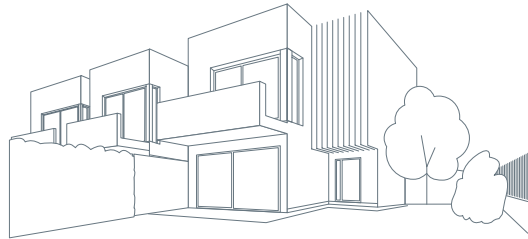
2025

OCTUBRE



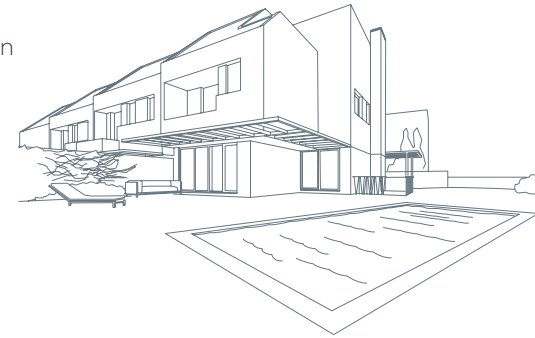
- Apoyamos al deporte femenino con la firma de un patrocinio del equipo Club Deportivo de Fútbol Femenino Athletic Rincón

NOVIEMBRE



- III Encuentro de Tecnología AEDAS Homes: la Inteligencia Artificial clave para la transformación del sector inmobiliario
- Primera promoción de AEDAS Homes en A Coruña

DICIEMBRE



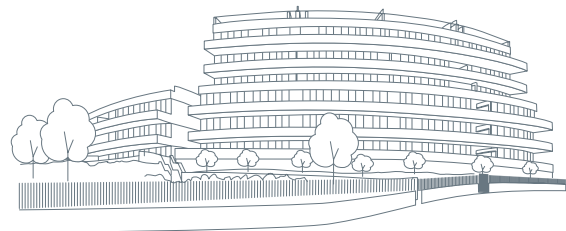
- Adquisición de una cartera de suelos de Habitat Inmobiliaria
- Primera promoción de viviendas en Distrito Zeta (Málaga)

ENERO



- Primer proyecto en Bizkaia

FEBRERO



- Apertura de la oficina multiproducto en Bilbao
- Lanzamiento del primer gran proyecto residencial de madera en Canarias

MARZO



- Cierre de un nuevo vehículo de coinversión con un inversor institucional para el desarrollo de proyectos residenciales destinados a la venta por un importe de capital aproximado de 100 millones de euros
- AEDAS Homes supera las 17.000 viviendas entregadas acumuladas, con 5.211 en el ejercicio
- Por segundo año consecutivo, AEDAS Homes supera los mil cien millones de ingresos

Somos AEDAS Homes

2.1
Nuestro
perfil

2.3
Nuestro modelo
de negocio

2.5
Nuestro
compromiso con la
sostenibilidad

2.2
Nuestra visión
estratégica

2.4
Nuestra
actividad



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

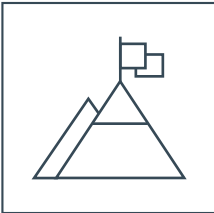
7
Anexos

Nuestro perfil

Somos una plataforma de promoción residencial líder que aporta soluciones a los demandantes de vivienda, a los inversores y a la sociedad, desde la innovación, la tecnología y un firme compromiso con la sostenibilidad. Desde nuestros orígenes hemos entregado más de 17.000 viviendas, consolidándonos como referentes en el mercado inmobiliario español. Contamos con un banco de suelo gestionado para promover más de 20.000 viviendas y un equipo de más de 350 profesionales. Nuestra actividad genera más de 12.500 empleos indirectos en distintas actividades.



**Jardines Hacienda Rosario Los Poetas
(Sevilla)**



Misión

Promovemos casas sostenibles de alta calidad en las que vivir confortablemente que enorgullezcan a nuestros inversores, empleados y proveedores.



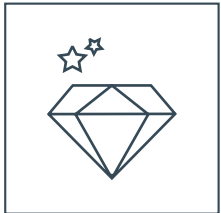
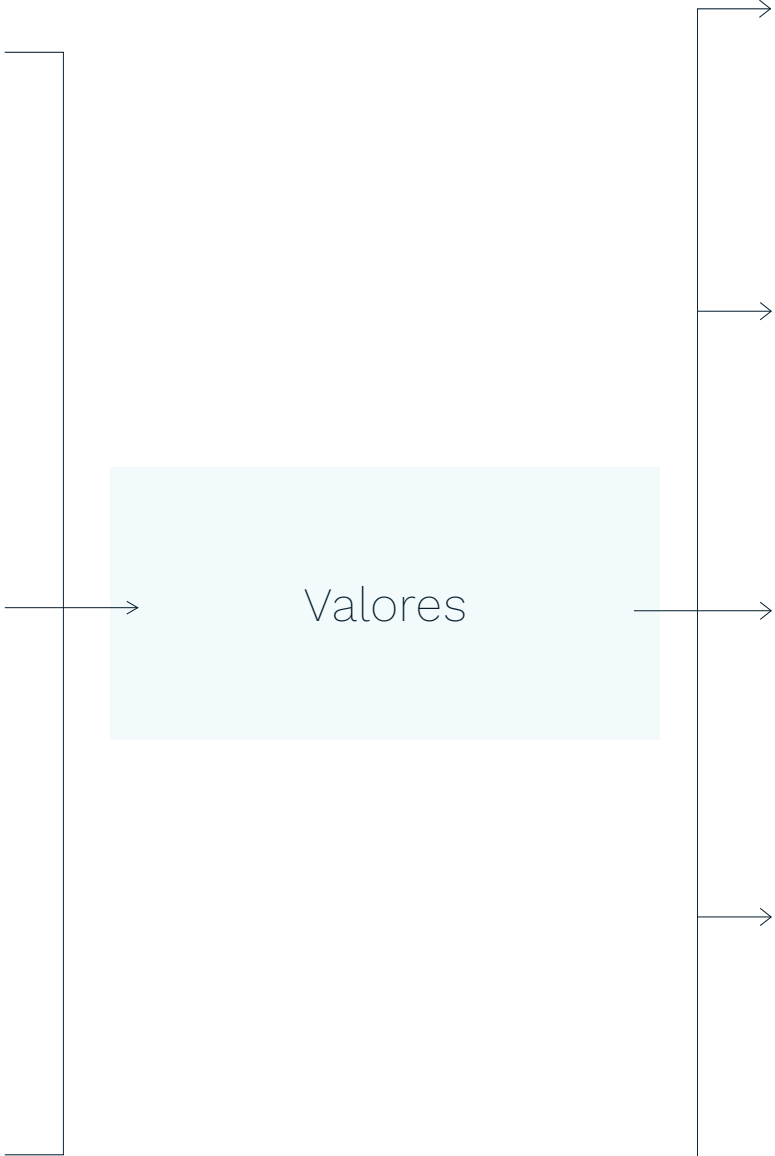
Visión

Somos referentes en el sector promotor residencial por nuestra profesionalidad y capacidad de crear soluciones innovadoras y sostenibles adaptadas al estilo de vida que desean nuestros clientes.



Propósito

Creamos espacios para vivir, en los que maximizar el bienestar de las personas que habitan en él.



Pasión

Nos apasionan las casas y nos entusiasma hacer a la gente feliz, por eso nunca nos conformamos.



Excelencia

Buscamos siempre la excelencia poniendo atención en los pequeños detalles.



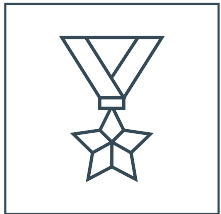
Creatividad

Solucionamos nuestros retos de forma creativa, audaz y positiva para lograr los mejores resultados.



Integridad

Nos comportamos de forma intachable, íntegra, cabal y respetuosa con nuestros clientes, socios, accionistas y empleados.



Resiliencia

Tenemos capacidad para superar circunstancias adversas y para adaptarnos al cambio.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 **Somos AEDAS Homes**

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Historia de AEDAS Homes

2016

- Nace AEDAS Homes, una promotora inmobiliaria dirigida por un equipo con experiencia probada.

2017

- AEDAS Homes comienza la construcción de unas 1.700 unidades en 34 proyectos en 5 regiones españolas.
- Ampliación del banco de suelo en unas 2.700 unidades en Madrid y otras zonas, alcanzando un tamaño total de cerca de 13.000 unidades.
- AEDAS Homes debuta en la bolsa española, convirtiéndose en la mayor salida a bolsa de una promotora residencial española.

2018

- AEDAS Homes supera las expectativas con más de 4.000 viviendas lanzadas y más de 2.600 unidades de suelo adquiridas.

2019

- Primer acuerdo de Build to Rent (BTR) para promover 194 unidades en Madrid para Ares Management.
- Acuerdo con Castlelake para crear un “Land feeder”, sociedad para coinvertir en suelo en gestión.
- Diversificación de fuentes de financiación: aprobación del programa de pagarés.

2020

- Éxito del plan de contingencia covid-19, con más de 2.480 unidades pre-vendidas a pesar del confinamiento.

2021

- Aprobación del Plan Estratégico ESG 2021-2023.
- Emisión de un Bono Verde de 325 millones de euros y obtención del mejor rating de riesgo crediticio en el sector promotor de EMEA por parte de las tres agencias de calificación crediticia.

2021

- Adquisición de Áurea Homes y apertura de la Dirección Territorial Norte.
- Adjudicatarios del contrato de *project management* de dos lotes del Plan Vive I para la promoción de cerca de 3.600 viviendas asequibles.

2022

- Lanzamiento de la nueva división de Servicios Inmobiliarios, con 4.700 unidades en proyectos de coinversión y proyectos en gestión para terceros.

2023

- Acuerdos suscritos con proveedores de materiales de construcción sostenibles.
- Récord de número de entregas: 3.544 unidades, incluyendo 814 viviendas de la división de Servicios Inmobiliarios.

2024

- Aprobación del Plan Estratégico ESG 2024-2026.
- Cierre de dos operaciones de coinversión por valor cercano a 300 millones de euros de *equity*, una con un inversor institucional y la otra con un grupo de *family offices*.

2024

- Entrada con fuerza en el negocio de *flex living* con una inversión total de 150 millones de euros para el desarrollo de tres proyectos para promover 845 unidades.
- Récord de ingresos, superando por primera vez el umbral de los 1.100 millones de euros.

- Adjudicatarios de tres lotes del Plan Vive III para la promoción de cerca de 950 viviendas asequibles, alcanzando más de 4.500 viviendas asequibles y liderando el segmento de colaboración público-privada.

- Adquisición de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio (Priesa) y de una cartera de suelos de Habitat Inmobiliaria, con capacidad para desarrollar más de 4.000 viviendas (excluyendo, en todo caso, el *flex living* de Priesa).

2025

- Cierre de una operación de coinversión por valor cercano a 100 millones de euros de capital con un inversor institucional para promover viviendas en España dirigidas a clientes particulares.
- Récord de entregas: 5.211 unidades, incluyendo 2.060 viviendas asequibles en arrendamiento del Plan Vive I de la Comunidad de Madrid, y récord de ingresos, superando por segunda vez el umbral de los 1.100 millones de euros.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 **Somos AEDAS Homes**

3 Evolución financiera

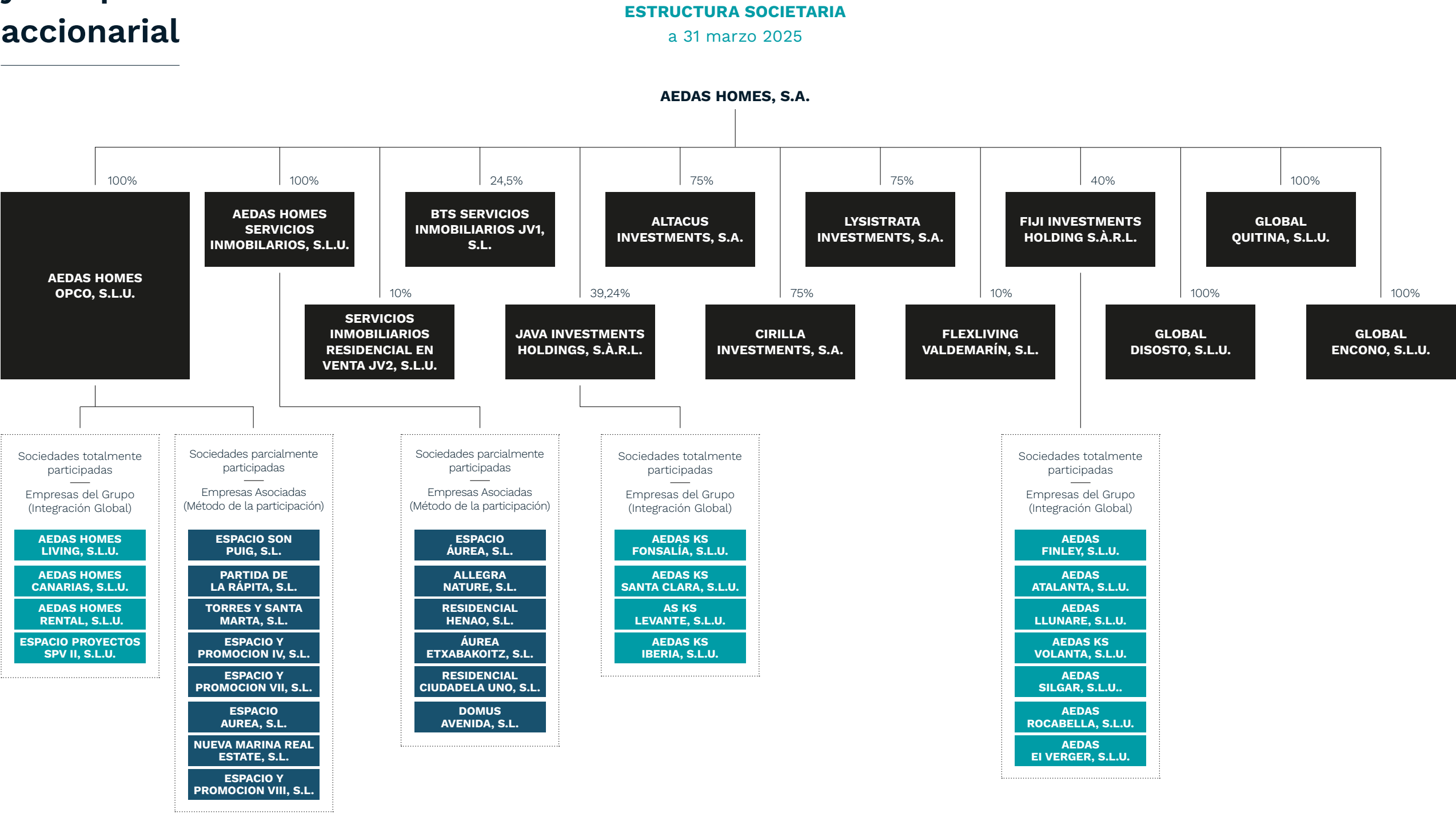
4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Estructura societaria y composición accionarial



Nota: LIVE Virtual Tours, S.L., que pertenece 100% a AEDAS Homes, S.A., se encuentra en proceso de liquidación al cierre del ejercicio fiscal 2024/25.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

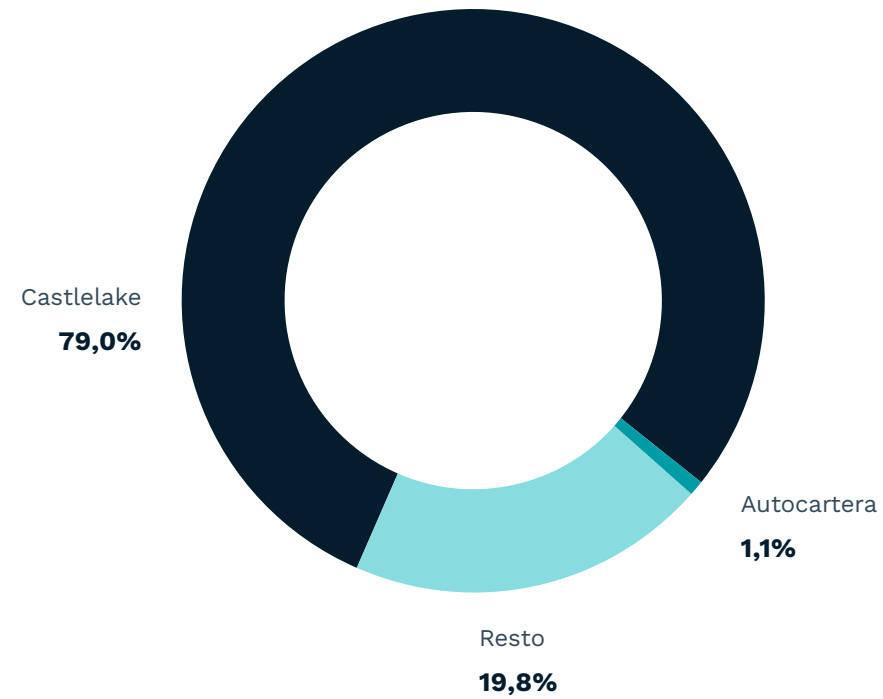
4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

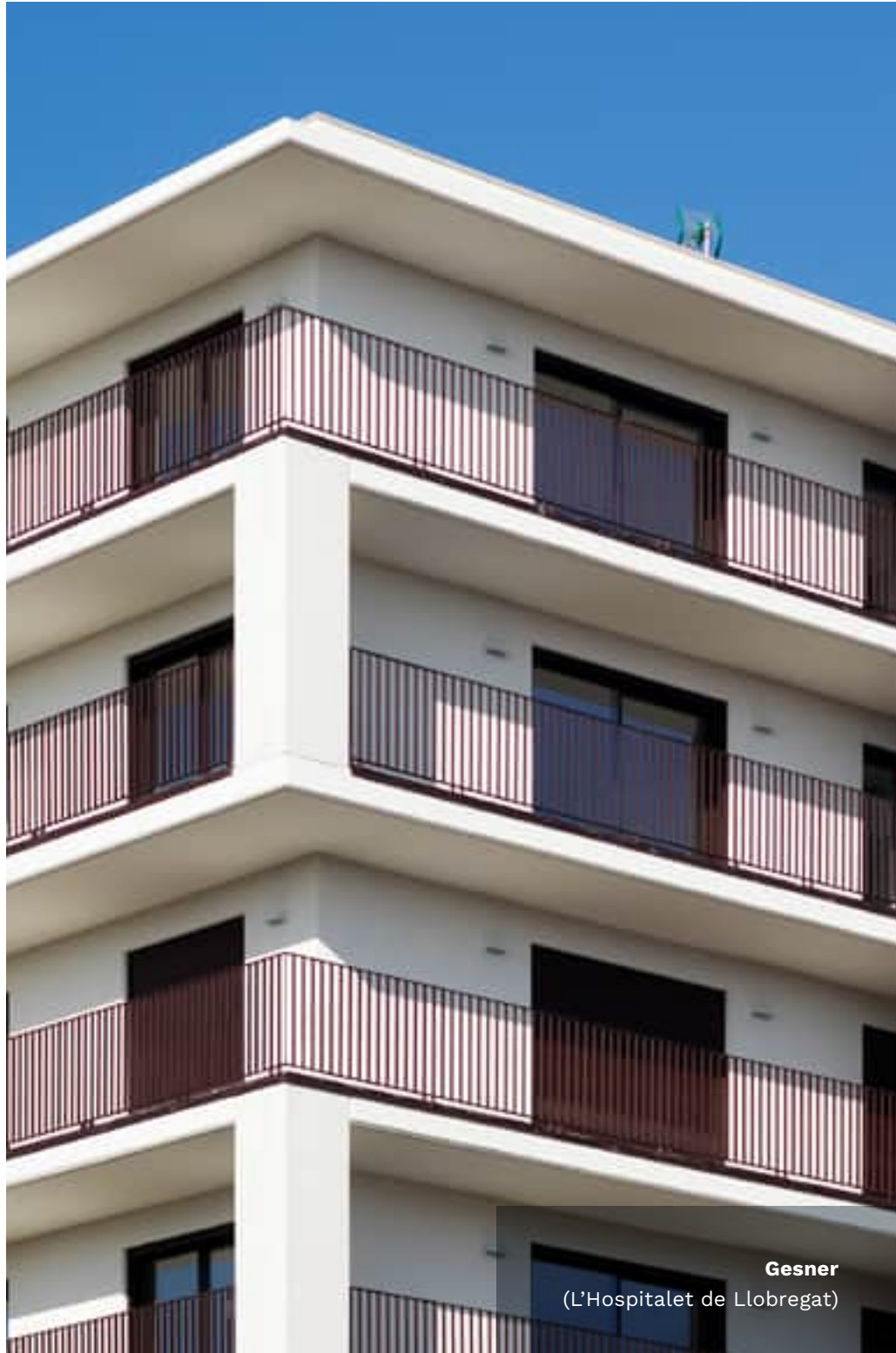
**COMPOSICIÓN
ACCIONARIAL**
a 31 marzo 2025



El fondo estadounidense Castl lake es el accionista mayoritario de AEDAS Homes, con una participación del 79% del capital social

+ **Más información en el apartado
“El papel clave de nuestros accionistas”**

Por efectos de redondeo, la suma total puede ser ligeramente mayor o menor que la suma exacta.



Gesner
(L'Hospitalet de Llobregat)

Nuestra visión estratégica

En AEDAS Homes, trabajamos por un modelo de promoción residencial eficiente, rentable, sostenible, responsable y centrado en las necesidades de una sociedad cambiante. Este entorno nos estimula a progresar y afrontar, desde una posición de liderazgo, los retos a los que se enfrenta nuestra industria. La anticipación y adaptación a las nuevas realidades son la clave para el éxito, poniendo en común ideas, acciones y objetivos en una misma dirección: consolidar AEDAS Homes como una plataforma de promoción residencial de referencia en España, capaz de ofrecer soluciones a necesidades con flexibilidad y eficacia, generando el máximo valor a nuestros inversores, accionistas y a la sociedad.

Nuestra capacidad de anticipación y adaptación nos permiten optimizar nuestros recursos y capacidades

en el desarrollo de proyectos con capital propio o de terceros, o a través de fórmulas de coinversión, tanto en vivienda libre como asequible y productos alternativos (flex living), incluyendo la colaboración público-privada.

Para cumplir estos objetivos nuestra estrategia a largo plazo se enfoca en cuatro dimensiones: (i) desarrollar una gama de productos y servicios diferencial y complementaria; (ii) aplicar una rigurosa disciplina de capital; (iii) apostar por la optimización de procesos; y (iv) potenciar la sostenibilidad y responsabilidad corporativa.



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Estrategia operativa y financiera

En tan sólo nueve años, el modelo de negocio de AEDAS Homes ha experimentado un desarrollo exponencial en todas sus vertientes (más de 1.650 millones de euros en inversión en suelo, más de 28.000 unidades lanzadas a comercialización, más de 17.000 viviendas entregadas y más de 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible en colaboración público-privada).

Este buen desempeño de la compañía, respaldado por acertadas líneas de actuación adoptadas por un equipo de profesionales extraordinario, queda reflejado en los **hitos** alcanzados en el ejercicio 2024/25:

- **Facturación récord** por entrega de viviendas: más de 1.000 millones de euros con la entrega de más de 3.000 viviendas BtS y BtR.
- **Excelente actividad comercial:** más de 1.400 millones de euros en nuevas preventas, impulsado por la venta de viviendas a particulares.
- **Visibilidad** para el cumplimiento de nuestros compromisos en los próximos años al contar con unas ratios de cobertura del 76% y 39% para los ejercicios 2025/26 y 2026/27, respectivamente.
- **Actividad inversora dinámica**, que contribuye a reponer nuestro banco de suelo. Las nuevas inversiones gestionadas que se han acometido durante el año alcanzan los 450 millones de euros para promover más de 7.400 unidades, destacando la adquisición de suelo a través de una operación corporativa y una compra de cartera de suelo.
- **Nuevos acuerdos de coinversión** formalizados directamente por la Sociedad con inversores institucionales o empresas corporativas por un valor aproximado de 150 millones de euros de capital para el desarrollo de proyectos

BtS, viviendas de alquiler asequible (Plan Vive III) y los primeros proyectos *flex living*, lo que permitirá continuar creciendo nuestro negocio a la vez que mejorar el uso de nuestros recursos.

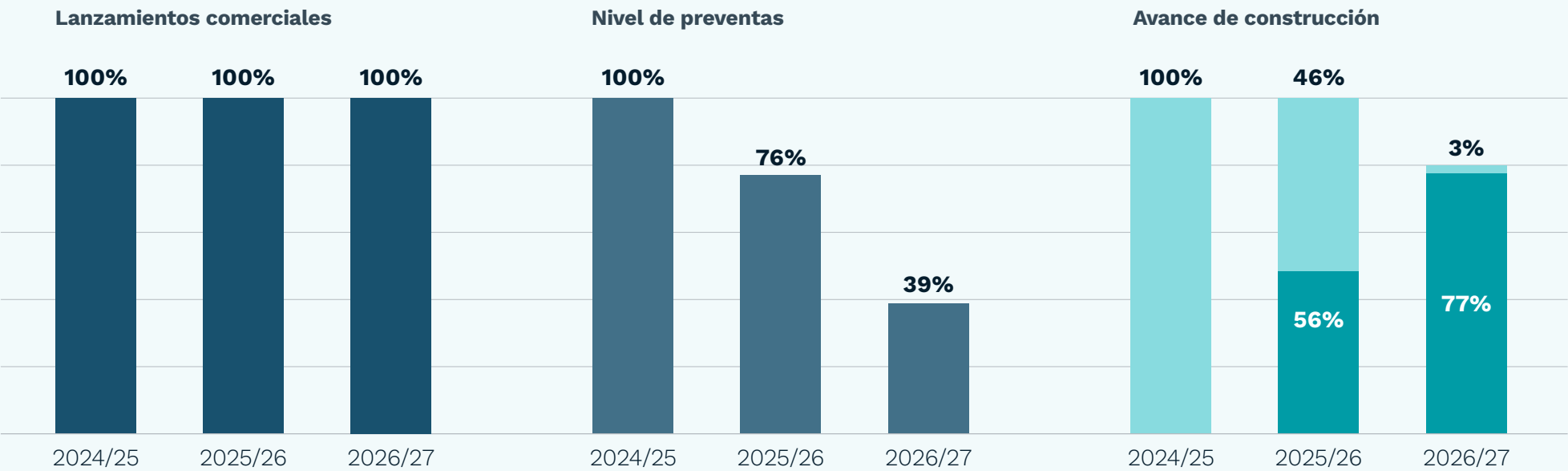
- Impulso de los **servicios de promoción para terceros** distintos a la coinversión, tanto a través de la colaboración público-privada, con 2.060 viviendas de alquiler asequible entregadas en el ejercicio y otras 1.500 en construcción o terminadas, como de proyectos de otros proyectos BtS gestionados para la promoción de más de 260 unidades a través de contratos de servicios de gestión inmobiliaria.

NIVEL DE COBERTURA DE ENTREGAS BTS Y BTR*

A 31 de marzo 2025

- En construcción
- Terminadas

(*) Sólo incluye las unidades propiedad 100% de AEDAS Homes, esto es, las unidades que pertenecen a la línea de negocio de "Promoción Residencial" que están en balance, pero excluyendo las unidades de Grupo Priesa.



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

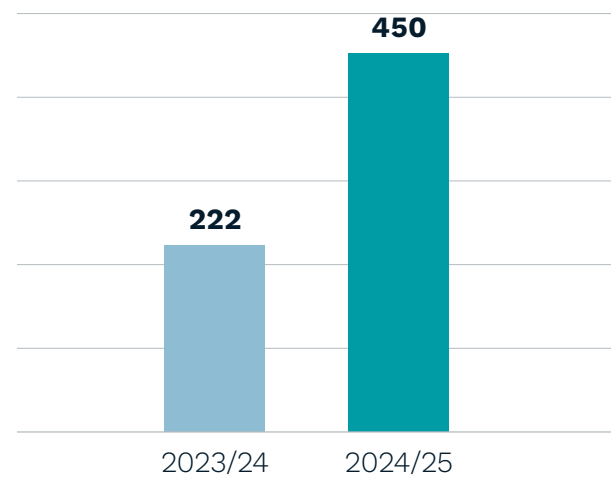
7
Anexos

Para seguir cosechando nuevos éxitos y mantener el compromiso de ofrecer una remuneración atractiva y creciente a los accionistas, AEDAS Homes es consciente de la necesidad de mantener el negocio siempre a la vanguardia. Para lograrlo, la compañía traza cuatro dimensiones con líneas de actuación concretas.

INVERSIÓN NUEVA GESTIONADA EN SUELO

A 31 de marzo 2025

M€



Para seguir cosechando nuevos éxitos y mantener el compromiso de ofrecer una remuneración atractiva y creciente a los accionistas, AEDAS Homes es consciente de la necesidad de mantener el negocio siempre a la vanguardia

Las cuatro dimensiones y
sus principales líneas de
actuación

*Desde AEDAS Homes,
ofrecemos soluciones
desarrollando productos
y servicios que se ajustan
a las nuevas necesidades*

1

**Desarrollo de una gama de
productos y servicios diferencial
y complementaria**

Las sociedades tienden a cambiar, y las tendencias sociodemográficas de los últimos tiempos están acelerando estos cambios. La movilidad geográfica, los avances tecnológicos, el envejecimiento de la población o los cambios en los hábitos de consumo, entre otros, impactan en el sector residencial con la irrupción de nuevos productos y servicios inmobiliarios.

Desde AEDAS Homes, ofrecemos soluciones a estas nuevas necesidades desde nuestra posición competitiva y nuestros conocimientos y capacidades que nos permiten desarrollar productos y servicios que se ajustan a las distintas necesidades.



- Las promociones **Build to Sell** o venta a particulares, sigue siendo nuestro principal producto. Nuestro objetivo es reforzar nuestra competitividad en este segmento mediante el desarrollo de proyectos de gran valor añadido y el despliegue de innovadoras estrategias de marketing que nos ayuden a mejorar nuestro posicionamiento y ampliar nuestra base de clientes (tanto nacionales como internacionales) en cada una de nuestras zonas de influencia.
- El producto **Build to Rent** o producto destinado a clientes institucionales para su posterior explotación en alquiler, nos convierte en un socio industrial fiable y permite la rotación de activos en aquellos ámbitos con elevada concentración, mitigando los riesgos comerciales al destinarse cada promoción a un único cliente.
- La promoción de **vivienda asequible** a través de nuestra participación en nuevos proyectos de **colaboración público-privada** o incluso el **desarrollo directo** de viviendas a precios asequibles sin intervención pública, se ha convertido en un objetivo estratégico desde nuestro compromiso por la solución del problema de acceso a la vivienda.
- Complementar nuestra cartera de “activos tradicionales” con el desarrollo de **productos alternativos** de *flex living* para profesionales, mayores y estudiantes en las principales ciudades españolas y en las zonas de costa de mayor afluencia con foco principal en el cliente internacional.

2

**Aplicación de una rigurosa disciplina
de capital**

*La asignación eficiente
de los recursos en
nuestras promociones
residenciales es clave
para proteger nuestra
competitividad*

La industria de la promoción residencial es intensiva en capital, pero los recursos son limitados. Es por ello, por lo que una asignación eficiente de los recursos es clave para proteger nuestra competitividad. Las principales acciones identificadas son:

- Aplicación de una **estricta política de inversión**. Localización, grado de conversión de un suelo en flujo de caja y rentabilidad son las principales premisas para acometer nuevas inversiones. Así, nuestras inversiones son en su gran mayoría suelos finalistas localizados en aquellas regiones españolas con mayor dinamismo económico-demográfico y con rentabilidades atractivas no sólo desde el punto de vista de margen neto sino también desde un punto de vista de la tasa interna de retorno ("TIR").
- Potenciar el desarrollo de nuevas **estructuras de coinversión** con capital privado de terceros como vía de crecimiento y optimización del uso de nuestros recursos.
- Mantener la diversificación de las fuentes de financiación y preservar un grado de **endeudamiento conservador** ajustado al volumen de actividad operativa y financiera de la compañía.
- Diseño de un programa anual de **rotación natural de suelos no estratégicos** con el que anticipar flujos de caja a rentabilidades atractivas y financiar nuevas inversiones.



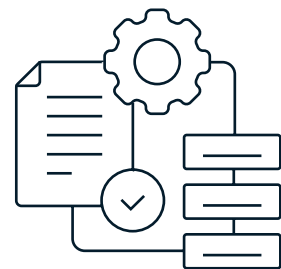
3

Apuesta por la optimización de procesos

Nuestro objetivo para los próximos años es que al menos un 30% de las viviendas entregadas incorporen Métodos Modernos de Construcción, que nos ayudan a acortar los tiempos, ofrecer más calidad, agilizar la fase posventa y reducir nuestro impacto medioambiental

Nuestro modelo de negocio se asienta sobre **modelos industriales**. Como tal, nuestro equipo de operaciones centra el foco en identificar cuáles son los **procesos clave** de nuestra actividad para dar paso después al análisis y desarrollo de planes de mejora de todos nuestros procesos con el objetivo de **incrementar la eficiencia y efectividad de la organización**.

Así, las principales líneas de actuación en **materia de optimización** de procesos son:



- Fomentar el uso de los nuevos **Métodos Modernos de Construcción**, incluyendo la industrialización, unos sistemas que aúnan digitalización, tecnología, innovación y sostenibilidad. Nuestro objetivo para los próximos años es que al menos un 30% de todas las viviendas que entreguemos incorporen en su cadena de producción este tipo de métodos, que nos ayudan a acortar los tiempos de construcción a un coste cierto y ofrecen mayores garantías de calidad, seguridad en obra, agilidad en la fase de posventa y reducción del impacto medioambiental.
- Impulsar la **digitalización e integración** a fin de optimizar los procesos, evitar errores y dotar de herramientas a la compañía para facilitar la escalabilidad de nuestro negocio y generar mayor valor.

Este desarrollo de la digitalización nos ha permitido consolidar un Sistema Operativo Promotor que integra, en una única plataforma, los procesos de los colaboradores externos con los que trabajamos, mejorando así la eficiencia en todos los niveles de la organización.

Queremos seguir progresando y mejorando. Seguimos muy de cerca los progresos que se están logrando en el campo de la Inteligencia Artificial, una nueva tecnología que puede servirnos de palanca de productividad y eficiencia operativa en toda nuestra cadena de producción, convirtiéndola en una cadena más sincronizada, eficiente y escalable.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

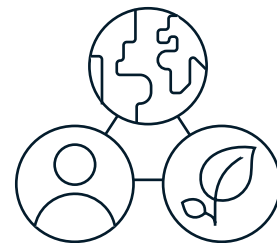
7
Anexos

4

Potenciar la sostenibilidad y responsabilidad con nuestro entorno a través de nuestro Plan Estratégico ESG

En AEDAS Homes estamos comprometidos con la sostenibilidad y nuestra relación con nuestro entorno. Somos un agente de cambio dentro de la industria de la promoción residencial con un decido compromiso con la sociedad y con el medioambiente a través de nuestros valores.

En 2021 lanzamos nuestro primer Plan Estratégico ESG 2021-2023, que ya hemos cumplido con éxito, y como empresa responsable y comprometida, hemos diseñado nuestro segundo Plan ESG 2024-2026 para seguir fomentando la sostenibilidad de nuestro modelo de negocio, fortalecer los vínculos con nuestros grupos de interés y mantener un funcionamiento sólido de nuestro gobierno corporativo.



*Hemos diseñado
un nuevo
Plan ESG 2024-2026
para seguir fomentando
la sostenibilidad,
fortalecer los vínculos
con los stakeholders
y mantener un
funcionamiento sólido
de nuestro gobierno
corporativo*



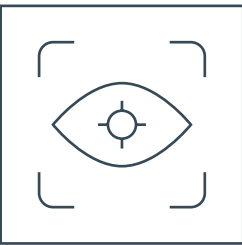
Vanian Gardens
(Estepona)

Estrategia de tecnología para escalar, diferenciar y generar valor

El compromiso de AEDAS Homes con la tecnología no es táctico, sino estratégico y estructural. Forma parte del ADN de nuestra compañía desde sus inicios y constituye uno de los principales habilitadores de nuestra estrategia de crecimiento rentable y sostenible al servicio del negocio.

A lo largo de 2024, hemos consolidado un modelo escalable, eficiente y diferencial, gracias a la aplicación práctica de soluciones digitales e inteligencia artificial en todas las fases del negocio, automatizando y optimizando los procesos.

Con una estrategia ya en marcha en inteligencia artificial, AEDAS Homes ha reafirmado su compromiso con la innovación y el liderazgo en la aplicación de la IA en el sector inmobiliario, consolidándose como la promotora más avanzada en la transformación digital del mercado y marcando el camino hacia un futuro donde la tecnología y la IA estén mucho más presentes en la industria.



1 — Visión Estratégica

El papel de la tecnología en nuestro plan de negocio

La tecnología es una palanca transversal que permite ejecutar con éxito nuestra estrategia y actividad. Nos ayuda a operar con más precisión, menor coste y mayor velocidad, lo que se traduce en un incremento de eficiencia y productividad en el corto plazo y en una mayor capacidad de escalar sin aumentar la estructura en el medio plazo.

Impacto en márgenes, tiempos y calidad del producto

Las herramientas digitales implantadas nos han permitido reducir tiempos de desarrollo, optimizar procesos internos y mejorar la calidad de la entrega, con impacto directo en márgenes operativos, experiencia del cliente y retorno para el accionista. Herramientas que ya están contribuyendo a mejorar el retorno sobre el capital empleado (ROE) de la compañía.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado



Resumen del ejercicio



Somos AEDAS Homes



Evolución financiera



Creando valor juntos



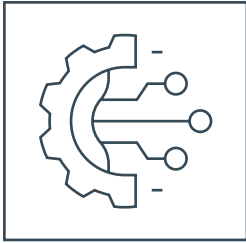
Compromiso medioambiental



Buen gobierno



Anexos



2

—
Transformación Digital
de la Operativa

Equipo IA

En 2024 creamos un Equipo IA interno compuesto por 12 personas de diversas áreas de la empresa responsable de la creación de los primeros cinco trabajadores digitales de la compañía: Max, un superagente IA respaldado por 12 subagentes especializados en distintas funciones; Lara y Félix, agentes diseñados para ventas y servicio postventa; y López y Carmen, integrados en el ERP de negocio de la compañía.

**Digitalización del
ciclo completo de promoción**

Desde la adquisición de suelo hasta la entrega de viviendas, todos los procesos están ya progresivamente digitalizados. Esto nos permite tener trazabilidad completa, eliminar ineficiencias y facilitar la toma de decisiones basada en datos en tiempo real.

Eficiencia y escalabilidad

La transformación digital nos ha permitido mantener una estructura ligera y escalable, gestionando un volumen creciente de promociones sin incrementar recursos equivalentes. Automatizaciones y plataformas colaborativas refuerzan nuestra agilidad operativa.



3

—
Consolidación del
Sistema Operativo Promotor (SOP)

Engranaje de toda la cadena de valor

Seguimos avanzando hacia un Sistema Operativa Promotor (SOP) para toda la cadena de valor de la organización a través de sistemas como Salesforce, Prinex, Promociona o Data. Esta visión tecnológica abarca a los 7.000 profesionales que hacen posible la construcción de miles de viviendas anualmente.

El objetivo final del SOP es digitalizar y conectar a toda esta red, con agentes de IA que colaboran y ayudan para avanzar mucho más rápido en la producción de viviendas y escalar el negocio.



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

**Somos
AEDAS Homes**

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

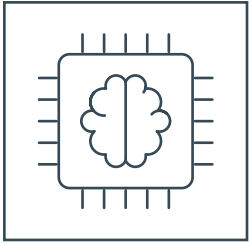
Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



4

Ventaja competitiva
basada en datos e IA

Agentes IA

Durante 2024, hemos desarrollado una estrategia integral de inteligencia artificial, desplegando agentes de IA generativa en múltiples áreas. Desde asistentes internos que agilizan tareas repetitivas, hasta copilotos que apoyan en el análisis de mercado, reporting o creación de contenidos. Entre ellos destaca Max, nuestro superagente, entrenado para actuar como “agente de urbanismo” —capaz de interpretar y extraer información clave de normativas urbanísticas o due diligence—, o como “agente de estudios de mercado”, con acceso a datos inmobiliarios actualizados de cualquier zona.

Además, hemos incorporado IA en distintos procesos mediante la estrategia *human-in-the-loop*, en la que la intervención humana no ejecuta tareas, sino que aplica su criterio experto para validar los datos o recomendaciones generadas por la IA. Estos flujos inteligentes se ejecutan de forma automatizada tanto en nuestro ERP operativo como en el CRM.

En solo un año hemos integrado copilotos basados en tecnologías de Salesforce, Google, Microsoft y Open AI.

Mejora de la experiencia del cliente

La personalización en la oferta, la visualización avanzada de viviendas o la atención digitalizada a través de Lara y Félix son ya parte esencial de nuestro proceso comercial, mejorando la conversión y reduciendo fricciones en la decisión de compra. Incluso hablamos de una atención en fase de espera en la que estos agentes escuchan los puntos que más interesan al cliente.

Nuevas formas de trabajar

Impulsamos una cultura de “humanos aumentados” que dará a luz “empresas aumentadas” más eficientes, escalables y competitivas, donde la tecnología amplifica el talento. Se trata de equipos más autónomos, con acceso a mejores herramientas y una toma de decisiones más rápida y precisa basada en datos a través, por ejemplo, de López y Carmen.

Reconocimientos externos

Estas nuevas formas de trabajar ya están siendo reconocidas incluso fuera de la compañía. El proyecto GPT Arquitecta, solución IA con la que se ha logrado reducir el tiempo de fase de análisis de suelos y el encaje arquitectónico de los proyectos, fue reconocido en 2024 como la ‘Mejor iniciativa empresarial en innovación’ del sector inmobiliario.

Resultados medibles

La implantación de estos agentes IA está mejorando ya la productividad de los empleados entre un 12% y un 15% en su primer año de operativa.

Hemos desarrollado una estrategia integral de inteligencia artificial, desplegando agentes de IA generativa en múltiples áreas

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

**Somos
AEDAS Homes**

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



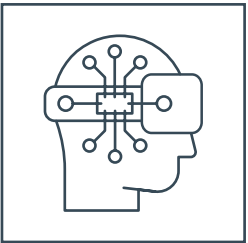
5

Ciberseguridad
y Gobierno del Dato

**Compromiso con la
protección de la información
y continuidad del negocio**

El crecimiento digital viene acompañado de una responsabilidad creciente en ciberseguridad y con medidas que salvaguardan la operativa de la compañía. En AEDAS Homes hemos reforzado los sistemas de protección, la formación interna y los protocolos de continuidad para asegurar la resiliencia tecnológica de la compañía y el cumplimiento de los objetivos empresariales. Hemos impulsado un Programa de Concienciación en Ciberseguridad dirigido a empleados, a los que entrenamos de manera regular sobre riesgos de ciberseguridad para protegerles a ellos y a la organización contra ataques externos. Además, hemos integrado la gestión de eventos entre aplicaciones y el equipo de ciberseguridad para poder tener una respuesta inmediata ante potenciales riesgos.

Además, trabajamos con un enfoque ético y responsable en el uso de los datos, alineado con la regulación y los estándares ESG-GRC. Producimos cada vez más datos y de más alta calidad, que son la base de los agentes IA en su toma de decisiones. Un centro de data aglutina todo el conocimiento de la compañía.



6

Mirando al
futuro

**IA responsable y
diferencial como palanca
de liderazgo sectorial**

Nuestro objetivo no es adoptar tecnología por novedad, sino aplicarla con sentido estratégico y enfoque en impacto. Creemos en una inteligencia artificial que potencie a las personas, mejore el producto y diferencie nuestra marca. Hemos incorporado durante este año IA Generativa de proveedores líderes como Salesforce, Google, Microsoft y Open AI. Esto nos permitirá incorporar las mejoras que llegarán paulatinamente en nuestros procesos de forma directa.

En los próximos años, seguiremos evolucionando y explorando tecnologías emergentes que refuercen nuestro liderazgo y generen valor para todos nuestros grupos de interés. La inteligencia artificial avanza a un ritmo exponencial, y debemos aprovechar su potencial para impulsar el crecimiento de la compañía, cada vez más apoyada en recursos tecnológicos.

A lo largo de este año, en AEDAS Homes hemos llevado a cabo un ejercicio de aprendizaje transversal para identificar en qué áreas la IA ya actúa como potenciador de nuestra actividad y en cuáles lo será en el futuro. Este trabajo nos permite prepararnos, desde una posición de liderazgo, para afrontar con garantías este profundo cambio tecnológico y social.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

**Somos
AEDAS Homes**

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



Estrategia ESG

En marzo de 2024 dimos un paso más en nuestro viaje hacia la sostenibilidad con la aprobación del nuevo Plan Estratégico ESG 2024-2026 por el Consejo de Administración con horizonte 2026, que define y concreta nuestras prioridades estratégicas.

La actual hoja de ruta está compuesta por **9 líneas de actuación** que recogen **31 acciones concretas y medibles** que se tienen que ejecutar en los tres años de vigencia del Plan, con un calendario concreto y un presupuesto propio.

Asimismo, para contribuir a la medición y transparencia del plan, hemos desarrollado un Manual de Reporting Interno, que facilita el *reporting* de la parte ambiental del plan y la asunción de responsabilidades.

Plan Estratégico ESG 2024-2026

Compuesto por 9 líneas de actuación que recogen 31 acciones concretas.

Dimensión GOBIERNO		
Líneas de actuación y ODS	ACCIONES	
Gobierno ESG y generación de valor 8 11 17	1	Contar con una métrica ESG en el plan de incentivos a tres años del senior management y Key Employees.
	2	Monitorizar el mapa de riesgos de naturaleza ESG.
	3	Certificación del Sistema de Compliance según UNE 19601.
Transparencia y marca 8 11 17	4	Comunicar el desempeño ESG de la Compañía en el Informe Anual Integrado.
	5	Mantener la evaluación de dos agencias de rating ESG, posicionándonos en el top 10% de promotoras inmobiliarias españolas.
	6	Formación a todos los empleados implicados en el reporte ambiental.
	7	Incluir los objetivos e hitos en materia de ESG en los diferentes Planes de Comunicación de la Compañía (Internos y Externos).
	8	Reportar los parámetros medioambientales relacionados con el consumo de energía y los residuos de la construcción durante la fase de construcción de los proyectos.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Dimensión AMBIENTAL		
Líneas de actuación y ODS	ACCIONES	
Cambio climático 9 11 13	9	Realizar el Análisis de Ciclo de Vida (ACV) para el 100% de nuestras promociones.
	10	Calcular la Huella de Carbono de la Compañía (alcances 1, 2 y 3).
	11	Realizar e implementar la hoja de ruta de descarbonización de la compañía (2024-2026).
Promociones saludables y sostenibles 9 11 12	12	Incluir en el Libro del Edificio la sección de aspectos sostenibles, eficientes y saludables de las viviendas.
	13	Alcanzar la calificación energética “AA” en, al menos, el 60% de las promociones y adicionalmente, el “BA” en, al menos, el 15% de las promociones.
	14	Desarrollar el 100% de promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio.
	15	Incorporar sistemas de drenaje sostenible en al menos el 40% de las promociones y de reutilización de agua en al menos el 35% de las promociones, donde sea técnica y legalmente posible.
	16	Plantar un árbol por cada vivienda entregada.
	17	Formar a la Dirección de Operaciones en el riesgo de inundación y evaluar el mismo en las promociones de AEDAS Homes.
Operaciones ecoeficientes 9 11 12	18	Incorporar puntos limpios en las promociones de AEDAS Homes.
	19	Garantizar que el 30% de las viviendas que AEDAS Homes entregue a partir de 2026 estén total o parcialmente industrializadas.
Economía circular 11 12 13	20	Plan de Economía Circular: alcanzar al menos el 80% de valorización de los residuos de construcción no peligrosos de nuestras promociones a partir de 2026.

Dimensión SOCIAL		
Líneas de actuación y ODS	ACCIONES	
Excelencia e innovación con el cliente 8 9 17	21	Garantizar que el 65% de los clientes considera a AEDAS Homes una promotora sostenible.
	22	Mejorar la comunicación con los clientes mediante el uso de herramientas digitales.
	23	Fomentar un entorno de apoyo que inspire la innovación de los empleados.
	24	Hacer que la sección sobre aspectos sostenibles, eficientes y saludables, incluida en el Libro del Edificio, sea accesible para todos los clientes.
Capital humano 3 8 9	25	Posicionar a AEDAS Homes como compañía de referencia en el Great Place To Work para el sector inmobiliario español.
	26	Fomentar el desarrollo y la empleabilidad del talento joven.
	27	Tener un objetivo ESG en el modelo de Retribución Variable Anual de toda la plantilla.
	28	Continuar con un programa para mejorar el bienestar físico y mental del empleado.
Huella social 10 11 17	29	Plan Anual de Acción Social para apoyo de colectivos o comunidades con necesidades.
	30	Plan Anual de Voluntariado Corporativo para promover la cultura de la colaboración entre los empleados (4 iniciativas/año).
	31	Promover y apoyar a los artistas locales de las comunidades en las que opera AEDAS Homes a través de un programa anual.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Nuestro modelo de negocio

Nuestro modelo de negocio se asienta sobre cinco pilares, que nos otorgan la flexibilidad suficiente para adaptarnos a distintos escenarios y generar valor con nuestros accionistas, inversores y el resto de nuestros grupos de interés.

Eulice
(Barañain)

Pilares del modelo de negocio de AEDAS Homes



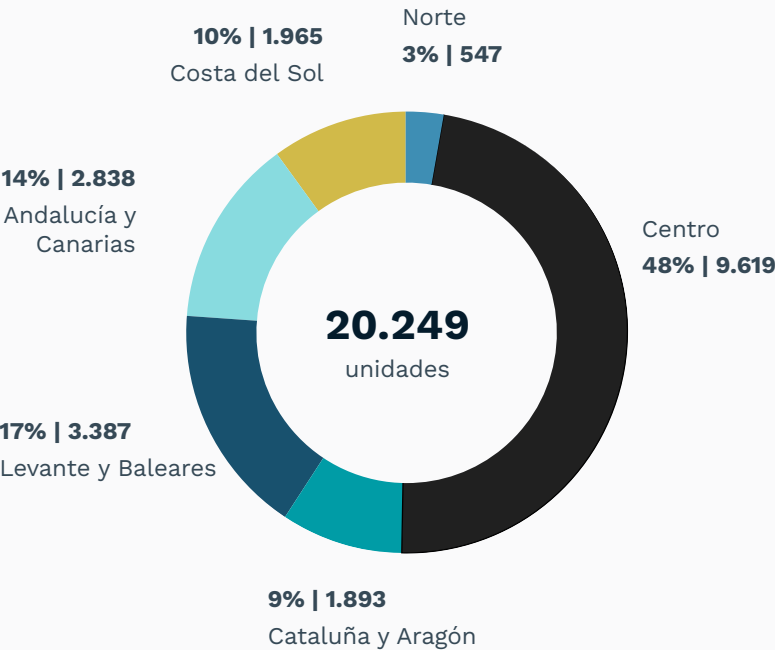
1. Inversiones selectivas en suelos de calidad

- Centradas en zonas de demanda contrastada y solvente.
- Reserva estratégica de suelos, anticipando las tendencias del mercado.
- Profundo conocimiento de mercados locales por los equipos regionales.
- Capacidad de originar, analizar y ejecutar oportunidades de distintos tamaños.
- *Due diligence*, negociaciones y cierre centralizados.
- Suelos finalistas con elevada liquidez e interés comercial.

DESGLOSE DEL BANCO DE SUELO*

DISTRIBUCIÓN DE BANCO DE SUELO GESTIONADO POR DIRECCIÓN TERRITORIAL

A 31 de marzo 2025
Unidades



DESGLOSE DEL BANCO DE SUELO POR FASE DE ACTIVIDAD

A 31 de marzo 2025
Unidades



Por efectos de redondeo, la suma total puede ser ligeramente mayor o menor que la suma exacta.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

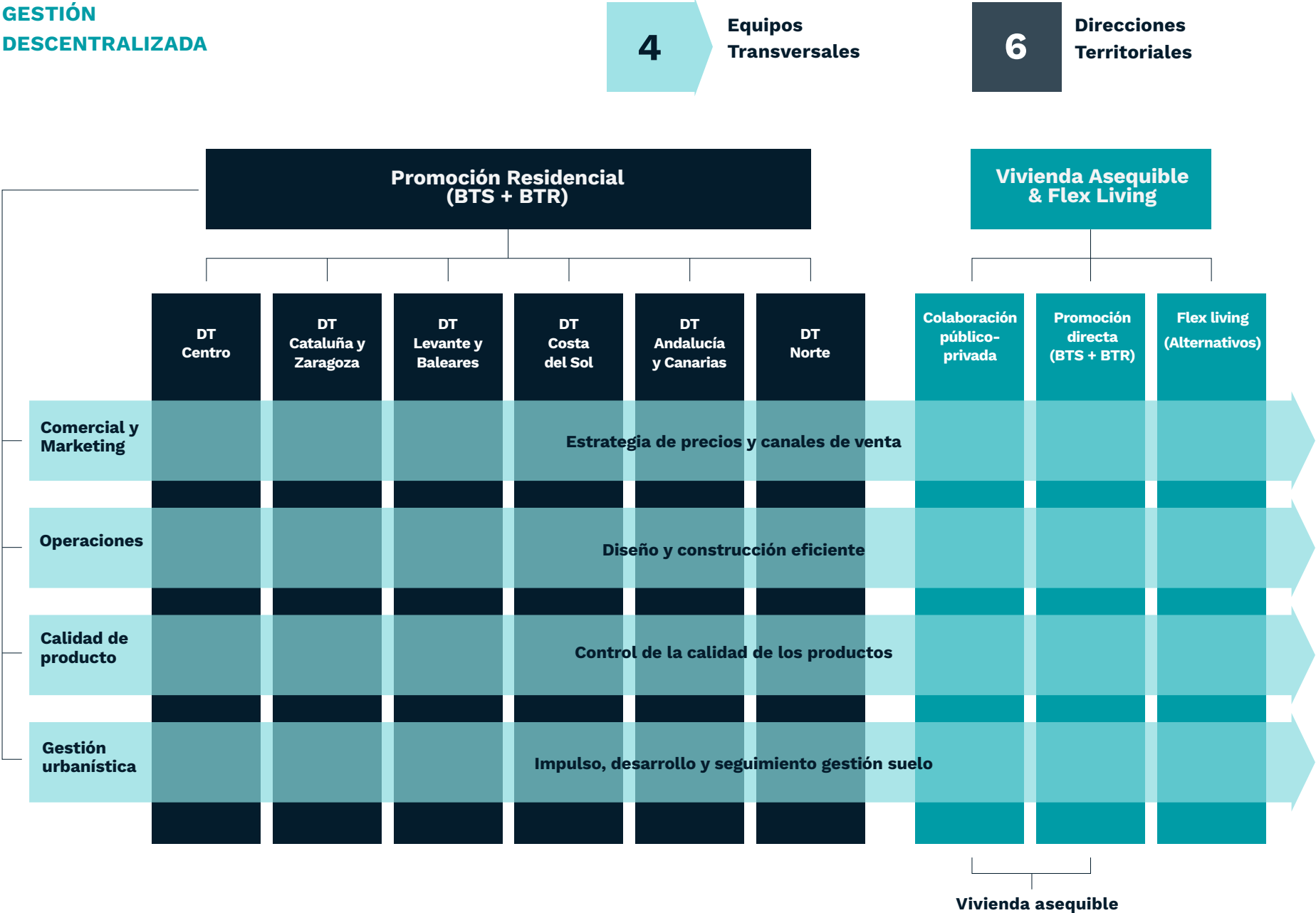
7 Anexos



2. Gestión descentralizada y escalabilidad

- Estructura organizativa descentralizada, escalable, eficiente y flexible.
- 6 Direcciones Territoriales con gran autonomía y 4 áreas transversales (gestión urbanística, operaciones, calidad de producto y ventas y marketing).
- Equipos regionales con gran experiencia para aprovechar el conocimiento local.
- Procesos planificados y flexibles que nos hacen predecibles y con capacidad para adaptarnos a los cambios del mercado.
- Supervisión centralizada, donde las funciones principales no se externalizan, con un equipo de profesionales comprometido con los valores de AEDAS Homes.
- Diseño, ventas y construcción subcontratados a socios de confianza, que comparten nuestros valores y garantizan la calidad de nuestras promociones.
- Base de costes fijos limitada.

GESTIÓN DESCENTRALIZADA



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



**3. Innovación para la
sostenibilidad**

- Innovación como motor de cambio y sello de identidad de AEDAS Homes.
- Soluciones innovadoras para mejorar procesos y viviendas e impulsar la descarbonización y uso respetuoso del medio ambiente.
- Nuevos diseños, formas de construcción, servicios y formas de relacionarnos con nuestros clientes.
- Pioneros en el uso de Métodos Modernos de Construcción.
- Digitalización: en los procesos en toda la cadena de valor para garantizar la eficiencia, calidad y sostenibilidad.
- Gestión integrada de los agentes que intervienen en las promociones.
- Uso de materiales respetuosos con el medioambiente.



**4. Enfoque
bottom-up**

- Decisiones en base a la experiencia y conocimiento de las personas que están más cerca de la acción.
- Control del riesgo a través de la gestión de inversiones/proyectos.
- Optimización continua de las estructuras de capital y financiación.
- Responsabilidad: remuneración vinculada a resultados.
- Fomento de la generación de ideas, sugerencias e innovaciones entre los miembros de nuestro equipo.
- Centrados en preservar los márgenes y el ROE.
- Rentabilidades superiores a la media del sector.



**5. Viviendas sostenibles
centradas en las personas**

- Viviendas para todo tipo de clientes y necesidades, desde las rentas medio-altas a las más asequibles.
- Estudios de mercado en profundidad para la definición óptima del producto.
- Diseños pensados para facilitar el bienestar de las personas y el respeto al medioambiente.
- Arquitectura moderna y racional con cuidada estética y altas calidades.
- Viviendas para facilitar la vida y la comodidad, priorizando salud y bienestar.
- Hogares conectados con la naturaleza, con confort acústico, térmico y lumínico.
- Mejores calificaciones energéticas y eco-sostenibilidad.
- Uso innovador de la tecnología en todos los puntos de contacto con el cliente.

Nuestra actividad

Desarrollamos soluciones residenciales tanto en promoción propia como para terceros y a través de modelos de coinversión, destinadas a particulares (*Build to Sell* o BtS) o inversores institucionales que las explotan en alquiler (*Build to Rent* o BtR), incluyendo soluciones de vivienda asequible y productos alternativos centrados en nuevas formas de vivir (*flex living* para profesionales, mayores o estudiantes). Participamos en el impulso y desarrollo de programas de colaboración público-privada de vivienda asequible.



Patmos
(Vilanova i la Geltrú)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

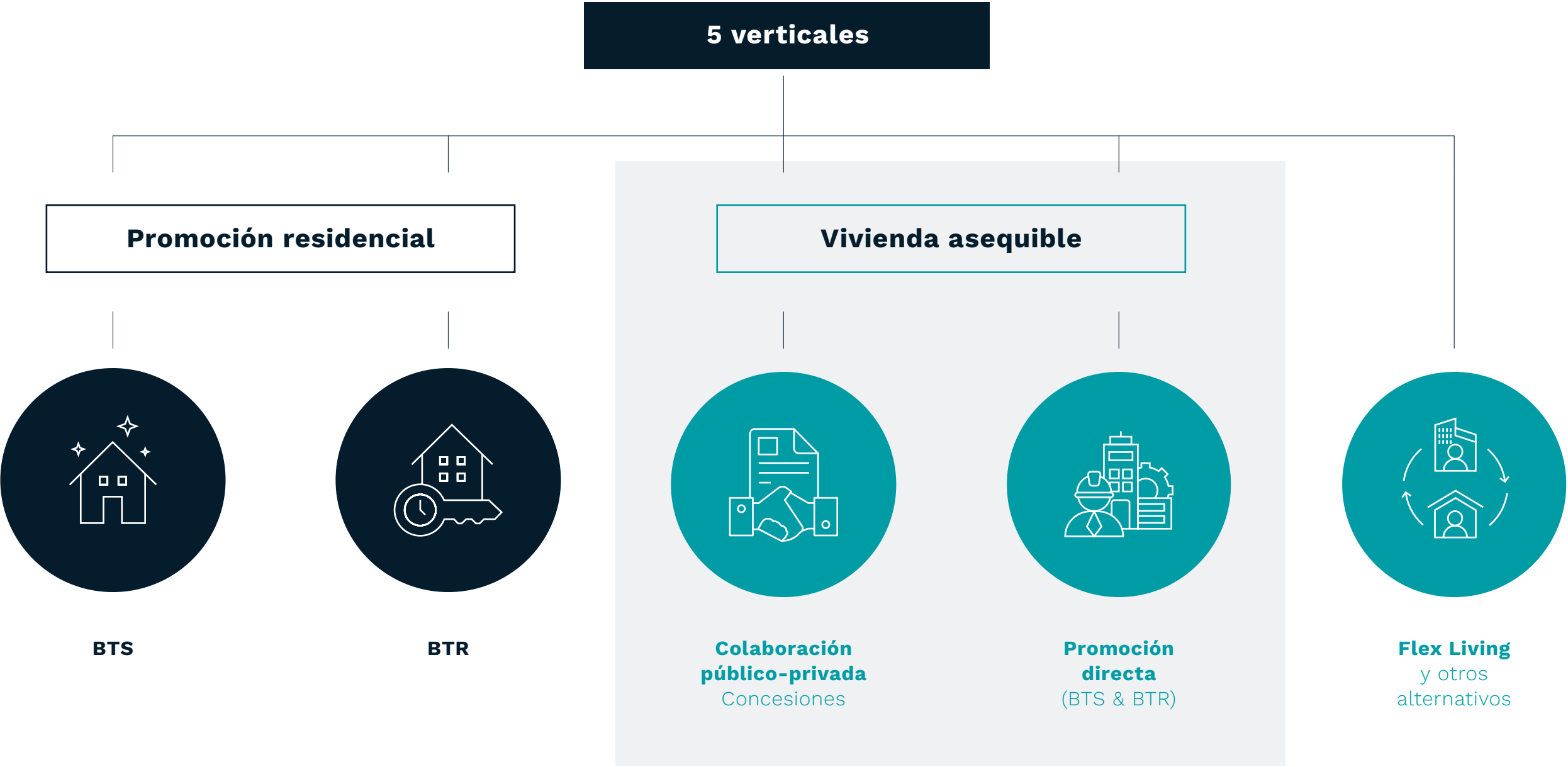
3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 **Somos
AEDAS Homes**

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Promoción residencial

Abarcamos todo el proceso de desarrollo inmobiliario residencial, desde la identificación y adquisición del suelo hasta la venta de las viviendas que promovemos, pasando por el diseño del proyecto arquitectónico, la obtención de licencias y la construcción y entrega de las viviendas. Desarrollamos proyectos tanto con capital propio como a través fórmulas de coinversión con terceros, aprovechando la capacidad de gestión y experiencia de nuestros equipos.

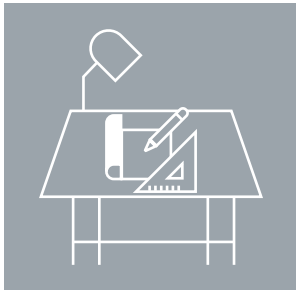
PROCESO INMOBILIARIO EN AEDAS HOMES

Adquisición y gestión del suelo



- Nuestras seis Direcciones Territoriales buscan parcelas para promover proyectos residenciales de obra nueva en las zonas de mayor demanda.
- La gran mayoría de los suelos que adquirimos son calificados como *ready-to-build* o *fully permitted*.
 - Todos los suelos tienen un objetivo mínimo del 20% de margen neto promotor.

Diseño



- Establecemos las bases para el diseño teniendo en cuenta el perfil de los clientes y nuestros estándares de calidad.
- Realización de un estudio en profundidad para identificar y caracterizar la demanda.
 - Selección de arquitectos con amplia experiencia y conocimiento local para garantizar un producto de máxima calidad.
 - El Libro Blanco y el Libro Verde de AEDAS Homes recogen las mejores prácticas y lecciones aprendidas y son la guía para cada nuevo proyecto.

Comercialización



- Combinamos el *know how* de nuestros equipos comerciales con una potente estrategia digital y amplia red internacional de captación de oportunidades.
- Plataforma digital de captación de oportunidades conectada con nuestros equipos locales y una red extensa de agentes comerciales en Europa.
 - Gestión y transformación de oportunidades de venta basada en un potente CRM y en la gestión de equipos locales.
 - Canal de diseño y comercialización específico dedicado al mercado institucional de inversores en vivienda destinada al alquiler.

Construcción



- Supervisión y control de la ejecución de las obras con profesionales altamente cualificados.
- Gestión de la ejecución por los equipos locales y control y monitorización por parte del departamento central.
 - Acuerdos de colaboración con los mejores contratistas locales.
 - Empleo de Métodos Modernos de Construcción para la mejora de la calidad y reducción de plazos.
 - Personalización de la vivienda en fase de espera.

Personalización y Posventa



- Ofrecemos un servicio posventa de hasta 12 meses después de la entrega.
- Servicio de interiorismo diseño e interiorismo para que los clientes puedan disfrutar de su casa desde el primer día.
 - Programa de beneficios al cliente para agilizar la mudanza y la instalación de los servicios.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

**Somos
AEDAS Homes**

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Promoción residencial por tipología de clientes

Distinguimos dos líneas de negocio dentro de la línea de promoción residencial:

1. **Build to Sell (BTS):** desarrollamos promociones residenciales plurifamiliares y unifamiliares para clientes particulares, que compren las viviendas, bien para su uso y disfrute o bien como inversión.
2. **Build to Rent (BTR):** que tiene por objeto desarrollar proyectos llave en mano para inversores institucionales, diseñados específicamente para el alquiler.

Si bien nuestra actividad se centra fundamentalmente en BTS, cada año destinamos una parte de nuestra producción al desarrollo de promociones diseñadas específicamente para el alquiler. Esta estrategia nos permite promover simultáneamente varias promociones en una misma zona, agilizando la puesta en valor de los activos y reduciendo el riesgo de comercialización al vender el proyecto completo a un único cliente.

Aunque nuestra actividad se centra en la venta a particulares, desarrollamos también promociones para inversores institucionales que las explotan en alquiler, lo que reduce el riesgo de comercialización al vender el proyecto completo a un único cliente



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Build to Sell (BTS)

Nuestras promociones residenciales se concentran en zonas de sólida demanda en constante crecimiento. Ofrecemos **viviendas de diseño innovador y sostenible**, adaptadas a las nuevas tendencias y dirigidas a un segmento de población con rentas medio-altas.

Desde nuestros inicios, **hemos lanzado más de 20.700 viviendas BTS** y hemos **entregado más de 13.100 viviendas BTS** a particulares.

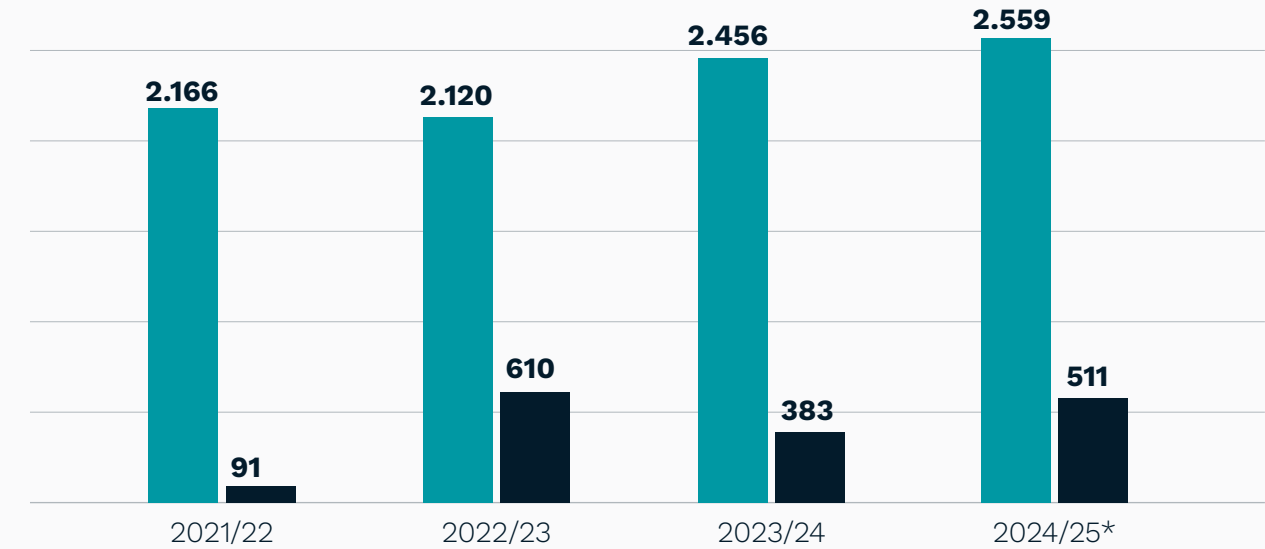
Build to Rent (BTR)

En 2019 cerramos el primer acuerdo BTR con un inversor institucional, convirtiéndonos en la **primera compañía en España en sellar la venta de una promoción llave en mano destinada al mercado del alquiler. Seis años después, ya hemos entregado cerca de 1.700 viviendas BTR** (sin contar una operación BTR de 370 unidades procedente de la cartera de Áurea) a un grupo diverso de inversores institucionales nacionales e internacionales, consolidando nuestra posición como **socio industrial de referencia** a nivel nacional en la promoción BTR.

Con el producto BTR, respondemos, por un lado, a la demanda de un amplio grupo de inversores institucionales y, por otro, a las necesidades de la sociedad, que requiere más y mejores productos de alquiler, con una gestión profesionalizada.

EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS ENTREGADAS BTS Y BTR

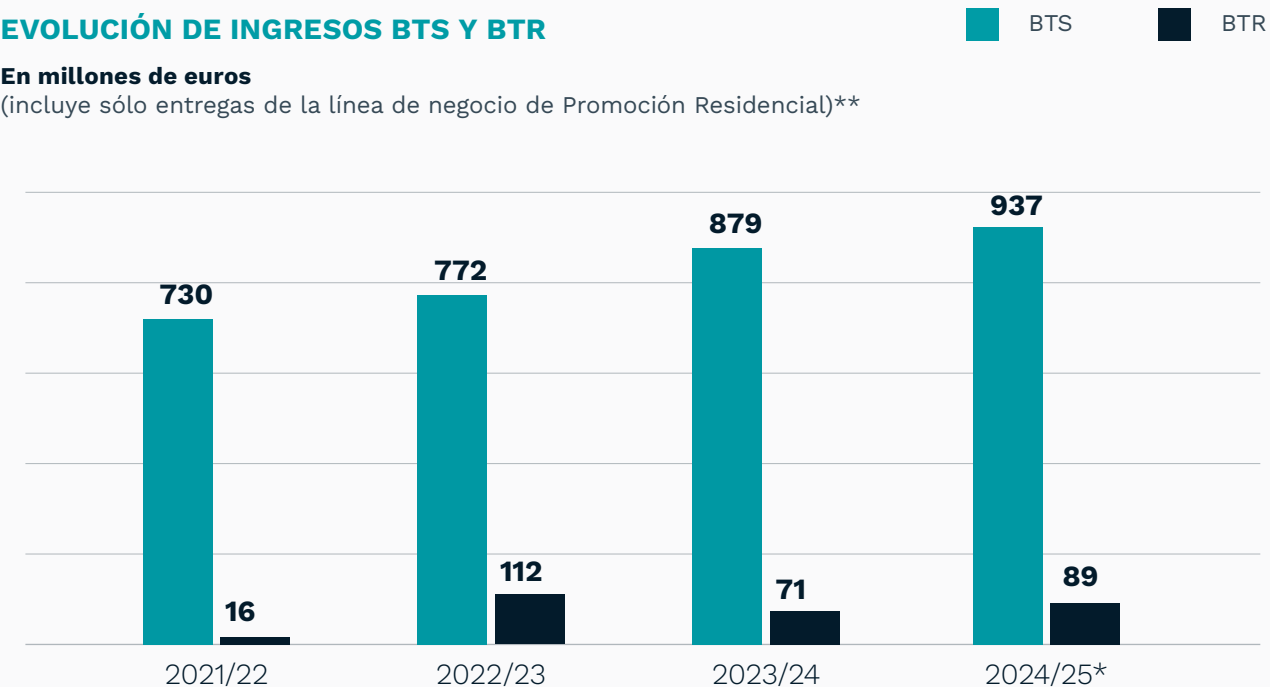
En unidades
(incluye sólo entregas de la línea de negocio de Promoción Residencial)



(*) Las 81 viviendas BTS de coinversiones entregadas en el ejercicio 2024/25 se excluyen de estos totales.
(**) Excluye los ingresos asociados a amueblamiento.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS BTS Y BTR

En millones de euros
(incluye sólo entregas de la línea de negocio de Promoción Residencial)**



- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 **Somos AEDAS Homes**
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

Proyectos residenciales en coinversión y servicios de gestión inmobiliaria para terceros

Ofrecemos a nuestros socios inversores la oportunidad de beneficiarse de nuestro conocimiento y amplia presencia de los mercados locales para **identificar oportunidades de inversión off-market** así como de la capacidad industrial de AEDAS Homes para el desarrollo y comercialización exitosa de promociones residenciales.



A través de fórmulas de coinversión, creamos **sociedades específicas** donde tomamos una participación minoritaria. Las sociedades adquieren suelo finalista en ubicaciones donde hemos contrastado la demanda y confirmado la viabilidad técnica y económica de la promoción.



También ofrecemos **servicios de gestión inmobiliaria para terceros**, sin aportación de capital, que nos permiten optimizar nuestras capacidades sin consumo de recursos propios.

Gestionamos de forma integral la promoción por encargo y, tras finalizar, los socios obtienen una rentabilidad por su inversión

AEDAS Homes gestiona de forma integral la promoción por encargo de la sociedad, y tras finalizar, los socios obtienen una **rentabilidad** por su inversión.

Desde febrero de 2023, hemos impulsado **operaciones de coinversión** por valor superior a los **400 millones de euros de capital comprometido** (excluyendo operaciones de coinversión en las que nos hemos subrogado con motivo de operaciones corporativas, así como el Plan Vive III), consolidando nuestra posición como socio industrial de confianza en la promoción residencial en España para socios financieros. Y actualmente gestionamos para terceros a través de contratos de gestión inmobiliaria (incluyendo el Plan Vive I) casi 1.800 viviendas activas.



Elion
(Madrid)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Vivienda asequible

Conscientes de la necesidad de **facilitar el acceso a la vivienda** a amplios colectivos, ofrecemos soluciones de vivienda asequible dirigidas a ciertos segmentos de población con dificultades de acceso, especialmente los **jóvenes** en su primera vivienda. Lo hacemos a través de propuestas flexibles y adaptadas a cada necesidad, fundamentalmente a través de **modelos de colaboración público-privada**, donde las administraciones públicas aportan suelo en concesión, derecho de superficie o permuta, y nosotros transformamos dicho suelo en viviendas para su ocupación en alquiler o venta.

Además, a través de una **nueva línea de promoción directa de vivienda asequible**, ofrecemos **soluciones en venta y alquiler** (BTS y BTR) **en suelos en balance de AEDAS Homes**, maximizando la eficiencia y minimizando los costes con proyectos de alta estandarización e industrialización.

Los proyectos de vivienda asequible se desarrollan tanto con **capital propio** como a través **fórmulas de coinversión con terceros** o desde la **prestación de servicios** de estructuración y promoción para inversores institucionales y *family offices*, proporcionándoles **atractivas rentabilidades** con un **elevado control de los riesgos**.

La prestación de servicios de **alto valor añadido** supone una **actividad complementaria** a nuestro negocio promotor principal y un flujo de ingresos adicional con el mínimo consumo de capital, mejorando el retorno sobre fondos propios. Ayudamos a nuestros socios, asesorando y gestionando integralmente los desarrollos inmobiliarios, desde la generación del negocio, pasando por su desarrollo, hasta su finalización y puesta en explotación.



Colaboración público-privada

Somos **referente en fórmulas de colaboración público-privada** para el desarrollo de vivienda asequible.

Dentro de esta línea de actividad, el proyecto más relevante es la participación en el **Plan VIVE de la Comunidad de Madrid**, que supone la **construcción de más de 4.500 viviendas en 26 promociones** con un valor de inversión de 500 millones de euros, que se destinarán al alquiler asequible. En el ejercicio 2024/25 hemos entregado las primeras 2.060 viviendas de éstas e iniciado la construcción de otras 944, convirtiéndose AEDAS Homes en la **mayor plataforma de soluciones para vivienda asequible en España**. En las viviendas iniciadas en 2024, AEDAS Homes cuenta con la aportación de los fondos NextGeneration para su desarrollo.



Promoción directa de vivienda asequible

En **promoción directa** estamos impulsando una producción de unas **766 viviendas asequibles** en 11 proyectos, tanto en formato BTS como en formato BTR, con un valor de inversión de más de **146 millones de euros**.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Flex Living

A través de nuestra oferta de *flex living* damos respuesta a las **necesidades que surgen de las nuevas formas de vivir**, para profesionales, mayores o estudiantes, que buscan soluciones integrales donde convivan la flexibilidad con la prestación de servicios y la generación de comunidad.

Desarrollamos proyectos en **coinversión** o a través de la **prestación de servicios** de estructuración y promoción para inversiones institucionales y *family offices*. Utilizamos nuestro conocimiento del mercado y las capacidades de nuestros equipos para identificar oportunidades de los mejores suelos, y desarrollar todas las fases del proyecto -licencias, diseño y construcción- hasta la entrega. Además, en estos proyectos nos acompañan las mejoras compañías operadoras, asesorándonos en el diseño del producto para asegurar el máximo alineamiento con las necesidades de este mercado.

Los proyectos alternativos de *flex living* permiten su implantación en suelos de uso terciario o dotacional, ampliando las **oportunidades de inversión** y la oferta de vivienda para diferentes colectivos.

Actualmente estamos desarrollando **tres proyectos de flex living** para 845 unidades residenciales (dos proyectos en Madrid y uno en Valencia) con una inversión total por valor de 150 millones de euros.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Nerium
(Godella)

Desarrollo y venta de suelo

AEDAS Homes participa activamente en la **gestión urbanística** de aquellos suelos que, pertenecientes al banco de suelo o incorporados en recientes operaciones de inversión, se encuentran con ordenación pormenorizada aprobada, aunque puedan tener pendiente la aprobación de instrumentos de gestión y/o de ejecución del planeamiento o encontrarse en fase de ejecución de obras de urbanización.

El **profundo conocimiento urbanístico** de los equipos internos y la extraordinaria experiencia en la **gestión y desarrollo de ámbitos** en todo el territorio nacional permite un asesoramiento altamente cualificado a los órganos de gestión que operan en cada caso y ejercer el liderazgo de los mismos cuando por porcentaje de propiedad AEDAS Homes asume la responsabilidad de la gestión.

Todo ello nos permite asegurar la **consecución y cumplimiento de hitos urbanísticos de los suelos en proceso de transformación urbanística** de tal manera que AEDAS Homes pueda simultanear obras de edificación con las de urbanización y asegurar la entrega de las primeras viviendas una vez recibidas las obras de urbanización por la administración local.

Asimismo, para tener una **rotación eficiente de activos**, la compañía desinvierte los suelos considerados no estratégicos de forma puntual.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Un banco de suelo excepcional

Gracias a la gran capacidad de AEDAS Homes de originar oportunidades de inversión, hemos podido configurar un banco de suelo excepcional que alimenta nuestra plataforma de promoción residencial con una capacidad para desarrollar más de 20.200 unidades en los mercados más dinámicos de España. Con el banco de suelo actual se espera generar un GDV atribuible* de cerca de 6,8 miles de millones de euros.

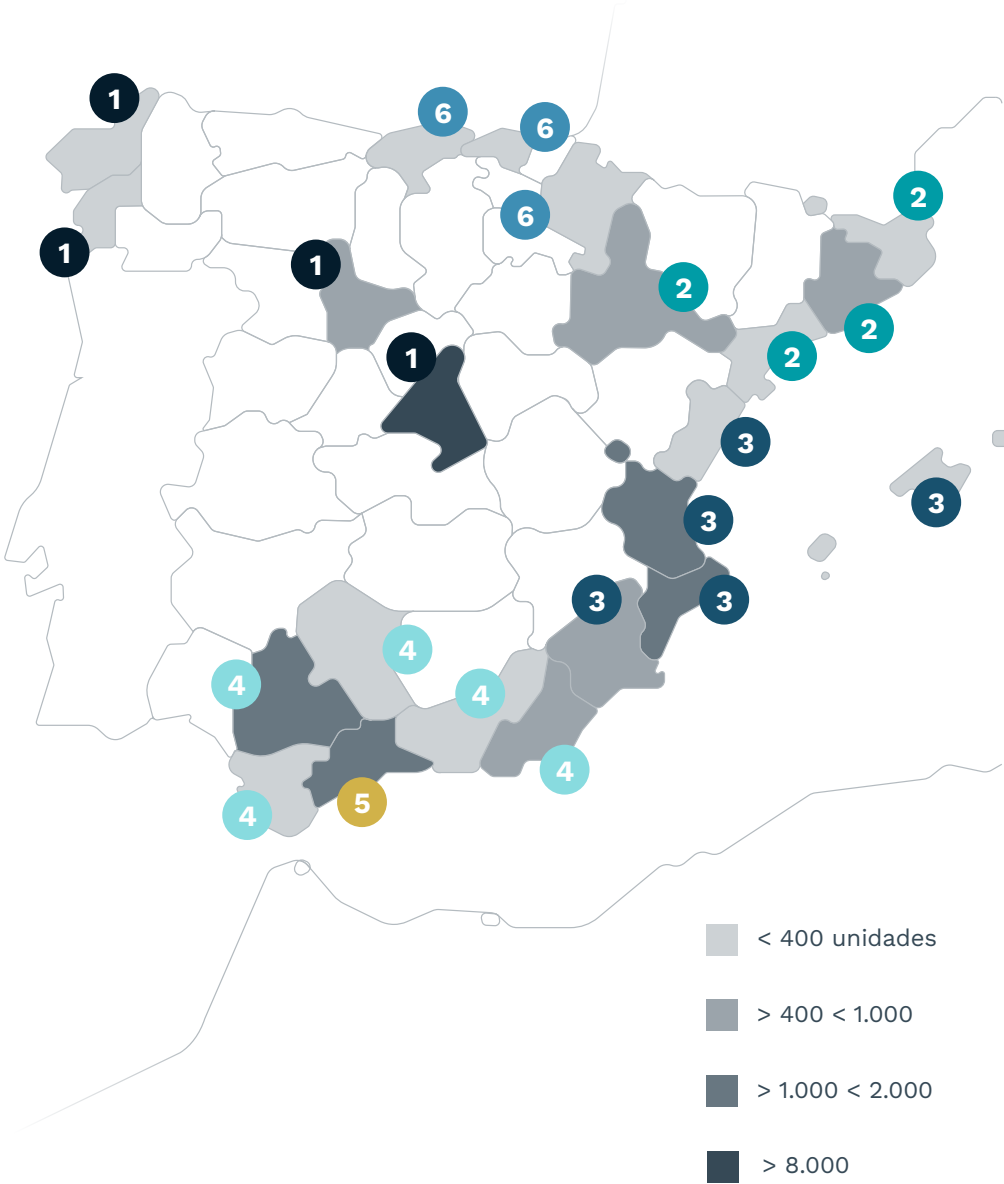
Las inversiones en suelo se articulan tanto como compras aisladas de activos, como a través de operaciones corporativas o de compra de carteras de suelo. En otras ocasiones el suelo procede de adjudicaciones públicas de concesiones en proyectos de colaboración público-privada.

Al cierre del ejercicio 2024/25, cerca del 70% del banco de suelo gestionado estaba ya activado, es decir, en fase de diseño, comercialización, construcción o completado, lo que nos proporciona una gran visibilidad sobre la generación de caja en los próximos años.

BANCO DE SUELO GESTIONADO DE AEDAS HOMES*

A 31 de marzo de 2025

1 DT Centro	2 DT Cataluña y Aragón
Viviendas 9.619 48%	Viviendas 1.893 9%
3 DT Levante y Baleares	4 DT Andalucía y Canarias
Viviendas 3.387 17%	Viviendas 2.838 14%
5 DT Costa del Sol	6 DT Norte
Viviendas 1.965 10%	Viviendas 547 3%



(*) El GDV atribuible es el resultado de sumar al GDV de las unidades de la línea de negocio “Promoción Residencial”, el GDV de las coinversiones, pero éste sólo por la participación final que AEDAS estima tener en cada coinversión (no obstante, no se tiene en cuenta el GDV asociado a los dos flex living que suman un total de 348 unidades); a modo aclaratorio, también se incluyen las unidades de Fuera de Balance (tanto activas como no activas).

Por efectos de redondeo, la suma total puede ser ligeramente mayor o menor que la suma exacta.

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 **Somos AEDAS Homes**
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Nuestro compromiso con la sostenibilidad

Trabajamos por la construcción de un mundo más equitativo, inclusivo y sostenible. Para hacer realidad esta visión, integramos en nuestra estrategia empresarial los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) fijados en la Agenda 2030 de Naciones Unidas y lideramos la transformación del sector inmobiliario con el uso de Métodos Modernos de Construcción.

Contribución a la Agenda 2030

En 2019, nos adherimos formalmente a la **Red Española de Pacto Mundial de Naciones Unidas**, haciendo público nuestro compromiso con los derechos humanos y laborales, el medioambiente y a la lucha anticorrupción y el fraude recogido en sus 10 Principios.

Seis años más tarde, asumimos plenamente nuestro papel como agentes de cambio y **hemos puesto en el centro de nuestra actividad y estrategia la consecución de la Agenda 2030**. Además, trabajamos en la creación de alianzas con otras organizaciones para extender nuestro impacto más allá de nuestro perímetro.

Considerando nuestra actividad promotora, nuestra presencia y nuestro modelo de negocio, hemos identificado **ocho ODS** en los que nuestra contribución puede ser más significativa. De ellos, los que tienen **mayor impacto son los ODS 8 (Trabajo decente y crecimiento económico), ODS 9 (Industria, innovación e infraestructura) y ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles)**.

Conscientes de que la transparencia es fundamental para medir nuestro progreso, resumimos a continuación algunas acciones de nuestra contribución durante el ejercicio 2024/25 e indicamos en cada capítulo los ODS donde se desarrolla nuestro desempeño.

Contribución a la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible



ODS 3. Salud y bienestar

Programas de bienestar del empleado: reconocimientos médicos, vacunas de la gripe, fisio en la oficina, Semana Saludable, taller de gestión emocional, campañas de educación vial, reto Healthy Cities y recomendaciones de bienestar mensuales.

Monitorización de las condiciones de seguridad en la construcción de las promociones.

Premios de Seguridad y Salud para nuestras promociones.



ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico

99% de los empleados con contrato indefinido.

Recertificación como compañía Great Place to Work

Eventos en universidades y escuelas de negocio para favorecer la empleabilidad de los jóvenes.

Programas de Gerentes y Técnicos en Formación para recién licenciados.

Política de teletrabajo.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



ODS 9.
Industria, innovación e infraestructuras

- 36% de las unidades entregadas total o parcialmente industrializadas.
- Proyectos piloto para la aplicación de inteligencia artificial en diferentes fases de la actividad promotora.
- Despliegue de agentes autónomos de inteligencia artificial generativa para personal interno, colaboradores externos y clientes.
- Plataforma tecnológica para *partners* externos (Sistema Operativo Promotor).
- Experiencias *phygital* en nuestros puntos de venta.
- Alianzas estratégicas para explorar la innovación en las promociones.



ODS 11.
Ciudades y comunidades sostenibles

- Implicación en el desarrollo de vivienda asequible.
- Análisis del Ciclo de Vida (ACV) en 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio.
- Desarrollo del 100% de las promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio.
- 71% de las promociones finalizadas en el ejercicio cuentan con calificación energética AA.
- Zonas verdes y zonas de drenaje sostenible en las promociones.
- Patrocinio de distintos clubes deportivos locales.
- Iniciativas culturales en varias ciudades donde tenemos presencia a través de los programas #ConLasArtes by AEDAS Homes y #LIENZOS by AEDAS Homes.



ODS 10.
Reducción de las desigualdades

- A través de colaboración público-privada, +4.500 viviendas de alquiler asequible del Plan Vive Madrid en construcción o entregadas.
- Programa de Voluntariado Corporativo.
- Plan de Acción Social.



ODS 12.
Producción y consumos responsables

- Desarrollo del 100% de las promociones de conformidad con los estándares del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio.
- Análisis del Ciclo de Vida (ACV) en 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio.
- Promociones con aluminio 100% reciclado.
- Promociones con uso de hormigón sostenible.
- Construcción en madera.
- Plantación de un árbol por cada vivienda entregada.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



ODS 13.
Acción por el clima

71% de las promociones lanzadas en el ejercicio 2024/25 tienen como objetivo la calificación energética AA.

Entregar parte de nuestras viviendas total o parcialmente industrializadas.

Incorporar puntos limpios de residuos y sistemas de drenaje sostenibles en promociones.

Entrega de Maremma, la primera promoción de viviendas con estructura de madera y certificación Passivhaus en Baleares.

Uso de hormigón sostenible que reduce las emisiones de CO₂ entre un 30% y un 50% respecto a la fabricación del hormigón tradicional.



ODS 17.
Alianzas para lograr los objetivos

Participación en los principales foros del sector para impulsar la construcción sostenible.

Acuerdos con proveedores para la construcción sostenible.

Pertenencia al World Green Building Council (WGBC)

En AEDAS Homes estamos a la vanguardia de la transformación del sector inmobiliario hacia la construcción sostenible para lograr un entorno construido cero carbono neto, saludable, equitativo y resiliente. Con este propósito, somos miembros del Green Building Council España (GBCe), la principal organización de construcción sostenible en nuestro país.

GBCe pertenece a la red internacional del World Green Building Council, presente en más de 70 países y con más de 46.000 miembros que representan a los diversos agentes del sector.

+ Más información sobre las asociaciones a las que pertenece AEDAS Homes en el apartado “Impacto positivo en nuestras comunidades”

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Éneo
(Alcalá de Henares)

Política y objetivos de ESG

Para formalizar y concretar los principios de actuación en materia ESG y en coherencia con nuestra misión y valores, nuestra estrategia y los compromisos adoptados con nuestros grupos de interés, en julio de 2021, el CEO de AEDAS Homes aprobó la [Política de ESG](#), que posteriormente ha sido revisada en el 2023, para integrar la anterior Política de Medioambiente.

Responsabilidades

De acuerdo con esta política, el **Consejo de Administración** es el encargado de aprobar el Plan Estratégico ESG y los recursos necesarios para su implantación, así como de supervisar anualmente los aspectos ambientales, sociales y de gobierno y el Sistema de Gestión de Riesgos.

La **Comisión de Auditoría y Control** es la responsable de la supervisión del cumplimiento de la política, la estrategia y el desempeño ESG, apoyándose en el Comité ESG para ejercer su función.

El **Comité ESG** está formado por el CEO, la Directora Financiera, el Director de Tecnología y Comunicación y la Directora de Recursos Corporativos, que a su vez hace las funciones de Coordinadora ESG, siendo los encargados de dirigir, impulsar, consolidar y monitorizar el cumplimiento de los objetivos, iniciativas y desempeño ESG.

Integración de los aspectos ESG

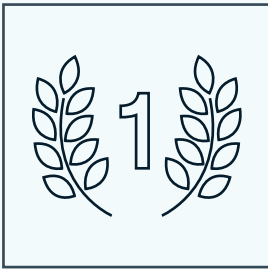
Para integrar la sostenibilidad en la actividad de la empresa, en 2021 desarrollamos nuestro primer Plan Estratégico ESG 2021-2023, y en **marzo de 2024 el Consejo de Administración aprobó un segundo Plan Estratégico ESG 2024-2026**, donde se profundiza en las líneas de actuación, se crea una nueva y se establecen las acciones que se desarrollarán en esta materia.

+ Más información en el capítulo “Estrategia ESG”

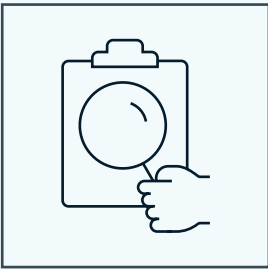
PRINCIPIOS DE LA POLÍTICA ESG



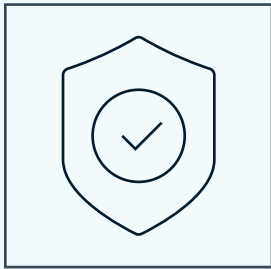
Cumplimiento e
Integridad



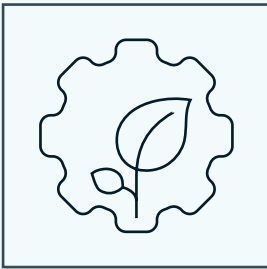
Excelencia



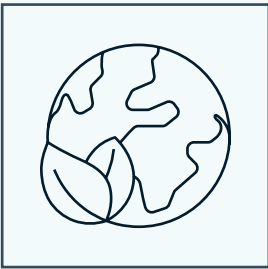
Transparencia



Seguridad
y Salud



Sostenibilidad e
Innovación



Protección del
Medioambiente

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
**Somos
AEDAS Homes**

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Evolución financiera

3.1
**Entorno económico
y sectorial**

3.3
**Resultados
económicos**

3.5
**Valoración de los
activos**

3.2
**Evolución del
negocio**

3.4
**Balance y flujos de
caja**

3.6
**Indicadores clave
de desempeño**



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Entorno económico y sectorial

En 2024 se ha consolidado la buena marcha de la economía española, que crece por encima de los países de la zona euro, en un contexto en el que el Banco Central Europeo (BCE) interrumpió la subida de tipos de interés en octubre de 2023 para iniciar una senda expansiva de su política monetaria a partir de junio de 2024, reduciendo así los tipos de interés tras 2 años de subidas. En este nuevo escenario, el sector de la promoción residencial en España ha afianzado su tendencia al alza, con una demanda creciente y una oferta en aumento si bien aún insuficiente, que mantiene la tensión en los precios.

Azure
(Estepona)

Perspectivas macroeconómicas positivas

La economía española ha destacado por su buen desempeño en 2024, en un contexto desfavorable marcado por la incertidumbre geopolítica y un débil crecimiento de los países de la eurozona. El PIB creció un 3,4% en 2024, según datos del Instituto Nacional de Estadística (“INE”), por encima de las previsiones que hace un año formulaban los analistas y muy por encima del +0,9% de incremento del PIB de la eurozona y del registrado por las principales economías europeas (Alemania -0,2%, Francia +1,2% e Italia +0,7%, según EUROSTAT). Este crecimiento del PIB español se produjo gracias a la reactivación del consumo privado, al buen comportamiento del sector exterior y a la progresiva recuperación de la inversión, un comportamiento que parece haberse prolongado durante el primer trimestre de 2025 al anotarse el PIB un crecimiento de un 0,6% respecto de los datos arrojados en el cuarto trimestre de 2024.

Las proyecciones macroeconómicas de los principales organismos internacionales confirman las buenas perspectivas de la economía española, si bien tras los últimos acontecimientos en materia arancelaria, estas perspectivas económicas podrían ser revisadas por dichos organismos. El Banco de España revisó al alza sus previsiones, en sus proyecciones económicas publicadas el 11 de marzo de 2025, hasta el 2,7% de incremento del PIB en 2025 (un +0,2% de incremento respecto de las estimaciones publicadas

Las proyecciones macroeconómicas de los principales organismos internacionales confirman la buena tendencia de la economía española, con perspectivas de crecimiento superiores a la eurozona

el 17 diciembre 2024) y el 1,9% en 2026 (en línea con las estimaciones publicadas el 17 de diciembre 2024). La OCDE también mejoró sus previsiones para España en su último informe publicado el 17 de marzo de 2025, esperando un crecimiento del 2,6% en 2025 y el 2,1% en 2026, por encima de la zona euro (1,0% en 2025 y 1,2% en 2026). Por su parte, el FMI registraba en abril de 2025 una mejora de su previsión para la economía española hasta el 2,5% en 2025 y el 1,8% en 2026, aventajando a la zona euro que crecería un 0,8% en 2025 y un 1,2% en 2026.

El mercado laboral español cerró 2024 con cifras históricas, consolidando la recuperación tras la pandemia. La Encuesta de Población Activa del INE registró a final de año 21.857.900 ocupados, la cifra más alta de la serie histórica, con un incremento del 2,9% en los últimos doce meses, con **crecimiento del empleo**

en 468.100 personas. El número de parados disminuyó en 265.300 personas en 2024, un -9,28%, hasta los 2.595.500 parados, mientras que la tasa de paro descendió, por primera vez desde 2008, por debajo del umbral del 11%. En paralelo y, en línea con la evolución del mercado laboral, la **masa salarial** continuó con su tendencia alcista durante el 2024, registrando un **crecimiento de un +7,7%** respecto de 2023 (Fuente: INE) tras alcanzar un importe total de 775,7 miles de millones de euros (vs. 720,0 miles de millones de euros en 2023). Este **dinamismo del mercado laboral** se ha frenado durante el primer trimestre de 2025, período en que el número de ocupados descendió hasta los 21.765.400 (-92.500 respecto de diciembre de 2024) y la tasa de paro aumentó hasta el 11,36% (+0,75 puntos básicos respecto de diciembre de 2024).



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

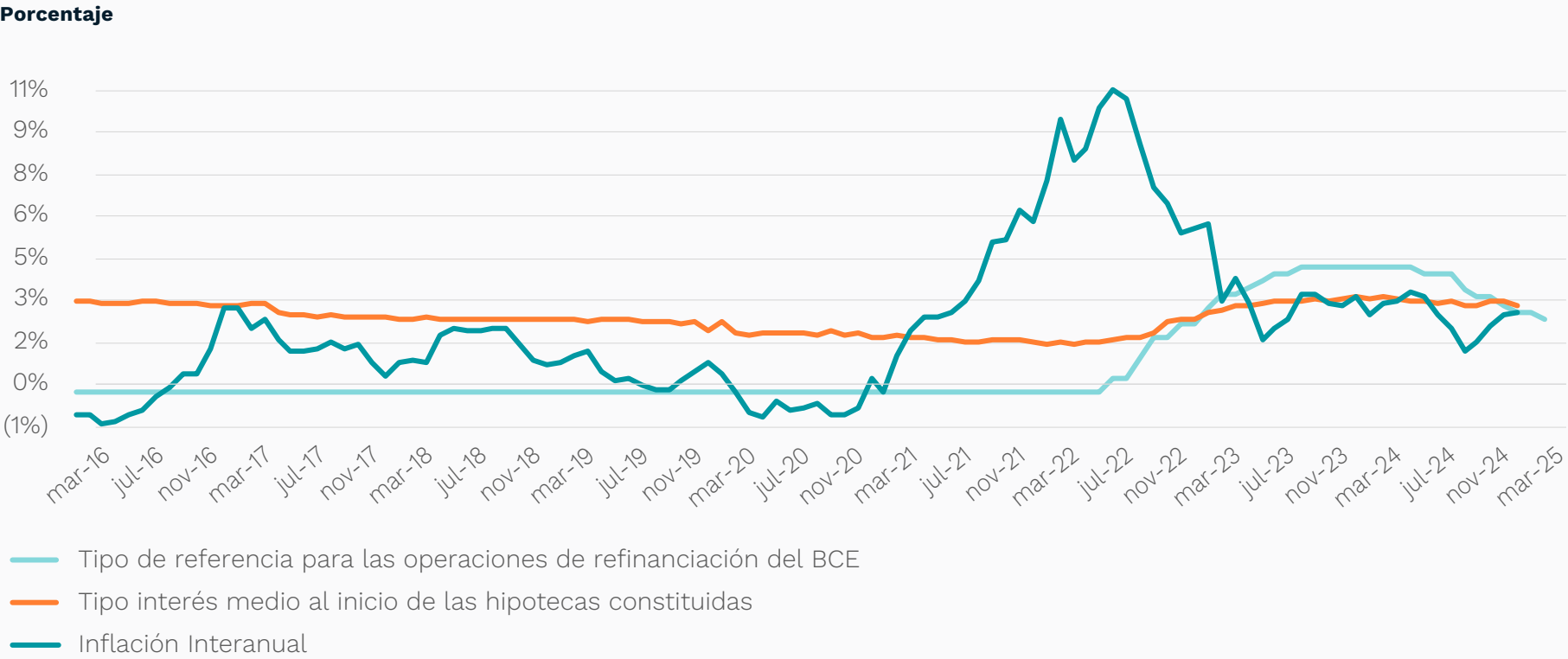
El BCE reduce los tipos de interés ante la moderación de la inflación

El crecimiento de la actividad ha sido impulsado por el **tono expansivo de la política monetaria del BCE**, que desde junio de 2024 encadena siete rebajas de tipos, con una reducción acumulada de 210 puntos básicos en el tipo de interés de las operaciones principales de financiación hasta el 2,40% en abril de 2025. Este nuevo escenario supone un giro al endurecimiento monetario que se inició en julio de 2022, al constatar el BCE una **moderación en la**

inflación, que en marzo de 2025 se situaba para el conjunto de la zona euro en el 2,2%, en el entorno del objetivo de estabilidad de precios del BCE. En España, la **inflación general** repuntó moderadamente desde el 1,5% registrado en septiembre de 2024, hasta el **2,3%** con el que cerró el mes de marzo de 2025. Sin embargo, la **inflación subyacente** (que excluye energía y alimentos no elaborados) mantuvo su tendencia a la baja hasta el **2,0%** registrado

en marzo de 2025. Las últimas previsiones del Banco de España publicadas en marzo de 2025 prevén que la inflación mantenga una senda de moderación hasta el 2,5% en 2025 y el 1,7% en 2026, si bien la combinación del anuncio de aranceles por parte de Estados Unidos y las medidas de represalia comunicadas por los países afectados, podrían generar riesgos al alza para la inflación, especialmente, a corto plazo.

TIPO DE INTERÉS MEDIO AL INICIO DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN ESPAÑA, INFLACIÓN GENERAL Y TIPO DE REFERENCIA DEL BCE



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

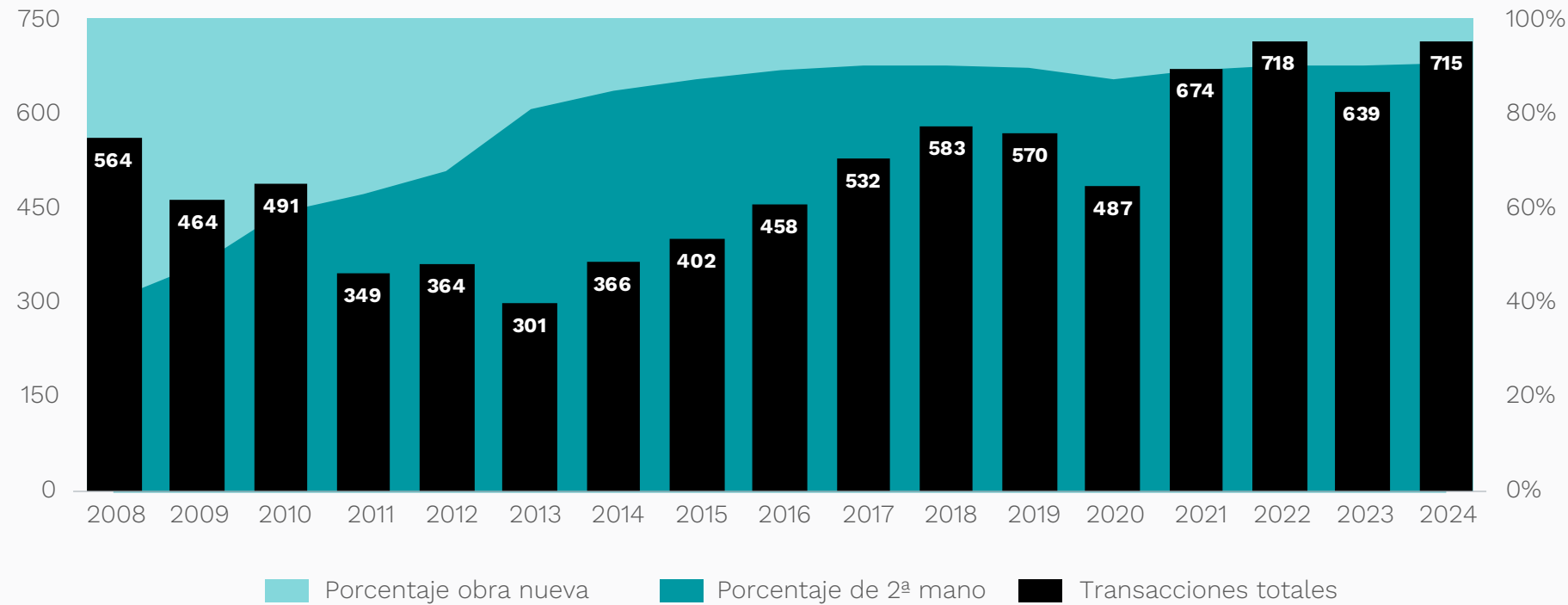
7 Anexos

El sector inmobiliario consolida su evolución alcista

El año 2024 ha supuesto un **cambio de tendencia para el mercado inmobiliario**, especialmente en el ámbito residencial. Tras el aumento de los tipos de interés en 2023 que ralentizó la demanda de viviendas, quedando reflejado en una caída del 11,0% del número de compraventas según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, las **bajadas de tipos han impulsado la demanda en 2024, con un notable incremento en el número de transacciones** (+12,0% conforme a los datos publicados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). Este crecimiento de la demanda se explica por el aumento de la renta bruta disponible y la tasa de ahorro de los hogares españoles (+7,2% y +1,6%, respectivamente, según datos publicados por el INE), el crecimiento demográfico gracias a los flujos migratorios, la buena situación financiera de los hogares, la fuerte demanda extranjera, las rebajas de los tipos de interés de financiación y unas buenas expectativas de crecimiento económico.

VOLUMEN TOTAL DE TRANSACCIONES DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

Miles de unidades y porcentaje



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Así, el **número de transacciones** de compraventa de vivienda alcanzó las **715.429 durante el período de enero a diciembre de 2024**, lo que representa +12,0% de crecimiento respecto de 2023 (Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), habiéndose producido el 51,1% de las transacciones en el segundo semestre del año, destacando el **último trimestre del año 2024** no sólo por ser el trimestre con el **mayor número de**

transacciones (aglutinando el 27,8% del total) sino también por ser el trimestre en que se produjo una aceleración significativa del volumen transaccional contabilizado en el segundo y tercer trimestre del año (+4,9% y +19,8%, respectivamente).

Por segmentos, las compraventas de **vivienda nueva** supusieron un **9,2%** del total de transacciones, en línea con el año anterior. El 97,2% de las transacciones

correspondieron a vivienda libre y sólo el 2,8% fueron transacciones de vivienda protegida. Por nacionalidad del comprador, las **compraventas de extranjeros** (residentes y no residentes) representaron el **18,0%** del total, superando las 128.000 unidades, lo que representa un +4,5% de crecimiento respecto de las operaciones registradas en el año 2023, según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 **Evolución financiera**
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

La rebaja de los tipos de interés junto con la fortaleza de la demanda se tradujo en un **aumento del número de hipotecas** que, según los datos del INE, crecieron un **11,2% en 2024 hasta las 423.761 hipotecas**, con un saldo medio por hipoteca nueva concedida de 146 mil euros, un 2,7% superior al concedido en 2023, arrojando así un saldo hipotecario total superior a los 497.000 millones de euros a cierre de diciembre de 2024 (+0,4% respecto de 31 de diciembre de 2023), si bien el peso de la deuda total de los hogares (incluyendo otra deudas distintas a la hipotecaria) mantuvo su senda bajista situándose en el 43,7% del PIB a 31 de diciembre de 2024 (vs. 46,1% en diciembre de 2023 o 51,4% de la zona euro a 31 de diciembre de 2024). De esta manera, y teniendo en cuenta el volumen transaccional de viviendas, podría concluirse que solo cerca del 60% de las compraventas del año 2024 recurrió a la financiación hipotecaria, lo que apunta a que la fortaleza de la demanda se apoya en factores sólidos.

Profundizando en el tipo de crédito hipotecario concedido, y conforme a datos publicados por el INE, se observa que si bien se produce una ligera caída del crédito hipotecario concedido a **tipo de interés fijo (58,7% en 2024 vs. 60,0% en 2023)** tras haber alcanzado mínimos registrados desde enero de 2021 (51,9% en abril de 2024), a partir de mayo de 2024 se produce un cambio de tendencia en el mercado hipotecario español de manera que cerca del 61% del total de nuevas hipotecas concedidas entre mayo y diciembre de 2024 se firmaron con un tipo de interés fijo. El **tipo medio al inicio de la constitución de la hipoteca** se situó de promedio en el **3,3%** (vs. 3,1% en 2023) pero con tendencia a la baja ya que el tipo medio en el período comprendido entre mayo y diciembre de 2024 se situó en el 3,2%. Mientras tanto, el **plazo medio** se mantuvo de media en **24 años** y la relación del préstamo con el valor de transacción, esto es, el **LTV**, en el **63%** (ambos parámetros prácticamente invariables respecto de 2023).



Las bajadas de tipos impulsaron la demanda en 2024, respaldado también por el crecimiento de la renta bruta disponible y la tasa de ahorro de los hogares españoles, dando lugar a un notable incremento en el número de transacciones

Se amplía el desequilibrio entre oferta y demanda de viviendas

La **población en España aumentó en 458.289 personas en 2024**, según las estadísticas del INE, manteniendo un crecimiento sostenido (+0,9%) y superando los 49 millones de habitantes. Y, aunque la creación neta de hogares fue más moderada que en años anteriores (111.548 nuevos hogares en 2024 vs. 211.493 nuevos hogares en 2023, según la Estadística Continua de Población), la demanda sigue mostrando mayor dinamismo que la oferta, manteniéndose un desequilibrio que podría ser más intenso en los próximos años. El INE estima que en el período **2024-2039 se crearán cerca de 3,7 millones de hogares, a un ritmo de más de 245.000 hogares al año**, muy por encima del nivel de producción actual de viviendas, concentrándose el 47% de esos nuevos hogares estimados en las provincias de Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia y Málaga.

En 2024, se observó un **incremento de los principales indicadores del sector de la construcción residencial**, que señalan un mayor dinamismo en la oferta, una oferta que durante 2024 ha conseguido mantener controlados los costes de construcción

(+1,4% de media respecto del coste medio registrado en 2023, según datos publicados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) pese a la persistente carencia de mano de obra cualificada cuyo coste medio se incrementó en un 2,2% respecto de su coste medio en 2023 siendo así el principal factor de incremento de los costes de construcción residencial en 2024 (Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

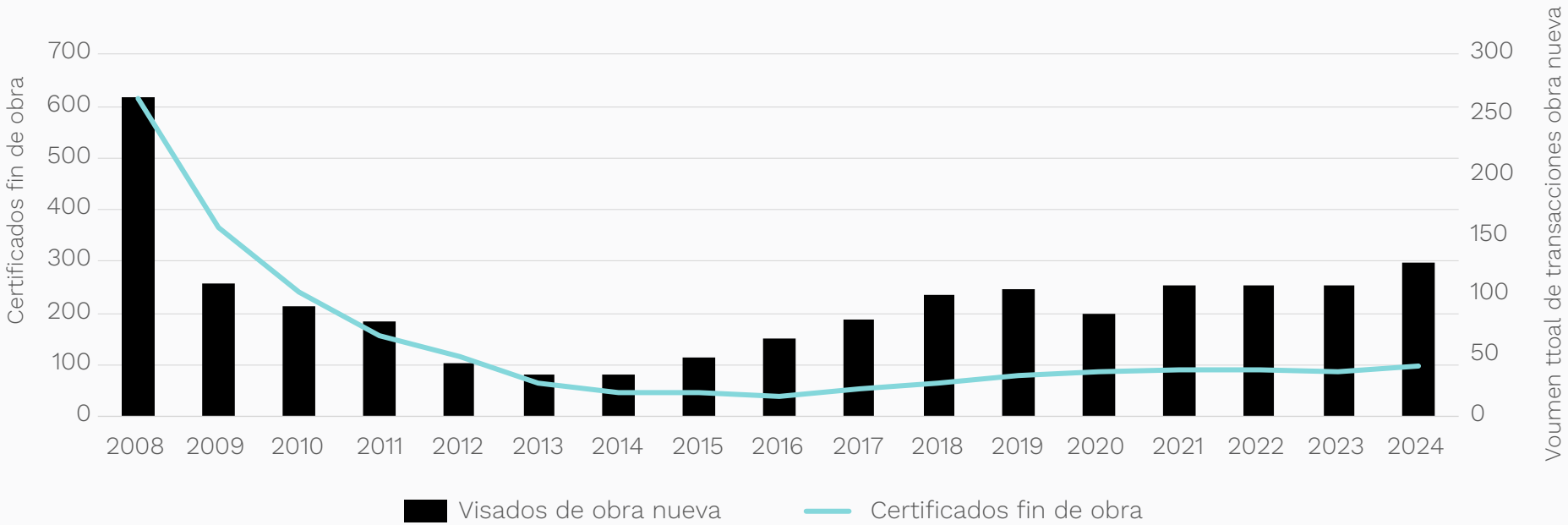
Los datos de certificados de fin de obra publicados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible apuntan a que las viviendas terminadas aumentaron un 11,7%,

alcanzado un volumen de producción de 97.837 viviendas en 2024 (10.272 más que en 2023) mientras que los visados de obra nueva aumentaron un 16,6% alcanzando las 127.592 viviendas (18.149 más que el año anterior). Los datos del Ministerio de la Vivienda y Agenda Urbana corroboran esta tendencia: **en el año 2024 el número de viviendas terminadas ascendió a 100.980 (un 13,1% más** que el año anterior), de las que 86.609 fueron viviendas libres (+7,6%) y 14.371 viviendas protegidas (+62,4%). **Además, se iniciaron 136.187 viviendas (+23,4%),** de las que 112.220 (+14,5%) fueron viviendas libres y 23.967 (+94,8%) fueron viviendas protegidas.

No obstante lo anterior, la producción de vivienda seguiría en niveles insuficientes para dar respuesta a la futura creciente necesidad de vivienda, habiendo sido tasado ese déficit en 2024 en aproximadamente **500.000 unidades** por el Banco de España en su informe “*El mercado de la vivienda residencial en España: evolución reciente y comparación internacional*” (octubre de 2024), además de tener en cuenta la **evidente escasez de suelo urbanizado listo para iniciar nueva construcción**.

TOTAL VISADOS DE OBRA NUEVA Y CERTIFICADOS FIN DE OBRA

Miles de unidades



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

El precio de la vivienda se acelera en un contexto de insuficiente oferta

En este contexto de oferta insuficiente y demanda creciente, el **precio medio de la vivienda en España aumentó un 8,4% en 2024** respecto del precio medio registrado en 2023, lo que representa **más del doble que el crecimiento experimentado el año anterior** (+4,0%), y siendo el mayor repunte de los últimos años, habiendo a su vez registrado una pauta creciente en cada uno de los trimestres del año 2024, lo que podría ser una indicación de la tendencia que podrían experimentar los precios durante el año 2025.

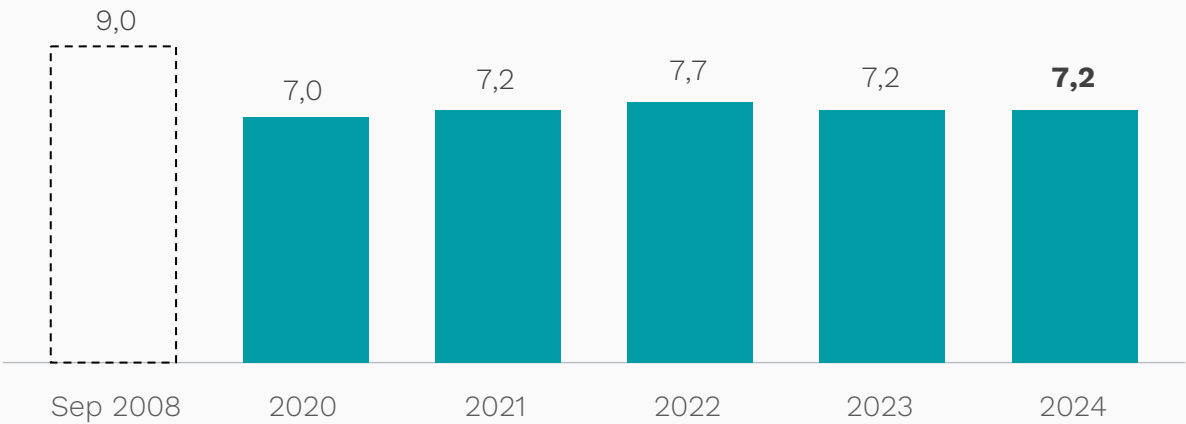
En particular, el precio medio de la **vivienda de obra nueva** subió un **10,9%** en 2024 respecto del precio medio registrado en 2023 (+8,0% en 2023), esto es, una aceleración respecto del precio medio de la **vivienda de segunda mano**, el cual aumentó un **8,0%** respecto del precio medio registrado en 2023 (+3,2% el año anterior), en base a datos publicados por el INE. La misma tendencia se muestra en los datos del valor de tasación de las viviendas libres publicado por el Ministerio

de Transportes y Movilidad Urbana, que en 2024 aumentó un 7,0% (+5,3% en 2023).

No obstante, si bien el precio de la vivienda ha experimentado un crecimiento incuestionable durante los últimos años, es cierto que si se analiza su evolución **en términos reales** (esto es, ajustado por la inflación), el precio registrado en el último trimestre del 2024 seguiría siendo un **20% inferior** al del último trimestre de 2007 (cuando si se analiza en términos nominales, los precios del último trimestre de 2024 estarían un 10% por encima de los del último trimestre de 2007). Esta misma diferencia, pero de manera más acusada, se observa en **la vivienda de segunda mano**, cuyo precio del último trimestre de 2024 en términos reales reflejaba un **28% de descuento** respecto del precio del último trimestre del 2007. Por el contrario, la apreciación efectiva del precio de la **vivienda de obra nueva** ha sido más evidente ya que su precio del último trimestre de 2024 en términos reales se situó un **3% por encima** del precio del último trimestre de 2007.

RATIO GENERAL DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

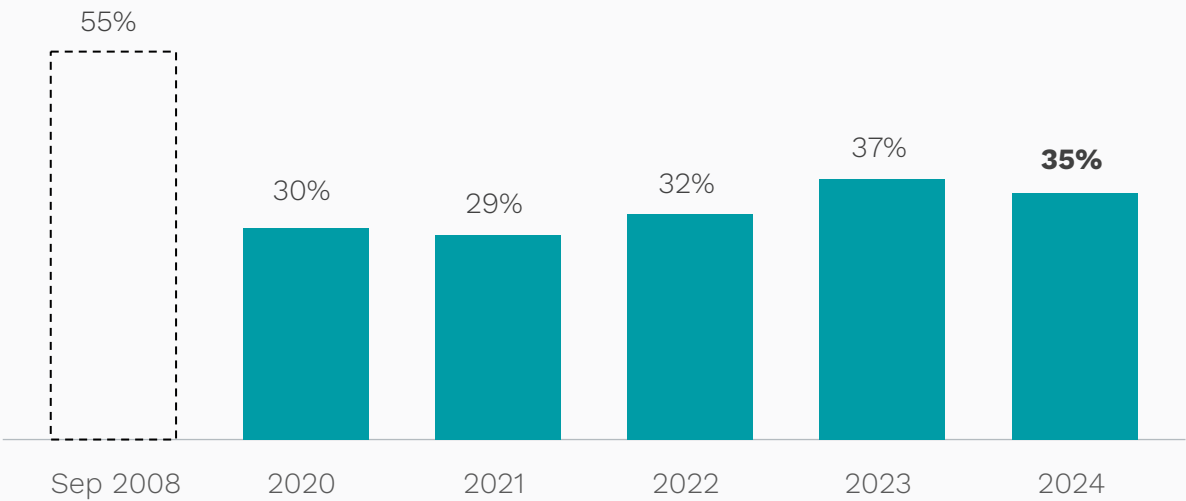
Número de años



Fuente: Banco de España

ESFUERZO TEÓRICO EN EL PAGO DE LA HIPOTECA

Porcentaje sobre renta bruta disponible



Fuente: Banco de España

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 **Evolución financiera**
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos



El precio de la vivienda de obra nueva aumentó de media un 10,9 % en 2024, frente al 8,0 % en el caso de la vivienda de segunda mano

No obstante, pese al incremento de los precios de la vivienda en España, **la ratio de accesibilidad** a la vivienda (esto es, el número de años de renta bruta necesarios para adquirir una vivienda libre de 93,75 m² por parte de un hogar medio) se situó de media en 2024 en **7,2 años**, en línea con la ratio media registrada en 2023 y ligeramente inferior a los 7,4 años de media registrados en el 2022 (Fuente: Banco de España). Por otro lado, teniendo en cuenta los gastos de la financiación hipotecaria, el **esfuerzo teórico de los hogares para la adquisición de una vivienda** (esto es, el porcentaje de la renta anual disponible de un hogar mediano para el pago del importe bruto de la cuota hipotecaria), disminuyó, con las rebajas de los tipos de interés, en 1,7 puntos porcentuales respecto del dato medio registrado en 2023, situándose así en el **35,2%** de media en 2024 (Fuente: Banco de España).

Sin perjuicio de lo anterior, debe señalarse que los **datos sobre la accesibilidad** a la vivienda muestran una gran **heterogeneidad**, ya que existen determinadas zonas geográficas (como, por ejemplo, principales centros urbanos y/o zonas turísticas) donde determinados grupos sociales con menor renta, menor capacidad de ahorro y mayor tasa de desempleo y parcialidad (especialmente, los jóvenes y la población inmigrante) afrontan dificultades para acceder a la compra de una vivienda.

Así, los datos sobre el **régimen de tenencia** de una vivienda por rango de edad publicados anualmente por el INE, desvelan que sólo el **27,0% y 52,9%** de la población con edades comprendidas **entre los 16 y los 29 años y entre los 30 y los 44 años**, respectivamente, son propietarios de una vivienda en comparación con el 46,9% y 73,7%, respectivamente, de esa misma parte de la población en el año 2010. Estos datos estarían en línea con últimas publicaciones del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud en España que señalan que sólo el 14,8% de la juventud española (población entre los 16 y los 29 años) residía fuera del hogar familiar a cierre del primer semestre de 2024, siendo ese nivel el mínimo histórico registrado desde que se tiene registro. Del estudio se desprende igualmente que el **coste de acceso** a la propiedad de una vivienda libre con un coste medio de aproximadamente 189.560 euros para una **persona joven de entre 16 y 29 años y de entre 30 y 34 años** equivaldría a **15,1 y 11,8 años** de sus sueldos respectivamente, lo que supone un empeoramiento respecto del cierre del segundo semestre de 2023, período en que la ratio de acceso a una vivienda libre se situaba en 14,6 y 11,4 años, respectivamente.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 **Evolución
financiera**

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Evolución del negocio

Durante el ejercicio 2024/25, AEDAS Homes ha vuelto a poner de manifiesto su capacidad operativa, arrojando unos sólidos resultados que le permiten mantener su posición de liderazgo en el mercado promotor residencial español, respetando su compromiso de generar valor a largo plazo para sus accionistas.

Los ingresos de la Compañía han superado, por segundo año consecutivo, el umbral de los 1.100 millones de euros y, por primera vez, se ha facturado más de 1.000 millones de euros en su línea de negocio “Promoción Residencial” tras haber entregado 3.070 viviendas Build to Sell y Build to Rent; además, la organización ha desarrollado una actividad comercial sin precedentes registrando un volumen récord de ventas netas de más de 3.200 viviendas con un valor superior a los 1.400 millones de euros.

Libella
(Estepona)

Visibilidad sobre objetivos

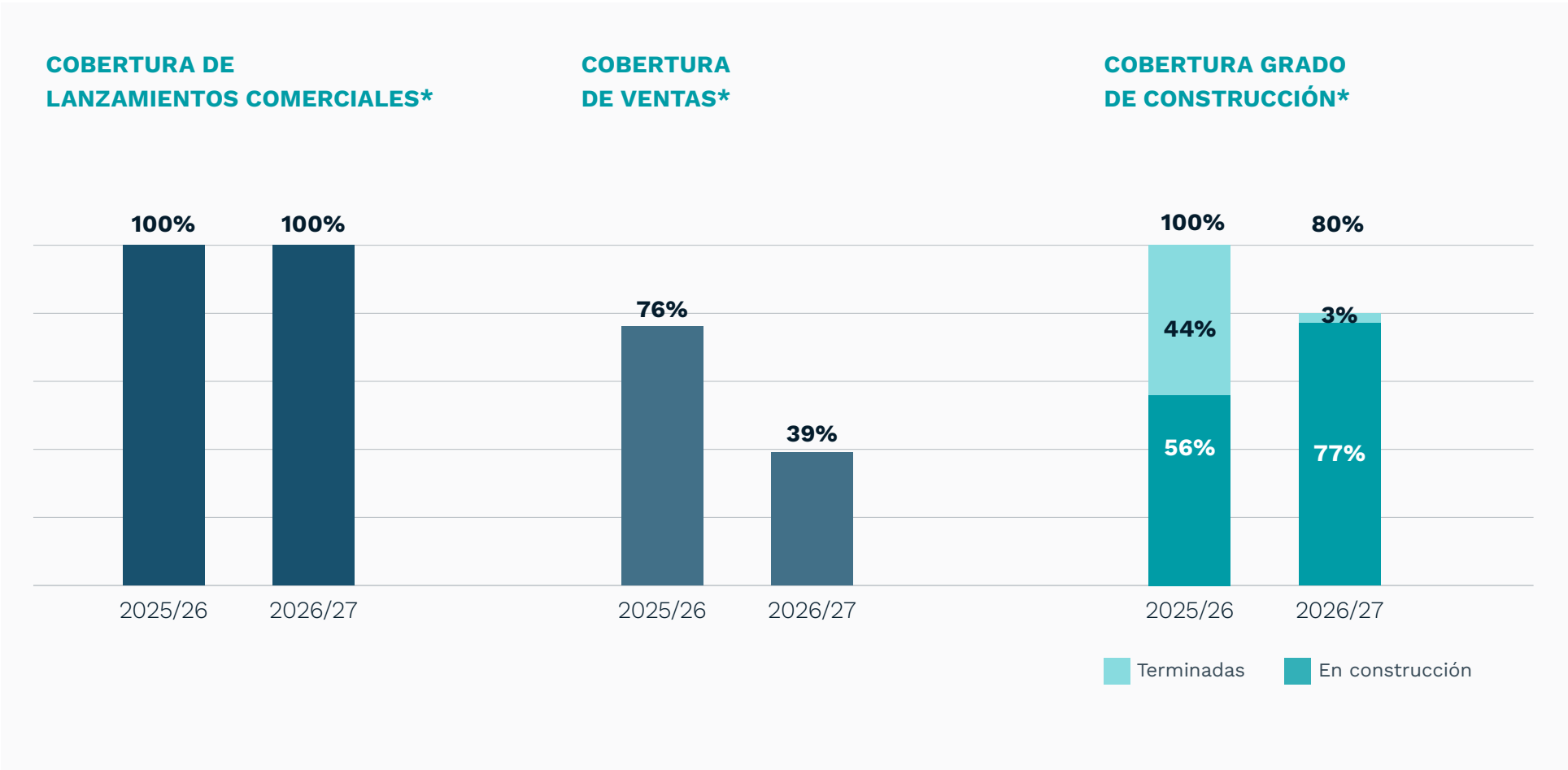
La idiosincrasia del funcionamiento operativo de la actividad promotora permite predecir con anticipación la capacidad de generación de ingresos que tiene el banco de suelo de una empresa dedicada al negocio de la promoción inmobiliaria.

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 su **rotación natural y recurrente**, el horizonte temporal que transcurre desde la adquisición de un suelo *ready-to-build* hasta la entrega del producto final suele ser de casi cuatro 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 dos ejercicios en lo que respecta a lanzamientos comerciales, ventas y grado de construcción.

Así, las **ratios de cobertura a cierre de 31 de marzo de 2025** (que comprende el período entre el 1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2025) arrojan **una excelente visibilidad** sobre el cumplimiento de los objetivos marcados por la Compañía para los próximos dos ejercicios, que consisten en alcanzar una facturación por entrega de viviendas de en torno a los **1.000 millones de euros anuales**.

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



(*) Sólo incluye las unidades propiedad 100% de AEDAS Homes, esto es, las unidades que pertenecen a la línea de negocio “Promoción Residencial” que están en balance, pero excluyendo las unidades de Grupo Priesa.

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

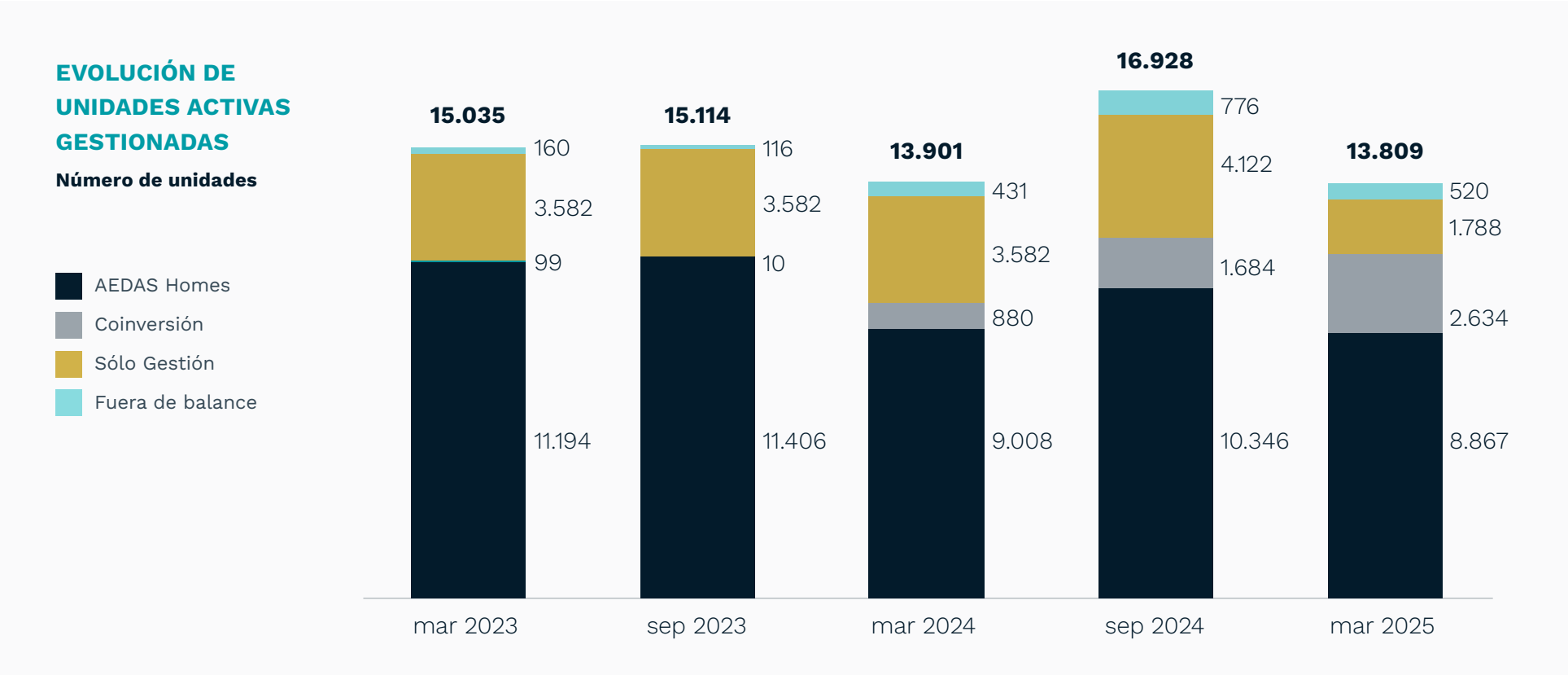
Unidades activas

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 las mismas, siendo una medida relevante ya que indica la capacidad de monetización del banco de suelo en el corto y medio plazo.

A 31 de marzo de 2025, la Compañía gestionaba un **volumen total de unidades activas de 13.809**, de las que el 67% correspondían a unidades sobre las que la Compañía tenía la mayoría de la propiedad (incluyendo viviendas cuya inversión aún estaba pendiente de formalización a 31 de marzo de 2025, pero sobre las que la Compañía ya había iniciado acciones de Diseño o, incluso, Construcción), mientras que el 33% restante correspondía bien a unidades propiedad 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, que está en línea con el volumen a cierre del ejercicio anterior, pone de manifiesto la elevada liquidez de las **20.249** unidades que componían el **banco de suelo total gestionado** a cierre del 31 de marzo de 2025, ya que si bien es un porcentaje ligeramente inferior al del ejercicio pasado

(68% vs 77%), es un nivel razonable teniendo en cuenta que algunas de las adquisiciones que se han efectuado durante el ejercicio han tenido un componente estratégico a largo plazo, tal y como ha sido la adquisición de una selectiva cartera de suelo de Habitat S.A. en la que el inicio de algunos desarrollos con urbanización aún pendiente está previsto que tenga lugar a medio plazo, si bien el precio de la compraventa se estructuró de modo que, casi la mitad del precio de adquisición de los suelos, se difirió 12 meses.



VIVIENDAS ACTIVAS
GESTIONADAS A 31 DE
MARZO DE 2025

13.809

(vs. marzo 2024: 13.901
unidades)

BANCO DE SUELO
GESTIONADO A 31 DE
MARZO DE 2025

20.249

(vs. marzo 2024: 18.003
unidades)



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Centrándonos en el **banco de suelo propiedad de la Compañía** (excluyendo las unidades de Fuera de Balance), el cual representa el **68%** del total del banco de suelo gestionado y al que se le ha asignado un **GDV de 5,8 miles de millones de euros** (+21% respecto del ejercicio anterior), se observa cómo el volumen de unidades activas se mantiene estable en torno a las 8.900 unidades (sólo un 1,6% inferior que a 31 de marzo de 2024) y cómo se mantiene estable la calidad del mismo, no sólo por seguir manteniendo **niveles de liquidez razonables** al contar con el 64% de sus unidades ya activas (77% a 31 de marzo de 2024) y con un GDV de esas unidades activas que alcanza un valor similar al registrado en marzo de 2024 (3,7 miles de millones de euros), sino también 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 un 64% de las unidades activas (61% a 31 de marzo de 2024).

Ahondando por tipología de producto (BtS, BtR y Concesiones) de las unidades activas propiedad de la Compañía (excluyendo las unidades de Fuera de Balance a 31 de marzo de 2025), se observa que:



Producto BtS: las unidades activas de producto BtS superaron las **7.350 unidades**, un 11% inferior al volumen registrado a 31 de marzo de 2024. Esta variación se debió principalmente a (i) una aceleración del ritmo de entregas que, a su vez, contribuyó a una reducción del stock terminado sin vender; (ii) la transmisión de unidades ya activas a cierre de 2024 a un nuevo vehículo de coinversión, y (iii) la desactivación de unidades destinadas a la venta.



Producto BtR y Concesiones: las unidades activas de producto BtR y Concesión superaron las 1.500 unidades, esto es, el doble de unidades que las existentes a 31 de marzo de 2024. El motivo fundamental de este incremento se explica fundamentalmente 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. Esta adjudicación junto con la puesta en carga de 319 nuevas unidades de BtR compensó el elevado volumen de entregas BtR durante el ejercicio 2024/25 (511 unidades).



A continuación, se analiza el **32% restante** del banco de suelo gestionado por la Compañía.



Unidades gestionadas para terceros (“Sólo gestión”) (36% 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 ejercicio 2024/25, estas unidades activas **descendieron hasta las 1.788 unidades** (1.794 unidades menos que a 31 de marzo de 2024). Esta variación está ligada a la entrega de las primeras 2.060 unidades del Plan Vive I que no fue compensada por la incorporación de dos nuevos contratos de gestión para dos proyectos localizados en Andorra (139 unidades, en fase de Construcción) y Fuengirola (127 unidades, en fase de Construcción).



Unidades en coinversión o joint ventures (53% 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 ejercicio 2024/25, las unidades activas en coinversión **aumentaron hasta las 2.634 unidades** con un GDV total de 1,3 miles de millones de euros (1.754 unidades más que a 31 de marzo de 2024 y un GDV que se incrementa en 1,1x). Esta variación se debió a:

- (I). la incorporación de cinco nuevos proyectos de coinversión de Grupo Priesa (322 unidades asociadas a cuatro proyectos BtS (tres en fase de Construcción y uno en fase de Marketing) y 497 unidades asociadas a un proyecto *flex living* ubicado en Valdebebas en fase de Construcción),
- (II). la firma de dos contratos de coinversión con un inversor institucional español para el desarrollo de 348 unidades de *flex living* en dos proyectos ubicados en Valencia y Madrid (ambos ya en fase de Marketing),
- (III). la firma de un nuevo contrato de coinversión con un inversor institucional internacional para el desarrollo de alrededor 800 unidades BtS, de las cuales, 668 unidades estaban ya activas a 31 de marzo de 2025, y
- (IV). la entrega de las primeras 81 viviendas de los dos acuerdos de coinversión firmados en el ejercicio 2023/24.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

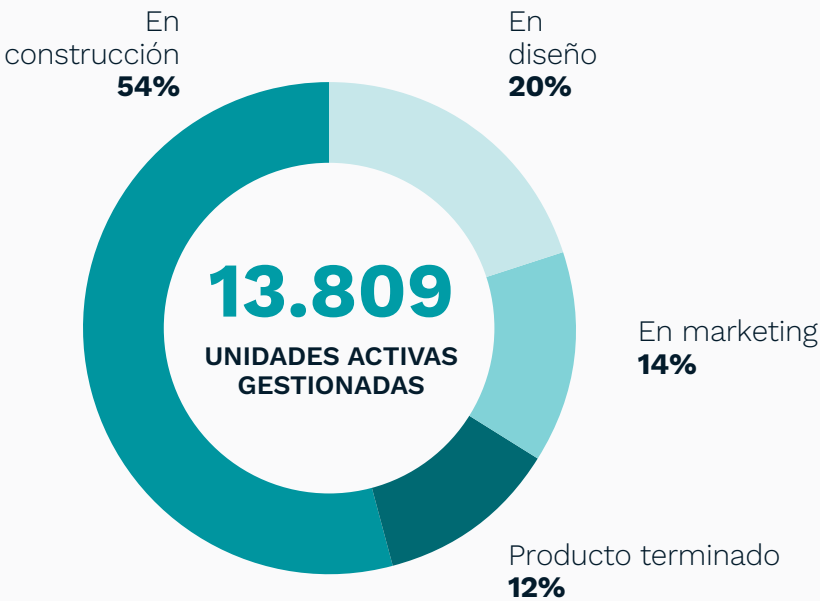
FUERA DE BALANCE

Unidades de inversiones comprometidas no formalizadas (o, “Unidades Fuera de Balance”) (11% 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 ejercicio 2024/25, estas unidades **aumentaron hasta las 520 unidades activas** (casi 90 unidades activas más que a 31 de marzo de 2024), de las cuales 173 correspondían a vehículos de coinversión

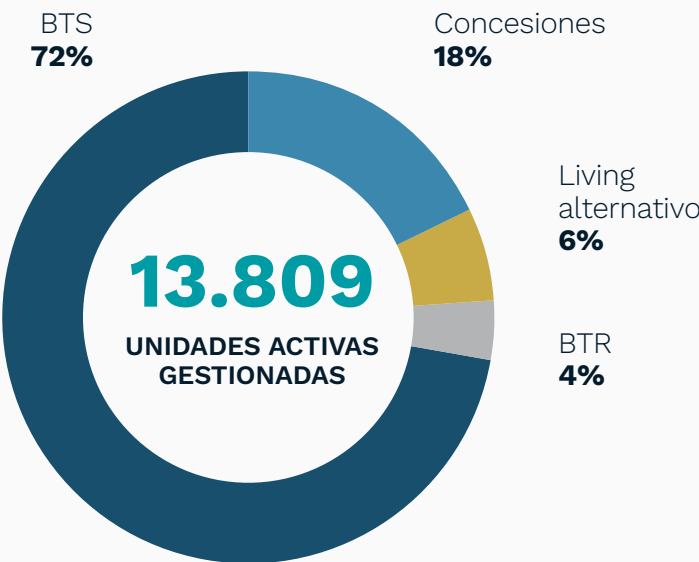
UNIDADES ACTIVAS GESTIONADAS A 31 DE MARZO DE 2025
Número de unidades



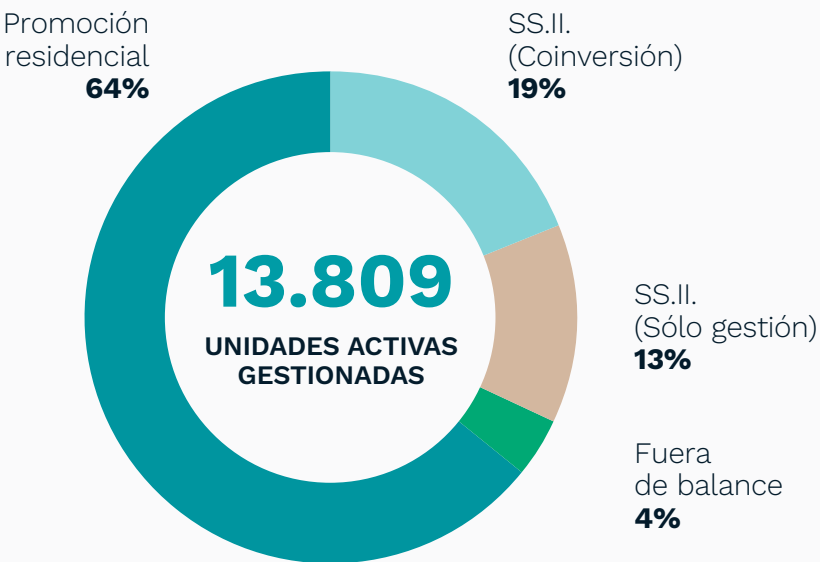
DESGLOSE POR FASE



DESGLOSE POR TIPO DE PRODUCTO



DESGLOSE POR PROPIEDAD



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 sólo “Promoción Residencial” y “Coinversiones” tanto para el producto BtS como BtR y Concesional (pero excluyendo las unidades de “Fuera de Balance”), durante el ejercicio 2024/25, todos los **nuevos lanzamientos comerciales**, salvo los del Plan Vive III para el desarrollo de 944 viviendas, correspondieron a proyectos BtS.

Así, excluyendo las unidades del Plan Vive III, la Compañía lanzó comercialmente un total de 2.396 nuevas unidades BtS (más de 400 nuevas unidades BtS más que en el ejercicio anterior y con una concentración del 59% entre la DT Andalucía & Canarias y la DT Levante & Baleares), de las que un 70% correspondieron a “Promoción Residencial” y el 30% restante a “Coinversión”.

Si a este volumen de lanzamientos nuevos, se incorporan las 625 unidades del Grupo Priesa (ajustado por una desactivación de proyecto), así como las 944 unidades del Plan Vive III al tiempo que se deducen 182 unidades por desactivación para venta de suelo / relanzamiento posterior y ajustes, se alcanza una cifra neta de lanzamientos comerciales de 3.783 unidades durante todo el ejercicio 2024/25.

UNIDADES EN COMERCIALIZACIÓN A 31 DE MARZO DE 2025

8.206*

(vs. marzo 2024: 7.574* unidades)

Finalmente, si se tienen en cuenta las 3.151 unidades BtS y BtR entregadas durante el ejercicio, el volumen total de **unidades en comercialización a 31 de marzo de 2025** se situó en las **8.206*** unidades con un GDV de 3,7 miles de millones de euros (+8% y un crecimiento del GDV superior al 15% respecto de 31 de marzo de 2024).

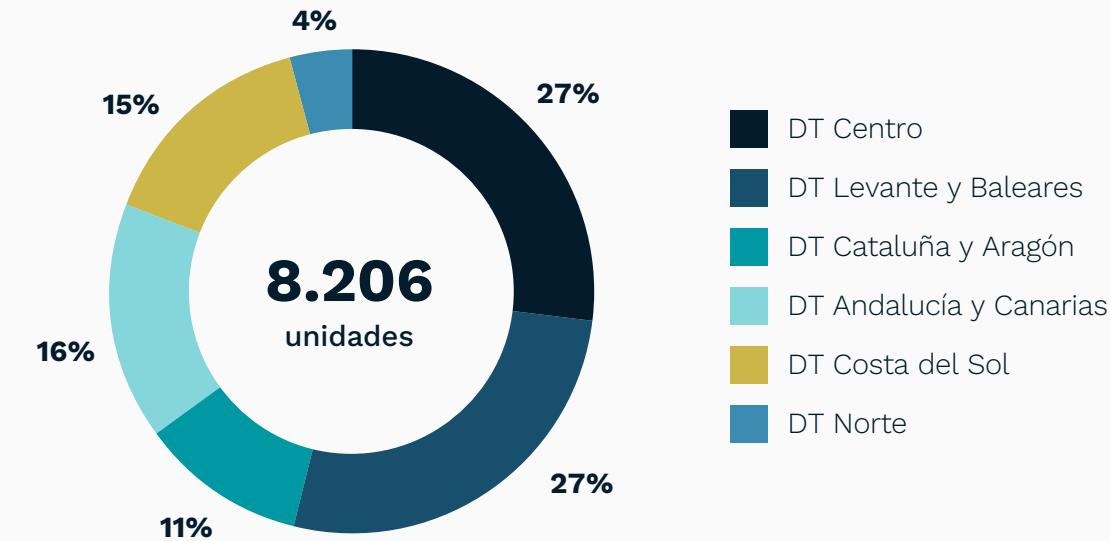
Este volumen total de unidades en comercialización se considera suficiente para dar cobertura a los **objetivos de entregas** establecidos para los próximos ejercicios.

(*) Excluye aquellas unidades en construcción cuyo lanzamiento comercial está aún pendiente

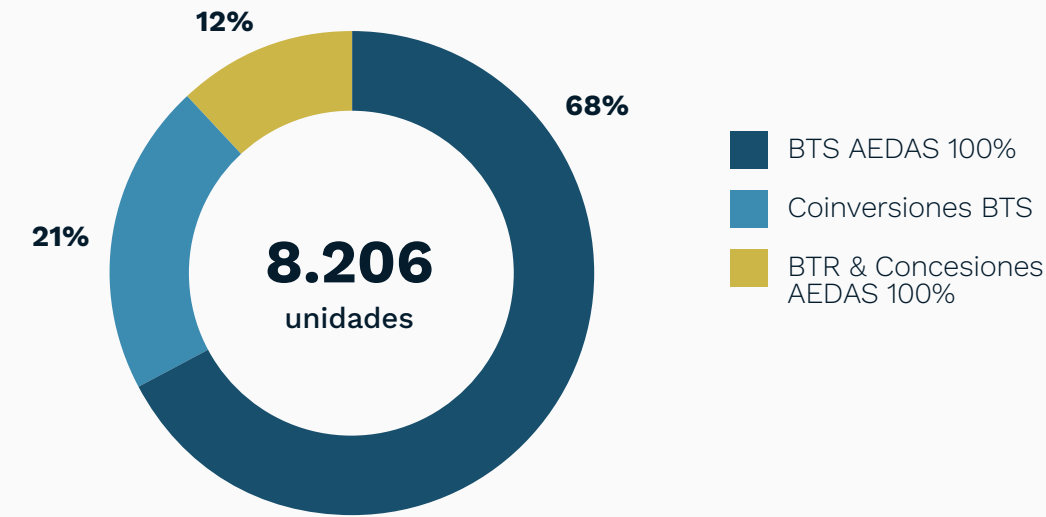
DESGLOSE DE UNIDADES EN COMERCIALIZACIÓN**

Número de unidades

POR DIRECCIÓN TERRITORIAL



POR PRODUCTO Y/O ESTRUCTURA DE PROPIEDAD



(**) Las unidades en comercialización excluyen las unidades de “Sólo gestión”, las unidades en coinversión en activos alternativos y las operaciones de “Fuera de Balance”.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

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 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 mínimo del 10% del importe total, así como el establecimiento de un esquema de pagos periódicos por otro mínimo del 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.

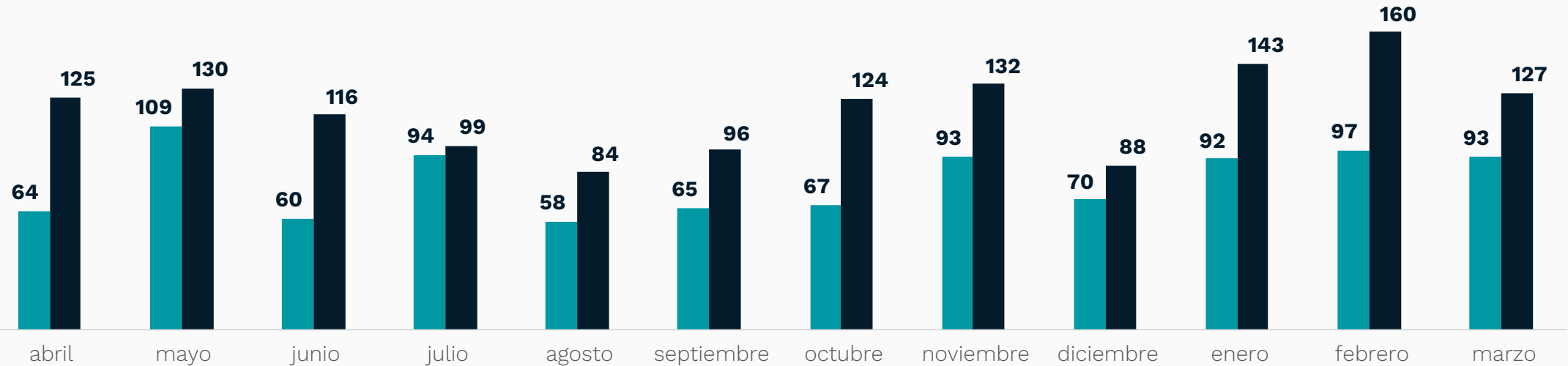
El ejercicio 2024/25 ha confirmado la **tendencia creciente y sostenida de la demanda** iniciada ya en el mes de octubre de 2023. Así, mientras la generación de intereses y número de visitas ha aumentado un 19% y 8% respecto del ejercicio 2023/24, el stock de unidades no vendidas se ha reducido en un 7% respecto de marzo de 2024, resultando todo ello en un incremento muy significativo de la **tasa de absorción neta de producto BtS**, que se ha situado por encima del 7,0% (vs. niveles del 4%-5% registrado en la segunda mitad del ejercicio 2023/24, período

en que la demanda empezó a mostrar signos de reactivación acelerada), 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 batido **récord de ventas netas** durante el ejercicio. El 100% del total de ventas ha sido producto BtS, al no haberse transaccionado ninguna operación de producto BtR más allá de la venta de un proyecto llave en mano para la construcción de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible. El nivel de cancelaciones

de contratos privados de compraventa ha sido inferior al del ejercicio anterior (44 vs. 48), incluso habiendo registrado un mayor volumen medio de contratos durante el ejercicio, manteniendo así la tasa de cancelación por debajo del umbral del 1%. Así, el ejercicio 2024/25 se ha saldado con unas ventas netas totales **BtS de 3.275 unidades¹** (+51% respecto de las ventas netas BtS del ejercicio 2023/24), valoradas en **1.424 millones de euros** con un PMV de **435 mil euros**, un 5% superior al del ejercicio 2023/24.

TOTAL VENTAS NETAS DE VIVIENDAS¹
€m



TOTAL VENTAS NETAS
€1.424m¹
(vs. ejercicio 2023/24: €962m o €903m si sólo BtS)

(1) Incluye unidades correspondientes a un proyecto de "Fuera de Balance" cuya primera fase inició fase de comercialización en el ejercicio 2024/25

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

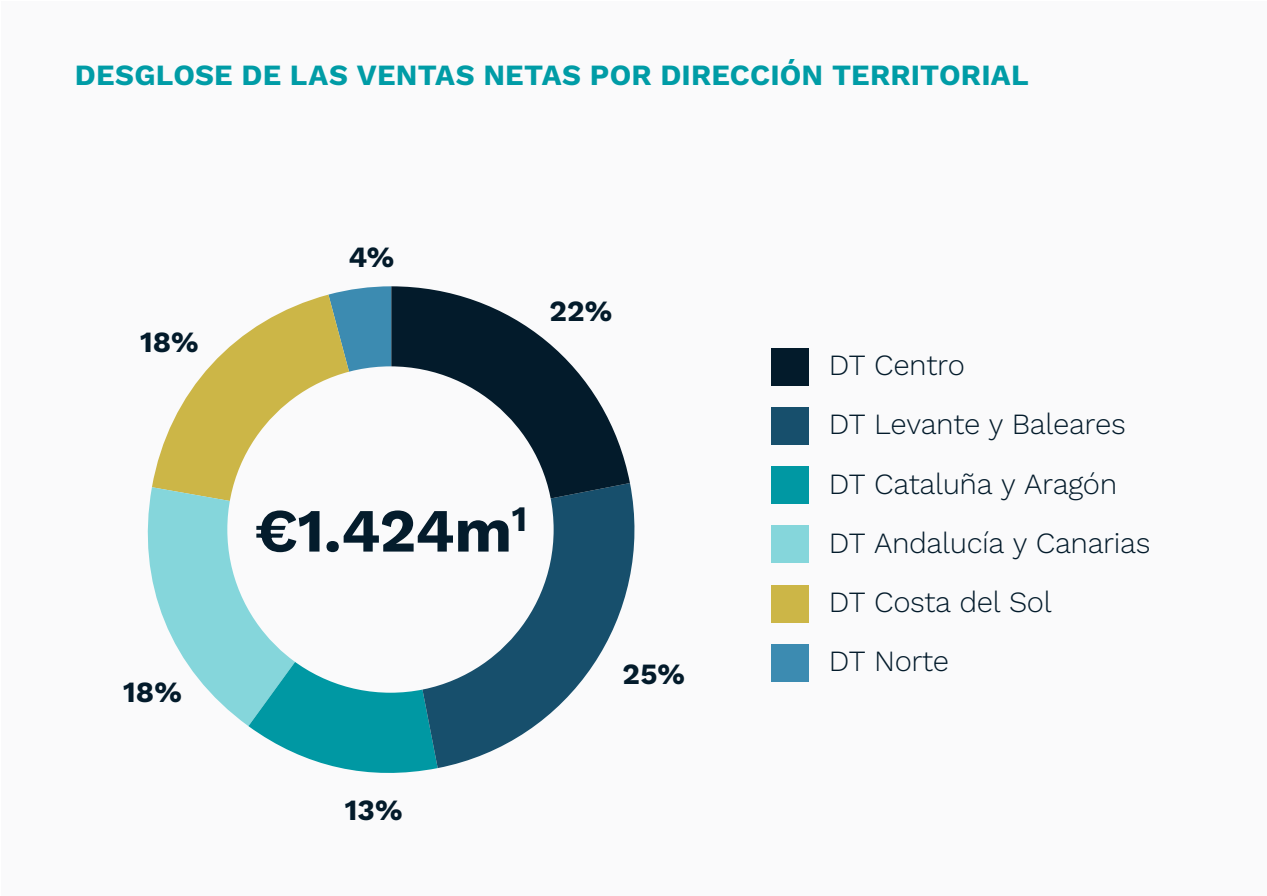
5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Desglosando por línea de negocio, el 84% de las unidades vendidas correspondieron a proyectos de “Promoción Residencial”. Estas unidades se vendieron por un valor agregado de 1.093¹ millones de euros, lo que representa un PMV de 399 mil de euros (+4% respecto del ejercicio 2023/24); no obstante, es de esperar que el PMV de ventas futuras de unidades BtS de la línea de negocio “Promoción Residencial” mantenga un comportamiento dinámico en los próximos trimestres ya que las unidades BtS pendientes de venta a 31 de marzo de 2025 se estaban comercializando a un PMV 559 mil euros. Por otro lado, el 16% restante de las unidades vendidas correspondieron a proyectos en coinversión. Estas unidades, cuyo perfil se encuentra generalmente en el rango superior de precios de la cartera de la Compañía, se vendieron a un PMV de 616 mil de euros (un 6% inferior al del ejercicio anterior por motivos de mix de producto) generando un valor de venta de 332 millones de euros (165 millones de euros en el ejercicio 2023/24).

Por último, cabe destacar que, al igual que en años anteriores, las ventas de producto BtS se han concentrado mayoritariamente en viviendas de **primera residencia** (67%) y con un perfil de **cliente con holgada solvencia financiera** reflejada, por un lado, en una tasa de esfuerzo inferior a los 6 años (vs. 7,2 años de media para el conjunto del año natural 2024, dato publicado por el Banco de España) y, por otro lado, en unas necesidades de financiación que indican que alrededor del 40% del total requerirían financiación por un importe equivalente al 80% del valor de la vivienda. Asimismo, el **cliente internacional** (fundamentalmente residente comunitario), pese a reducir su peso específico respecto del total de ventas en comparación con el ejercicio anterior, sigue manteniendo un comportamiento sólido al representar el 28% de las ventas BtS del ejercicio (vs. 35% en el ejercicio 2023/24) con un ticket medio de 561 mil euros y con preferencia por zonas costeras de Levante, Costa del Sol y Canarias.



(1) Incluye unidades correspondientes a un proyecto de “Fuera de Balance” cuya primera fase inició fase de comercialización en el ejercicio 2024/25

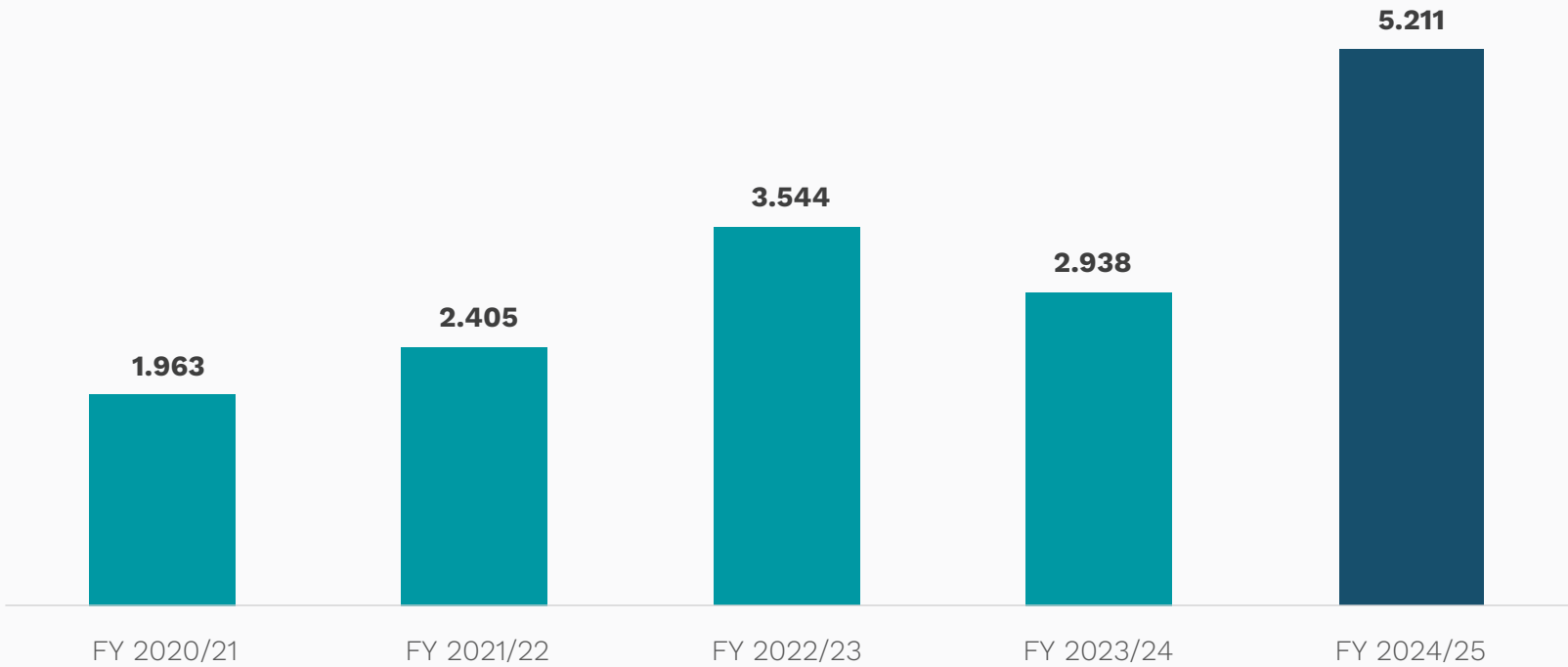
Durante el ejercicio 2024/25, la Compañía entregó 3.070 unidades de producto BtS y producto BtR de la línea de negocio “Promoción Residencial” (2.839 unidades en el ejercicio 2023/24) resultando en una facturación por entrega de unidades (excluyendo amueblamiento y otros) de 1.026 millones de euros (+8% respecto del ejercicio 2023/24) y un PMV de 334 mil euros (en línea con el ejercicio anterior, período en que se entregaron 383 viviendas BtR frente a las 511 unidades entregadas en el ejercicio 2024/25).

Excluyendo las entregas de producto BtR, la facturación por entregas habría sido de 937 millones de euros, al haberse entregado 2.559 unidades con un PMV de 366 mil euros, es decir, un PMV un 2% superior al producto BtS entregado en el ejercicio 2023/24.

Asimismo, durante el ejercicio, la Compañía entregó las primeras 2.060² unidades del Plan Vive I (58% del total de dicho Plan), así como las primeras 81² viviendas de los dos vehículos de coinversión que se formalizaron en el ejercicio 2023/24, elevando así el volumen total de unidades entregadas a las 5.211 unidades. Este volumen de entregas que, marca un hito inédito en la historia de la Compañía y en el del propio sector, demuestra la capacidad inigualable de gestión y ejecución del equipo.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE UNIDADES ENTREGADAS³

Número de unidades



(2) Estas entregas no impactan en la facturación de la Compañía por entrega de viviendas.

(3) Total de entregas, incluyendo todas las líneas de negocio y co-inversiones.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Por lo que se refiere a la cartera de ventas, teniendo en cuenta los niveles de entregas y de nuevas ventas netas registradas en el ejercicio 2024/25, la **cartera de ventas**³ de la Compañía (incluyendo “Promoción Residencial” y “Coinversiones” de producto BtS) cerró en **1.661 millones de euros** (1.242 millones de euros a 31 de marzo 2024), repartidos en **3.740 unidades** (3.367 unidades a 31 de marzo de 2024), de las que el 100% eran producto BtS estando el 74% ya formalizadas bajo contratos privados de compraventa (71% o 66% si sólo se tiene en cuenta el producto BtS a 31 de marzo de 2024) y concentrándose en un 51% en las Direcciones Territoriales de Costa del Sol y de Levante & Baleares.

CARTERA DE VENTAS³

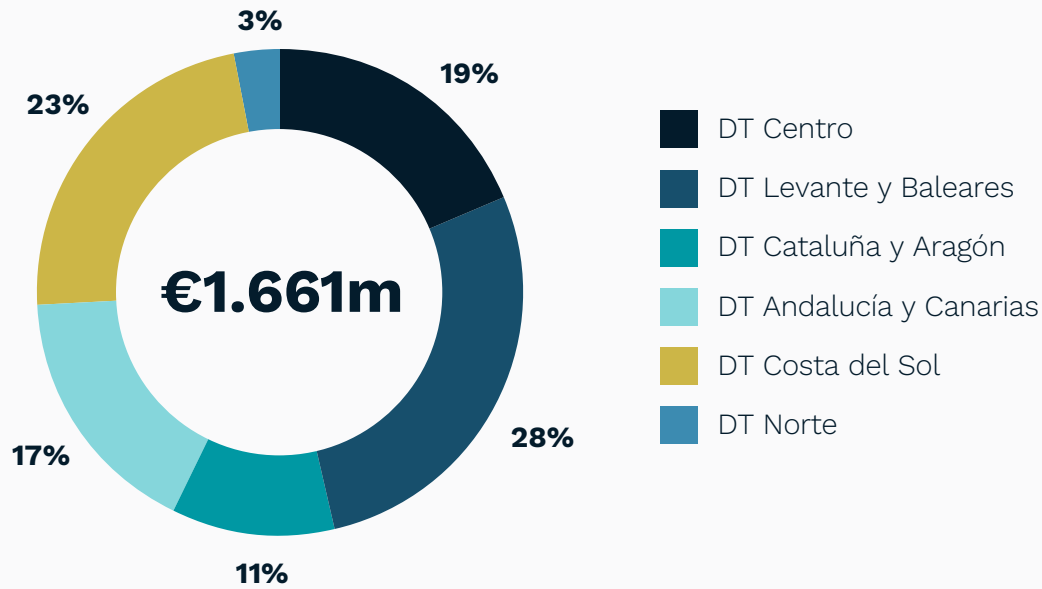
€1.661m

(vs. €1.242m a 31 de marzo de 2024)

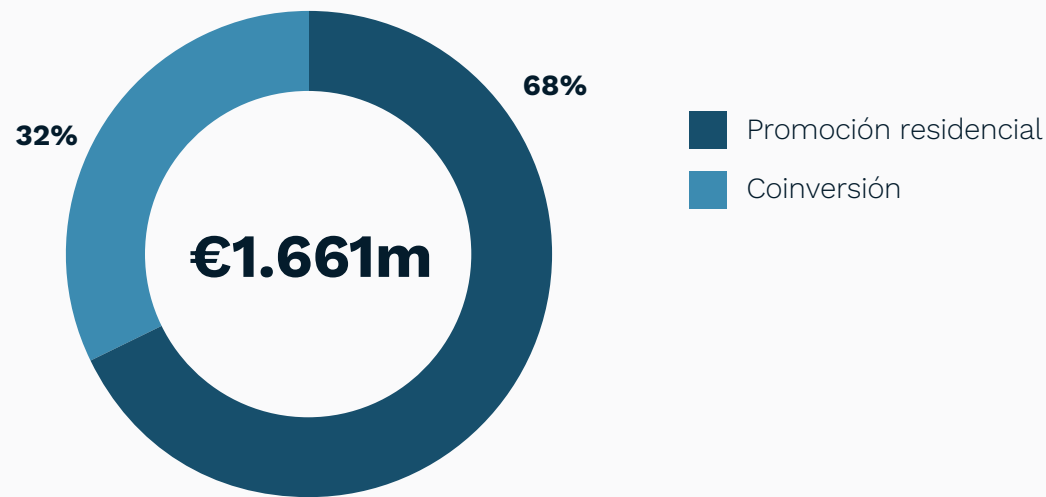
(3) Excluye las ventas de proyectos de “Fuera de Balance” así como la venta de un proyecto llave en mano

DESGLOSE DE LA CARTERA DE VENTAS³ A 31 DE MARZO DE 2025

DESGLOSE TERRITORIAL DE LA CARTERA DE VENTAS



DESGLOSE POR ESTRUCTURA DE PROPIEDAD



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

De cara a poder cumplir con el objetivo de entregas, si bien la evolución de ventas es un indicador esencial, el avance en el proceso de construcción no es 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.

SOLICITUD DE LICENCIAS PARA NUEVAS UNIDADES

4.052

(vs. 1.500+ a 31 de marzo de 2024)

Durante el ejercicio 2024/25, la Compañía ha acelerado la **solicitud de nuevas licencias**, solicitando licencias para promover 2.392⁴

nuevas unidades BtS, 558 unidades BtR, 944 unidades de Concesiones (esto es, Plan Vive III), y 158 unidades de *flex living*, elevando así el **número total** de nuevas unidades para las que se ha solicitado licencia a 4.052.

Adicionalmente a la solicitud de nuevas licencias, la Compañía incorporó 646 unidades BtS y 497 unidades *flex living* con licencia solicitada derivada de la operación de compra del Grupo Priesa al tiempo que se practicaron varios ajustes por desactivación de proyectos o traspaso de unidades BtR a unidades BtS, entre otros.

En cuanto a la **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 2.104⁴ nuevas unidades BtS, elevando así el número total de nuevas unidades con licencia a las **3.048 unidades** (vs. 2.633 unidades en el ejercicio 2023/24), de las que 95% correspondieron a la línea de negocio de Promoción Residencial. Asimismo, se incorporaron 455 nuevas unidades BtS y 497 unidades *flex living* con licencia de obra ya otorgada, derivada de la operación de compra del Grupo Priesa, y se desactivaron 311 unidades asociadas a 10 promociones (bien por venta de suelo bien por redefinición de proyecto) que contaban con licencia de obra.

Esta actividad de solicitud y obtención de licencias junto con el impacto derivado de la operación de compra del Grupo Priesa situó el **stock total de unidades con licencias en tramitación en 3.157⁴** (correspondiendo el 71% del total de unidades a la línea de negocio de “Promoción Residencial”), las cuales contaban con una antigüedad, en más de un 90%, igual o menor a un año (en parte, por la aceleración de nuevas licencias solicitadas a lo largo del ejercicio que, aún se encuentran en fase de tramitación).

Si, a las licencias que aún estaban en fase de tramitación, se sumara el stock de aquellas unidades que aún estaban pendientes de iniciar construcción (esto es, 329 unidades BtS), se concluye que la Compañía contaba con una **capacidad para iniciar obras futuras en 3.486⁴ unidades** (correspondiendo el 71% del total a unidades de la línea de negocio de “Promoción Residencial”).

Este balance de stock con licencia ya otorgada, pero con arranque de obra aún no iniciada (esto es, 329 unidades), es el resultado de haber añadido a las 893 unidades de stock a 31 de marzo de 2024, las nuevas licencias obtenidas para la promoción de las nuevas unidades mencionadas anteriormente junto con el impacto derivado de la compra del Grupo Priesa en lo que a unidades con licencia ya

ARRANQUE DE OBRA NUEVAS UNIDADES

3.882

(vs. 2.357 a 31 de marzo de 2024)

otorgada respecta (esto es, 3.689 unidades neto ya de desactivaciones) y haber descontado, por un lado, la incorporación de 371 unidades BtS de la cartera de Grupo Priesa cuya construcción ya estaba iniciada en el momento de su adquisición y, por otro lado, el **arranque de obra de 3.882 nuevas unidades** (2.441⁴ unidades BtS, 944 unidades del Plan Vive III y 497 unidades de **flex living**), (correspondiendo el 81% del total de unidades a la línea de negocio de “Promoción Residencial”).

(4) Incluye unidades “Fuera de Balance”

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

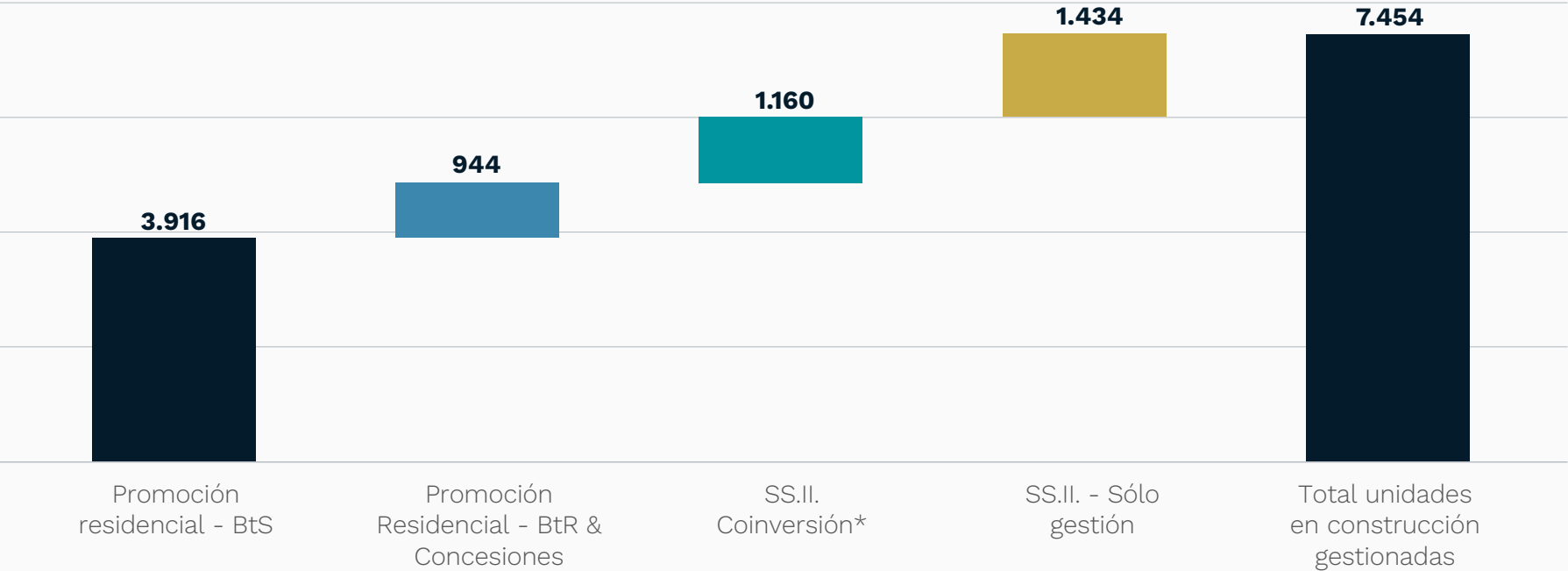
A su vez, se han obtenido Certificados de Fin de Obra (CFO) para **5.668 nuevas unidades**, superior a las unidades terminadas en el ejercicio 2023/24 (más de 3.000 unidades), en parte debido a la finalización de 2.414 unidades del Plan Vive I. Descontando las unidades del Plan Vive I, las nuevas unidades con CFO habrían ascendido a 3.254 unidades, de las que el 89% correspondieron a unidades de la línea de negocio de “Promoción Residencial”.

A 31 de marzo de 2025, la Compañía contaba con un total de 6.020 unidades en construcción con un GDV total estimado de 2,4 miles de millones de euros (vs. 5.038 unidades con un GDV total estimado de 2,1 miles de millones de euros a 31 de marzo de 2024). A este importe, habría que sumar las más de 1.400 unidades en construcción de los acuerdos de “Sólo gestión”, arrojando un volumen total de **unidades en construcción gestionadas** de casi **7.500 unidades**. Estos volúmenes en fase de construcción unido, a las casi **1.600 unidades completadas** (o 1.241 unidades con un GDV total estimado de 632 millones de euros (excluyendo las unidades bajo contratos de “Sólo Gestión”) vs. 1.121 unidades con un GDV total estimado de 450 millones de euros a 31 de marzo de 2024), de las que el 85% eran unidades con LPO, permiten concluir que la Compañía gozaba de buena visibilidad para cumplir con sus objetivos, tanto propios como para terceros, de los próximos tres años.

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 se recuperen con el paso del tiempo.

DESGLOSE DE LAS UNIDADES EN CONSTRUCCIÓN GESTIONADAS A 31 DE MARZO DE 2025

Número de unidades



(*) Las unidades de “Servicios Inmobiliarios Coinversión” incluyen todas las unidades en formato de coinversión, incluyendo las unidades de flex living (1.160).

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 ejercicio 2024/25, la **política de inversiones** ha estado marcada por una intensificación de los esfuerzos de la Compañía que le han conducido a marcar un nuevo hito en el volumen de inversión gestionada: **450⁵ millones de euros** de inversión en nuevo suelo para el desarrollo potencial de **cerca de 7.500 nuevas unidades** (incluyendo los gastos inherentes a cada transacción y los gastos de urbanización necesarios para que los suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado “Coste RtB”).

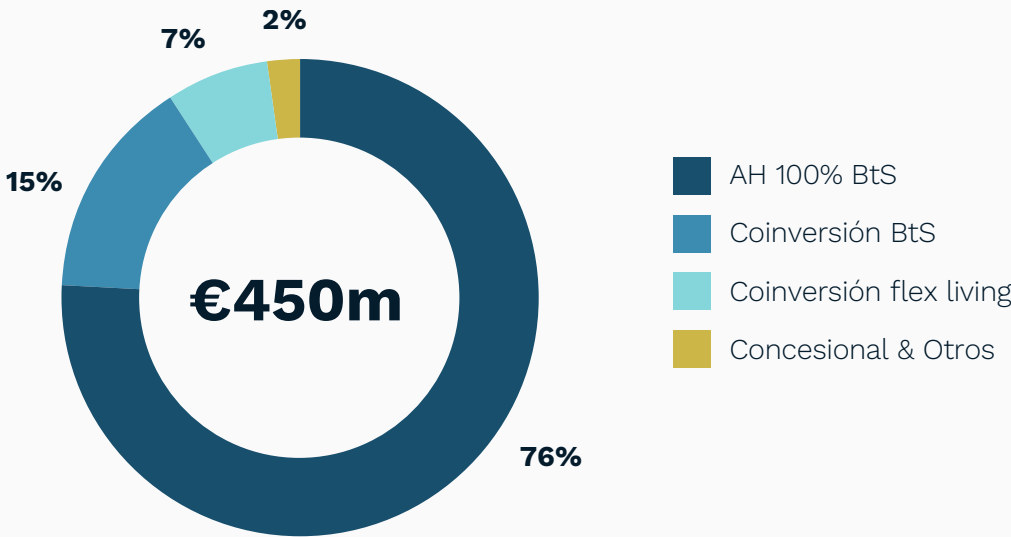
Este **liderazgo** en el ámbito de la inversión de suelo en España queda reforzado por la **diversificación** de las inversiones acometidas, tanto desde el punto de vista de **estructuración** de operaciones como desde el punto de vista de **tipología de activo**, poniendo de manifiesto la habilidad y capacidad de la Compañía de afrontar nuevas oportunidades. Así,

mientras que, por un lado, la inversión se estructuró a través de un amplio elenco de estructuras (i.e., compras aisladas, operaciones corporativas, operaciones de compra de cartera, adjudicaciones de suelo concesional y coinversiones), por otro lado, esa inversión se destinó, en su gran mayoría a suelo tradicional para el desarrollo de producto BtS (91% del total de la inversión) si bien el 9% restante se invirtió fundamentalmente en suelos para el desarrollo de nuevos productos como, por ejemplo, la compra de los primeros suelos para desarrollar producto *flex living* así como para el desarrollo de producto concesional para vivienda asequible en alquiler.

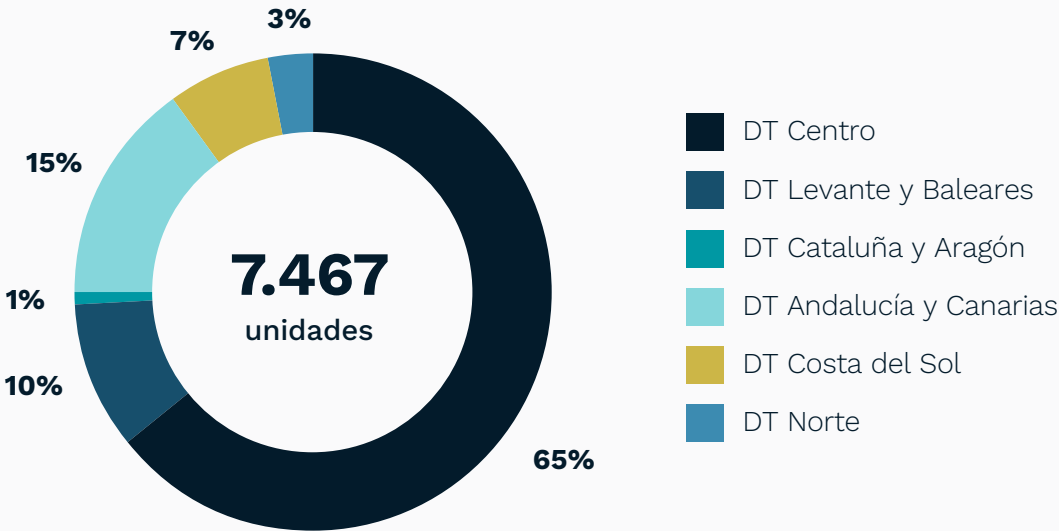
Estas nuevas inversiones se caracterizaron por su elevada liquidez ya que, habiendo acometido las inversiones en suelo 100% finalista, el 85% del mismo fue suelo RtB (en términos de unidades).

DESGLOSE DEL VOLUMEN DE INVERSIÓN GESTIONADA⁵

POR PRODUCTO Y/O ESTRUCTURA DE PROPIEDAD



POR DIRECCIÓN TERRITORIAL



(5) Inversión total acometida ajustada, para los activos de coinversión de Grupo Priesa, por la participación de la Sociedad en esas coinversiones (para el resto de las coinversiones, se incluye el 100% de la inversión).

Si profundizamos por cada uno de los epígrafes recogidos en el gráfico “Desglose del volumen de inversión gestionada”, se concluye lo siguiente:

- **AH 100% BtS** (inversiones acometidas al 100% por la Compañía): formalización y/o compromiso de nuevos suelos por un “Coste RtB” de **343 millones de euros** para el desarrollo potencial de **4.892 viviendas** (de las cuales el 19% serían viviendas con condición de protegidas) cuyas entregas, en un 61%, están previstas para el período comprendido entre los ejercicios 2026/27 y 2029/30 y con una previsión de generación total de **ingresos** superior a los **1.750 millones de euros**, resultando en un margen neto promotor estimado cercano al 22%, cumpliendo así con lo establecido en la Política de Inversiones de la Compañía.

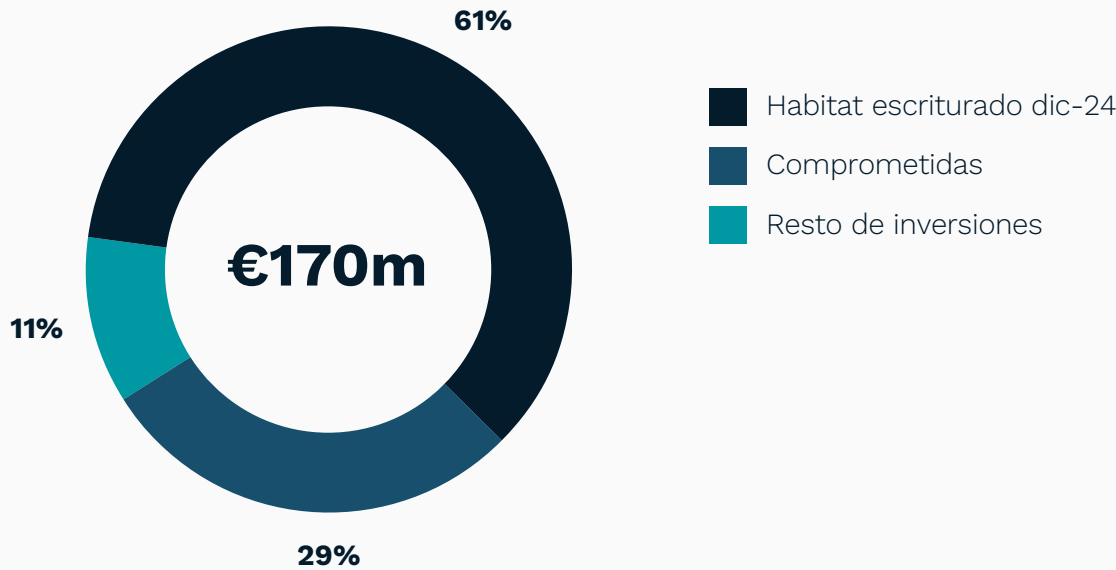
En esta inversión se incluyen, entre otros, la inversión de alrededor de 170 millones de Coste RtB de la operación de compra de una cartera selectiva de más de 2.700 unidades propiedad de **Habitat** ubicada en un 88% en la Comunidad de Madrid, así como aquellos suelos propiedad 100% de **Grupo Priesa** para el desarrollo de producto BtS. Del total de esta nueva inversión que, en su mayoría se concentró en la **Dirección Territorial de Centro** (63% del total del importe de la inversión) gracias a la operación con Habitat, el 83% ya estaría formalizada bajo contratos de compraventa habiendo desembolsado un

total de 154 millones de euros durante el ejercicio 2024/25 mientras que el 17% restante estaría representado por 9 inversiones comprometidas pendientes aún de ser formalizadas para las que se han practicado pagos en concepto de “anticipos” por importe de 9 millones de euros.

Así, gracias a su **estrategia de optimización** del uso de los recursos propios, la Compañía ha logrado **aplazar el pago de alrededor del 50% del Coste RtB** de estas inversiones (esto es, 170 millones de euros de los que el 58% se abonarán durante el ejercicio 2025/26, otro 32% en los dos ejercicios siguientes y el 10% a partir del ejercicio 2028/29).

- **Coinversiones BtS y coinversión flex living** (nuevas inversiones acometidas por la Compañía en formato coinversión con participación inferior al 50%): formalización y/o compromiso de nuevos suelos, a través de una participación en una sociedad, por un Coste RtB de **97 millones de euros** para el desarrollo potencial de **786 viviendas BtS** (de las que 512 viviendas corresponden a cuatro coinversiones ligadas a la transacción de compra de Grupo Priesa y cuyo Coste RtB sería el Coste RtB atribuido a la participación que ostenta la Compañía en cada una de esas coinversiones) y **845 unidades de flex living** repartidas en tres proyectos localizados en Madrid y Valencia (497 unidades corresponden a una coinversión ligada a la transacción de compra de Grupo Priesa y cuyo Coste RtB sería el Coste RtB atribuido a la participación que ostenta la Compañía en esa coinversión).

**DESGLOSE DE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO
POR TIPO DE INVERSIÓN**



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 **Evolución
financiera**

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



(6) Una de estas operaciones se escrituró en abril de 2025, si bien el 100% del ingreso se imputó en el ejercicio 2024/25.

• **Concesional & Otros:** en el ejercicio 2024/25, la Compañía resultó adjudicataria de tres lotes del Plan Vive III para la promoción de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible en las localidades de Aranjuez (400 viviendas), Navalcarnero (318 viviendas) y Villalbilla (226 viviendas) cuyas obras está previsto que finalicen antes del 30 de junio de 2026. En esta inversión, la Compañía tiene una participación del 75% ya que el 25% restante es propiedad de la Constructora San José.

Asimismo, durante el ejercicio y, con motivo de la compra de Grupo Priesa, la Compañía adquirió una cartera compuesta por 16 suelos con clasificación urbanística muy diversa (e.g. suelo, urbano no consolidado, suelo no urbanizable, etc.) que no serán desarrollados por la Compañía ya que han sido clasificados para su desinversión (se clarifica que no se ha tenido en cuenta estos suelos para el cálculo de las unidades potenciales a desarrollar).

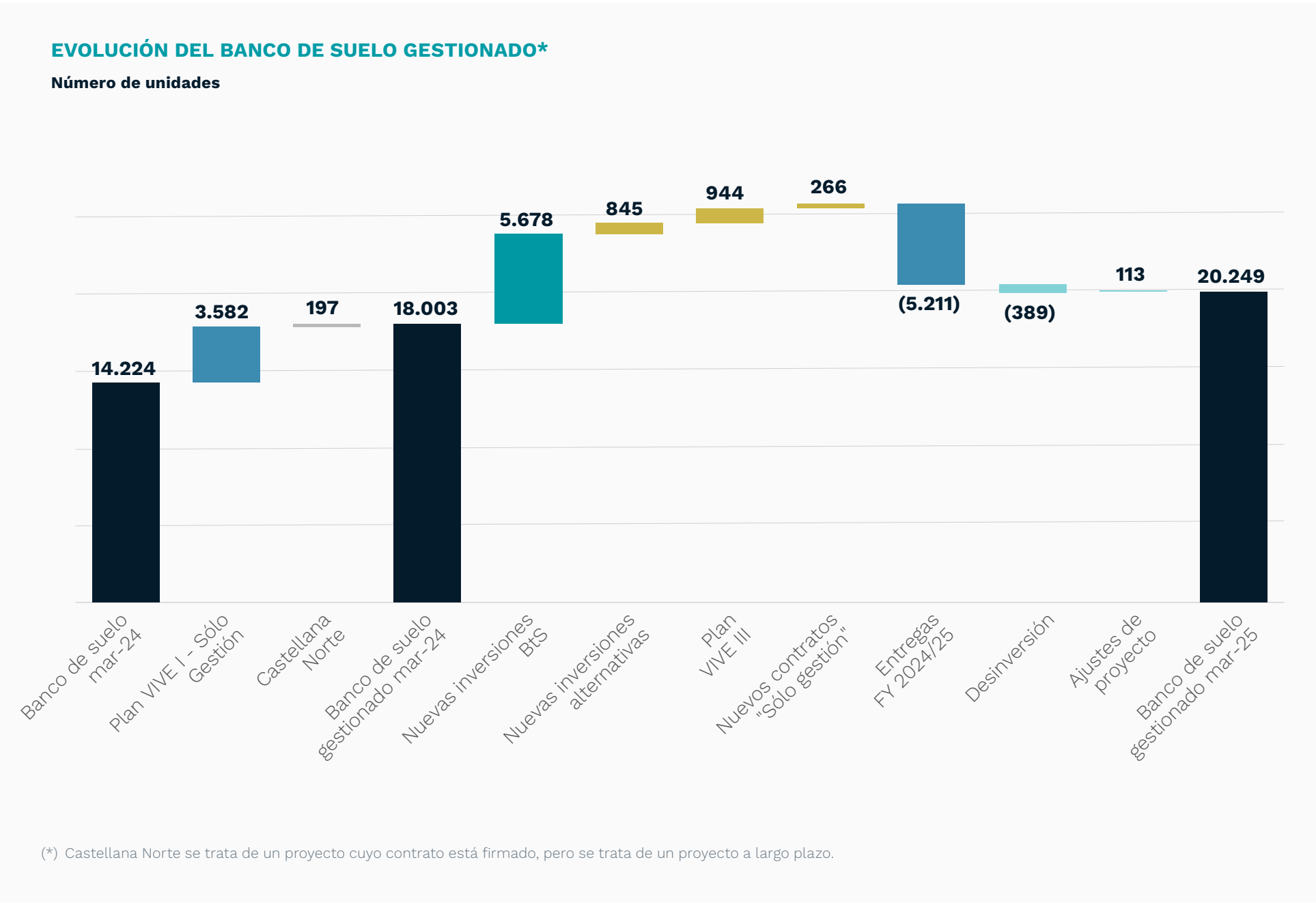
En este tipo de inversiones, la Compañía ha desembolsado poco más de 6,5 millones de euros del total Coste RtB a 31 de marzo de 2025.

Finalmente, con respecto a las ventas de suelo enmarcadas en la **política de rotación natural de activos no estratégicos**, la Compañía ha procedido a la desinversión de nuevas parcelas para el desarrollo potencial de 509 unidades. De este volumen de desinversión, 56 unidades corresponden a operaciones escrituradas durante el ejercicio, pero cuya negociación de venta se cerró en el ejercicio 2023/24, 330 unidades corresponden a nuevas ventas formalizadas en el pasado ejercicio y las 123 unidades restantes hacen referencia a cuatro⁶ operaciones de venta cuya firma se efectuó en el ejercicio, pero con escrituración pendiente a 31 de marzo de 2025.

Estrategia de coinversión

La estrategia de coinversión, inicialmente lanzada en el ejercicio fiscal 2021/22 con el objetivo de desarrollar proyectos de promoción residencial de la mano de **inversores institucionales privados**, así como de *family offices*, tiene como **propósito** (i) diversificar fuentes de capital, (ii) mejorar la eficiencia del uso de los recursos propios, y (iii) desarrollar nuevas soluciones residenciales.

En dichas estructuras de coinversión o *joint ventures*, AEDAS Homes 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%, si bien en ciertas ocasiones puede alcanzar el 49,9%; y, por otro lado, AEDAS Homes **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.



Si bien, desde el ejercicio fiscal 2021/22, los proyectos de coinversión desarrollados por la Compañía fueron proyectos asociados a la operación de compra de Áurea, desde el **ejercicio fiscal 2023/24**,

AEDAS Homes ha estado intensificando sus esfuerzos para impulsar este tipo de estructuras. Fruto de ese esfuerzo fue la formalización, en el ejercicio 2023/24, de **dos acuerdos** por importe agregado

cercano a los **300 millones de euros de capital** para acometer proyectos de promoción residencial destinados a la venta a particulares. Estos acuerdos han visto continuidad en otros **tres proyectos**

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 **Evolución financiera**

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

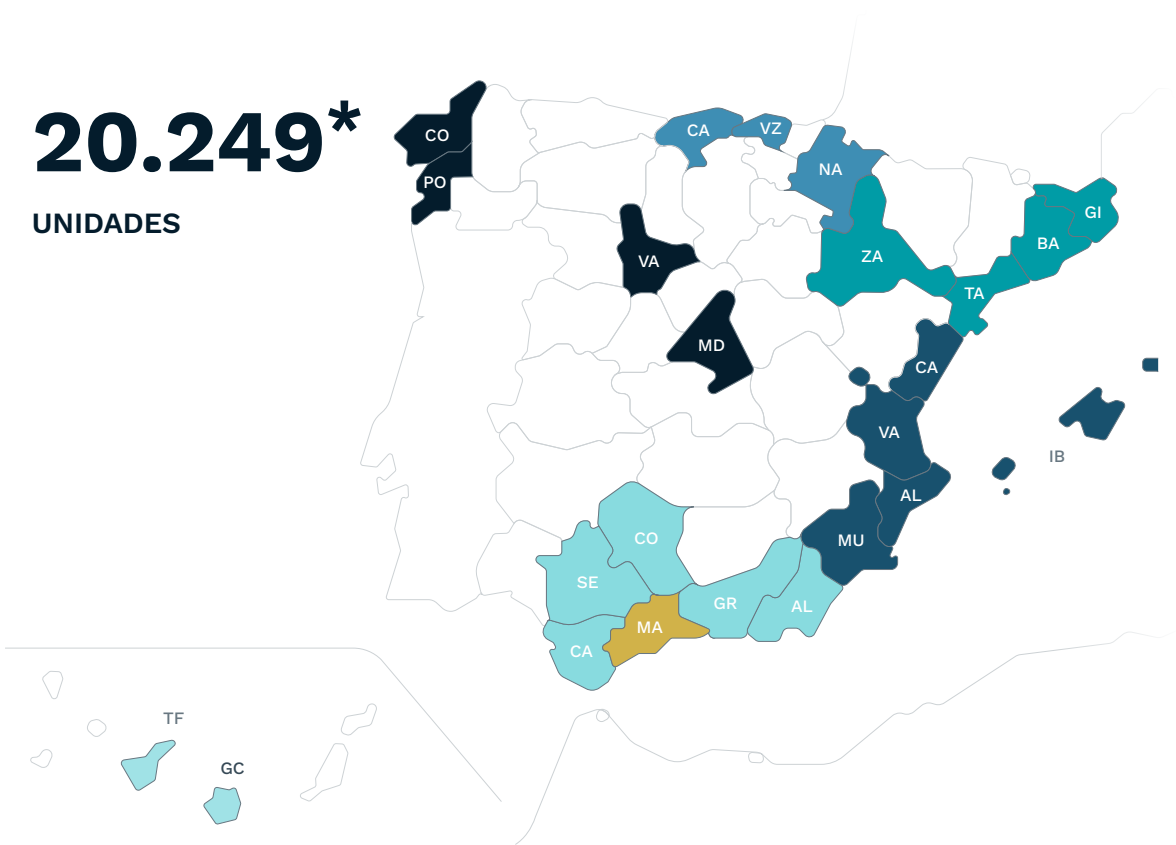
más firmados en el ejercicio 2024/25 (se exceptúa el Plan Vive III en el que la Compañía mantiene el control de la sociedad al contar con una participación del 75%):

- Dos coinversiones centradas en la promoción de dos complejos de **flex living** para el desarrollo de 348 unidades y con un compromiso de capital estimado total de **27 millones de euros**. En estas coinversiones, cuyo socio financiero es un inversor institucional español, la Compañía tiene un 10% de participación.
- Una coinversión de **cerca de 100 millones** de euros de compromiso de capital, centrada en la promoción de nueve proyectos para el desarrollo de alrededor de 800 unidades **BtS** de primera y segunda residencia que formaban parte del banco de suelo gestionado de la Compañía (la mayor parte de estas unidades habían sido adquiridas y/o identificadas por la Compañía en los últimos 18 meses, con poco más de 100 unidades ya activas en fase de Diseño a 31 de marzo de 2024 – esto último, pone de manifiesto la capacidad de anticipación de la Compañía, identificando y asegurando operaciones con intención de que dichas inversiones formen parte de futuros vehículos de coinversión).

PLATAFORMA DE REFERENCIA EN EL SECTOR ESPAÑOL DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Número de unidades

20.249*
UNIDADES



48%	17%	9%	14%	10%	3%
DT Centro	DT Levante y Baleares	DT Cataluña y Aragón	DT Andalucía y Canarias	DT Costa del Sol	DT Norte
9.619 unidades	3.387 unidades	1.893 unidades	2.838 unidades	1.965 unidades	547 unidades

Esta cartera semilla, ubicada en las provincias de Alicante, Madrid, Pontevedra, Tenerife y Valencia, prevé generar unos ingresos por entrega de viviendas por valor de 350 millones de euros en los próximos tres años y medio, con la entrega de las primeras viviendas para mediados de 2027. En esta coinversión, cuyo inversor financiero es un inversor institucional internacional, la Compañía tendrá una participación efectiva final de un 20%.

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) + Nuevas inversiones residenciales BtS (5.678) + Nuevas inversiones alternativas (845) + Plan VIVE III (944) + Nuevos contratos “Sólo Gestión” (266) – Entregas FY 2024/25 (5.211) – Desinversiones (389) + Ajuste de proyectos (113) = 20.249 unidades que hace referencia al banco de suelo gestionado a 31 de marzo de 2025.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Resultados económicos

La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2024/25 (período comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2025) muestra una evolución favorable de la ejecución del Plan de Negocio de AEDAS Homes. Los ingresos totales superaron, por segundo año consecutivo, el umbral de los 1.100 millones de euros, tras haber registrado un volumen de facturación total de 1.156 millones de euros (+1% vs. el ejercicio 2023/24), de los que 1.028 millones de euros provinieron de la línea de negocio de “Promoción Residencial”, 13 millones de euros de la línea de negocio de “Servicios Inmobiliarios” y los restantes 115 millones de euros de la actividad de venta de suelo.



Lerena
(Alicante)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos



Éneo
(Alcalá de Henares)

AEDAS Homes superó, por segundo año consecutivo, el umbral de los 1.100 millones de ingresos, tras facturar un total de 1.156 millones de euros

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, la **línea de negocio de “Promoción Residencial”** de AEDAS Homes experimentó un **incremento de un 8%** en su volumen de facturación respecto del ejercicio 2023/24, generando unos ingresos de **1.028 millones de euros** tras la entrega de 2.559 unidades BtS con un PMV de 366 mil euros y 511 unidades BtR con un PMV de 174 mil euros. Esta facturación, unida a los ingresos generados por la división de Servicios Inmobiliarios (13 millones de euros (+40%)) y la formalización de varias operaciones de venta de suelo no estratégico junto con una operación de coinversión que comportó la venta de siete activos (incluyendo una opción de compra) (115 millones de euros (-38%)), situó la **cifra total de negocio en 1.156 millones de euros** (+1% respecto del ejercicio 2023/24).

El **margen bruto total** del ejercicio 2024/25 se situó en **251 millones de euros**, esto es, 5 millones de euros menos que en el ejercicio 2023/24, explicado por una reducción en 19 millones de euros del margen bruto por venta de suelo al registrar un menor volumen de venta de suelo con un margen más reducido, que no fue compensado por el aumento en 14 millones de euros del margen bruto del resto de líneas de negocio (incluyendo, la partida de “Otros Ingresos”).

Profundizando por línea de negocio, los resultados financieros del ejercicio se resumen en lo que se describe en los siguientes apartados.

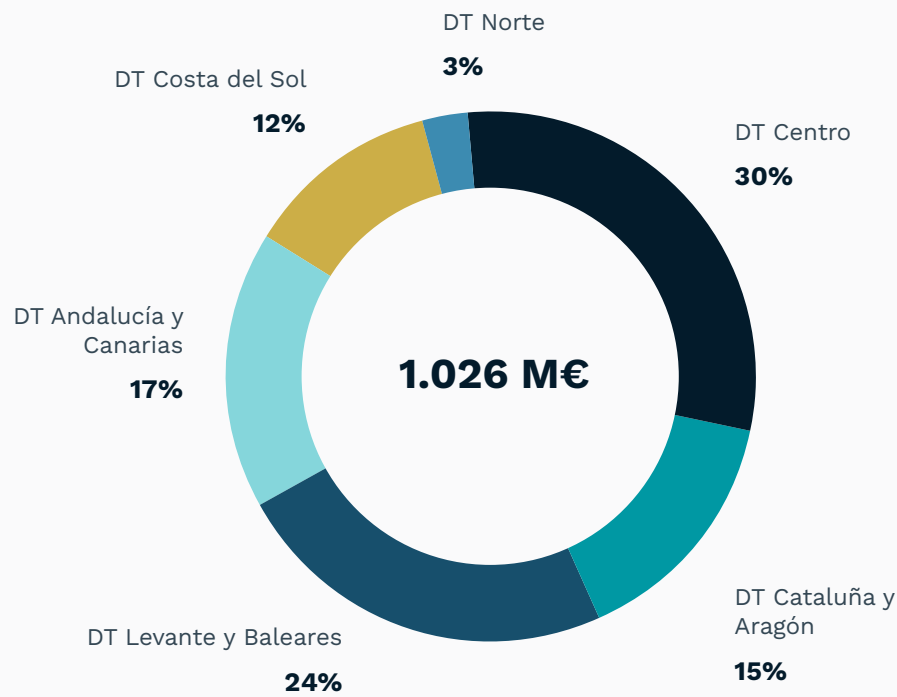
Promoción residencial

Del 1 de abril de 2024 al 31 de marzo de 2025, AEDAS Homes entregó un total de **3.070 unidades** frente a las 2.839 unidades del ejercicio 2023/24 (excluyendo las viviendas entregadas por la división de Servicios Inmobiliarios), arrojando una cifra de negocio por entrega de viviendas de **1.028 millones de euros (+8,2%** respecto del ejercicio 2023/24). Este resultado demuestra la capacidad de producción y ejecución de AEDAS Homes, representando un nuevo hito para la Compañía.

Del total de unidades entregadas, **2.559 unidades** fueron entregadas a **clientes particulares** (2.456 unidades en el ejercicio 2023/24) generando una facturación de **937 millones de euros (+6,6%** respecto del ejercicio 2023/24) mientras que las **511 unidades** restantes se entregaron a **clientes institucionales** (383 unidades en el ejercicio 2023/24) generando unos ingresos adicionales de 89 millones de euros (un 26,2% superior al ejercicio anterior). Adicionalmente, la Compañía facturó más de un millón de euros en concepto de amueblamiento de las unidades entregadas a clientes particulares y otros.

DESGLOSE DE INGRESOS POR ENTREGA DE VIVIENDAS POR DIRECCIÓN TERRITORIAL*

Porcentaje



* Excluye "Otros Ingresos" en concepto de amueblamiento de las viviendas entregadas y otros

En lo que respecta a la rentabilidad operativa asociada a la "Promoción Residencial", la Compañía generó un **margen bruto promotor** de **236 millones de euros**, esto es, un incremento de un 6,0 respecto del ejercicio 2023/24, si bien el margen expresado en términos de ingresos se redujo en 0,5 p.p. hasta situarse en niveles del **22,9%**.

Esta contracción del margen bruto promotor se explica fundamentalmente por (i) un mayor peso relativo de los ingresos generados por aquellas **entregas de producto BtS de promociones finalizadas en ejercicios anteriores** (33% vs. 23% del total de ingresos de la línea de negocio de "Promoción Residencial" en los ejercicios 2024/25 y 2023/24, respectivamente) cuyo margen fue **inferior al 22%**, y (ii) un mayor peso relativo de los ingresos derivados de las entregas de **producto BtR** (8,7% y 7,4% del total de los ingresos de la línea de negocio de "Promoción Residencial" en los ejercicios 2024/25 y 2023/24, respectivamente) que, si bien sus márgenes mejoraron en 4,6 p.p. hasta alcanzar el **17,7%**, son niveles inferiores a los que suele obtenerse con el producto BtS. No obstante lo anterior, se espera observar en los próximos trimestres una tendencia de mejora de los márgenes del producto BtS sobre la base del margen de las viviendas entregadas de **promociones finalizadas en el ejercicio 2024/25** que se situó en niveles del **24,6%**.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Servicios Inmobiliarios

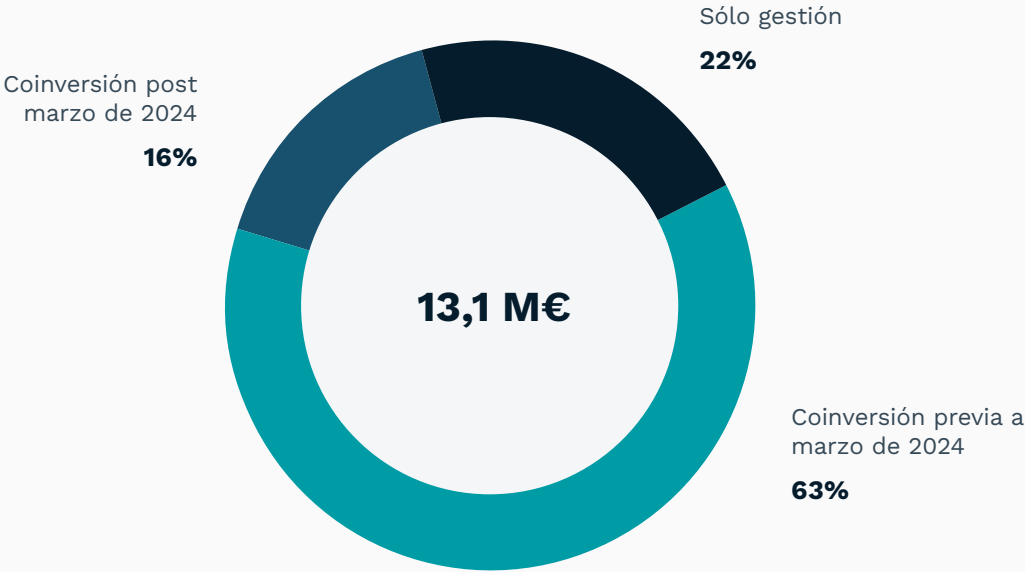
Como línea complementaria al negocio de “Promoción Residencial”, AEDAS Homes viene desarrollando desde la adquisición de la promotora Áurea Homes en julio de 2021, la actividad de **coinversión** y prestación de **servicios inmobiliarios integrales** de alto valor añadido tanto a clientes institucionales como a *family offices* que desean desarrollar la actividad de promoción residencial apalancándose en la experiencia, conocimiento de mercado y capacidad de ejecución de un socio industrial, como es, AEDAS Homes.

A través de esta línea de negocio, la Compañía generó unos ingresos de **13,1 millones de euros** en el ejercicio 2024/25 (+40,2% respecto del ejercicio anterior) en concepto de honorarios facturados por los servicios prestados. Este incremento se debió, por un lado, a los honorarios facturados a los nuevos proyectos de coinversión y nuevos contratos de “Sólo Gestión” que se incorporaron al perímetro de la Compañía durante el ejercicio (2,7 millones de euros) y, por otro lado, al incremento de los honorarios facturados a las coinversiones y contratos de “Sólo Gestión” ya existentes a 31 de marzo de 2024 (+1,1 millones de euros).

Más del 70% de la mejora de los ingresos de la línea de negocio de “Servicios Inmobiliarios” fue gracias a la incorporación de nuevos proyectos gestionados

Desde el punto de vista de **margen bruto**, esta línea de negocio arrojó un margen bruto de 3,5 millones de euros (+0,4 millones de euros), si bien su margen en términos relativos se redujo de un 32,5% a un **26,4%** con motivo del reforzamiento del equipo centrado en el producto de Flex Living. Ahora bien, si la sociedad encargada de promover las 944 viviendas asociadas al Plan Vive III, en la que la Compañía cuenta con una participación de control del 75%, no formara parte del perímetro de consolidación, entonces los ingresos generados por los honorarios facturados a dicha sociedad no se eliminarían, y el margen bruto de esta línea de negocio sería del 31%.

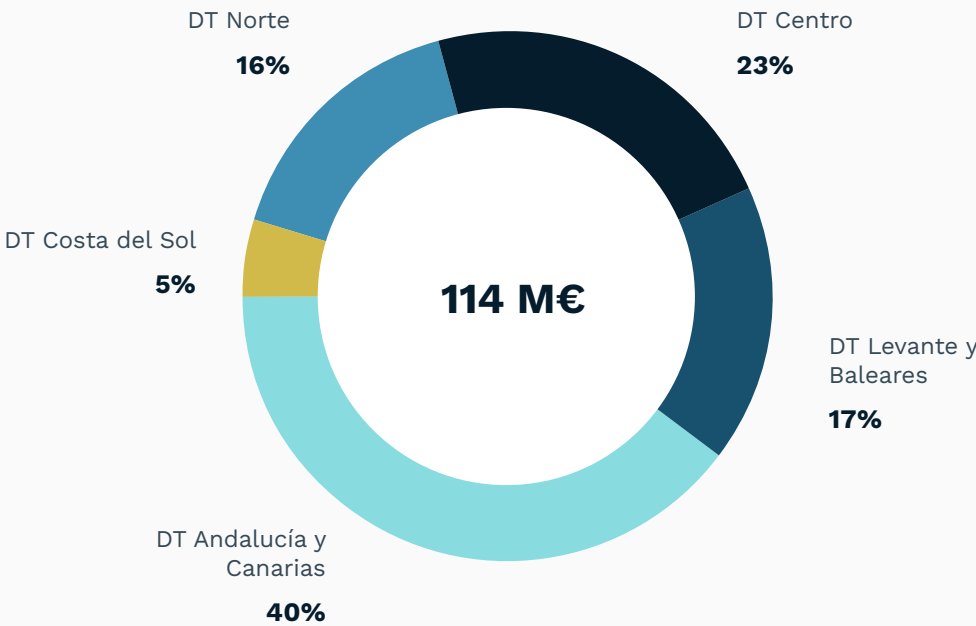
DESGLOSE DE INGRESOS DE SERVICIOS INMOBILIARIOS POR MODALIDAD DE GESTIÓN
Porcentaje



Desarrollo y venta de suelo

**DESGLOSE DE INGRESOS POR VENTA DE SUELO POR
DIRECCIÓN TERRITORIAL***

Porcentaje



* Excluye "Otros ingresos" clasificados en el importe de los ingresos por venta de suelo

Como parte de la estrategia de la Compañía de mejorar la rentabilidad de los accionistas, el grupo analiza periódicamente el estado de la cartera de suelo a fin de identificar aquellos suelos (i) cuya activación no se espera iniciar en el corto o medio plazo, (ii) cuya venta genera tal plusvalía que aconseja su desinversión, y/o (iii) cuyo desarrollo no se espera que genere la rentabilidad esperada por el resto de la cartera del suelo de la Compañía, como consecuencia, entre otros factores, de la ubicación y tipología de suelo. Todos estos suelos identificados son susceptibles de venta en cualquier momento en caso de encontrar algún comprador interesado.

Siguiendo esta estrategia, durante el ejercicio 2024/25 la Compañía perfeccionó la desinversión de parcelas por un importe global de **32 millones de euros** y un **margen bruto** total de **4,8 millones de euros**. Este margen bruto ha representado un 15,2% respecto del total de ingresos por venta de suelo, lo que ha supuesto un ligero descenso respecto del 16,4% que se registró el ejercicio anterior.

Adicionalmente a la rotación de suelo no estratégico, la Compañía procedió a la **transmisión del 100%** de su interés económico en un conjunto de suelos pertenecientes a su banco de suelo (incluyendo una opción de compra) a **un vehículo de coinversión** constituido en el ejercicio y en la que la Compañía mantiene una participación minoritaria. Esta transmisión ha resultado en unos **ingresos** adicionales de **82 millones de euros** y un **margen bruto** adicional de **6 millones de euros** (esto es, un 7,2% respecto de sus ingresos). El margen bruto arrojado por esta transmisión es inferior al de las transmisiones efectuadas el año anterior debido a que la mayor parte de los proyectos transferidos se habían adquirido en los últimos 18 meses (incluyendo una inversión que a la fecha de su transmisión aún no había sido escriturada), y se encontraban en fases muy preliminares del proceso de promoción.

Así, en su conjunto, la línea de negocio de Desarrollo y Venta de Suelo (excluyendo "Otros Ingresos" contabilizados en dicha línea de negocio) generó una facturación de 114 millones de euros y un margen bruto de 11 millones de euros, arrojando un margen en términos relativos de un 9,4%.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 **Evolución
financiera**

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Resto de resultados globales de la Compañía

Los costes de marketing y comercialización aumentaron en 3,5 millones de euros durante el ejercicio 2024/25 (o, 7,5 millones de euros si no se ajusta por el efecto extraordinario registrado en el ejercicio 2023/24 originado por la desactivación de proyectos activos que fueron transferidos a los dos vehículos de coinversión formalizados durante el ejercicio). No obstante, analizando por partida y aislando los impactos no recurrentes comentados, se observa cómo se origina un ahorro de cerca de 2,7 millones de euros en actividades de marketing mientras que los gastos de comercialización aumentaron en 6,2 millones de euros, por mayor volumen de entregas y mayor peso de entregas de viviendas de segunda residencia, si bien en términos relativos respecto de los ingresos por vivienda se mantuvieron en línea con los del ejercicio anterior.

En cuanto al resto de gastos de explotación, se registró una mejora de 5,5 millones de euros, principalmente por el ingreso derivado de la reversión de una provisión por IAE y plusvalía de ventas de suelo dotada en ejercicios anteriores. Así, con motivo de todo ello, a 31 de marzo

de 2025, la actividad de la Compañía arrojó un **margen neto de 206 millones de euros** (3% inferior al ejercicio 2023/24) y un margen neto en términos relativos del **17,8%**, esto es, 0,8 p.p. por debajo del margen neto del ejercicio 2023/24.

Los **gastos de estructura**, netos de asignaciones de costes a la línea de negocios de Servicios Inmobiliarios (y, excluyendo, en todo caso, la dotación al Programa de Incentivos a Largo Plazo -LTIP-, vigente a 31 de marzo de 2025), ascendieron a **40,3 millones de euros**, cifra superior a los 35,1 millones de euros registrados en el ejercicio 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 aproximadamente 4,4 millones de euros de los que cerca de 2 millones de euros correspondieron a indemnizaciones por despido mientras que el resto del importe estaba vinculado con el resto de gastos de estructura incurridos con la integración del Grupo Priesa (i.e., Oficinas, Servicios Profesionales, Viajes y Representación, entre otros). Así, **excluyendo el impacto adicional de la**

operación del Grupo Priesa, la Compañía habría incurrido en unos gastos generales de cerca de **36 millones de euros** (+2% vs. el ejercicio 2023/24).

De esta forma si se tiene en cuenta el margen neto, los costes de estructura, la provisión de 4,1 millones de euros dotada en concepto del Programa de Incentivos a

Largo Plazo y el resultado positivo de 2,7 millones de euros en concepto de otros gastos e ingresos, el **EBITDA** contabilizado por la Compañía ascendió a **164 millones de euros** (8 millones de euros menos que respecto del EBITDA del ejercicio 2023/24) lo que se traduce en un **margen EBITDA** de un **14,2%** (0,9 p.p menos que en el ejercicio 2023/24).



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

En lo referente a la partida de **resultado financiero** (excluyendo los resultados no recurrentes) cuyo importe asciende a un resultado negativo de **24 millones de euros**, 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 registrarse **6,1 millones de euros** en el ejercicio 2024/25 frente a los 1,3 millones de euros en el ejercicio 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 préstamos concedidos por la Compañía a varios de los vehículos de coinversión en los que participa como socio minoritario.
- **Gastos financieros:** aumento en cuatro millones de euros (+15% respecto del ejercicio anterior), fijando el importe total de gastos financieros en **30 millones de euros**. 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 principalmente en:
 - Un aumento de los gastos financieros no capitalizados de promociones ya finalizadas, tanto por haber registrado un saldo dispuesto promedio superior como por haberse adoptado una nueva estrategia según la cual no se cancela el saldo de deuda promotora en producto terminado no vendido; y
 - Un incremento de los gastos financieros vinculados con la financiación de los proyectos BtR.

Beneficio neto atribuible por acción diluido de 3,47 euros, un +37% respecto del ejercicio 2023/24

Finalmente, y como impacto adicional de la compra del Grupo Priesa, se han contabilizado dos importes extraordinarios: (i) 2,4 millones de euros en concepto de gastos no recurrentes de asesores ligados a la transacción de compraventa; y (ii) **52 millones de euros** en concepto de diferencia negativa de consolidación. Este último importe pone de manifiesto la capacidad de la Compañía de adquirir activos a precios atractivos tras haber acordado un coste de los activos netos adquiridos de Grupo Priesa equivalente a 30 millones de euros cuando el valor razonable de los activos (incluyendo, los activos en coinversión) fue fijado en 87 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta además la amortización del inmovilizado, el resultado de la puesta en equivalencia, otros beneficios y ganancias de explotación, el deterioro de existencias y el devengo de 35 millones de euros en concepto de impuesto de sociedades, el negocio de la Compañía generó un **beneficio neto atribuible de 150 millones de euros** (lo que se traduce en un **beneficio neto por acción diluido de 3,47 euros**), un importe muy superior al del ejercicio 2023/24 (109 millones de euros, y 2,53 euros por acción diluido).

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

CUENTA DE
PÉRDIDAS Y
GANANCIAS
CONSOLIDADA

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



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

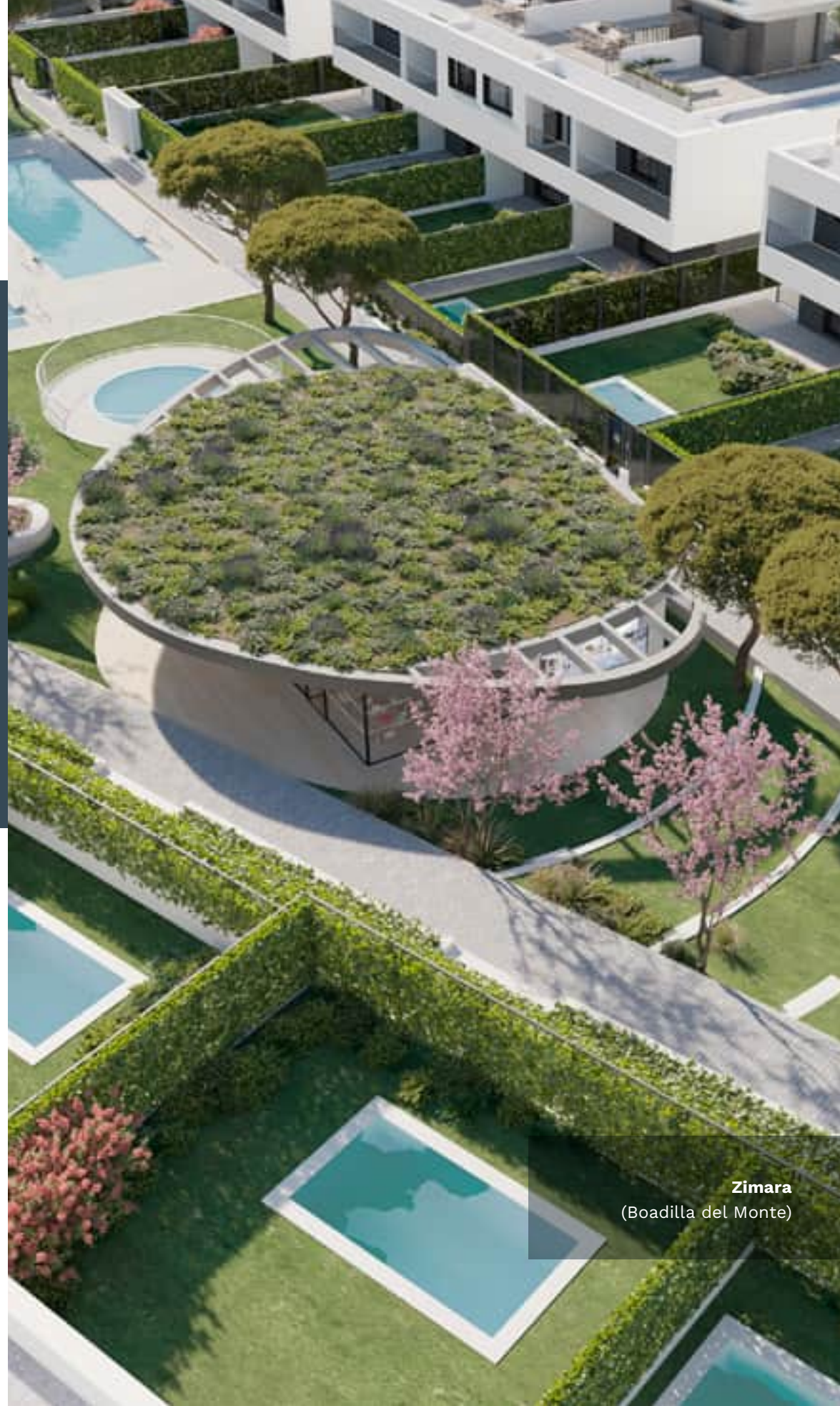
7

Anexos

34

Balance y flujos de caja

Al cierre del ejercicio 2024/25, AEDAS Homes presentaba un balance sólido, con el 64% de las unidades en Existencias ya activas, niveles de endeudamiento saludables con un LTV neto del 14,2%, una ratio de deuda neta sobre EBITDA de 1,6x y una caja total de 344 millones de euros.



Zimara
(Boadilla del Monte)

+
Carta del Presidente

+
Carta del Consejero Delegado

1
Resumen del ejercicio

2
Somos AEDAS Homes

3
Evolución financiera

4
Creando valor juntos

5
Compromiso medioambiental

6
Buen gobierno

7
Anexos

Cuentas

pertenecientes al activo

Activos No Corrientes

La partida de Activos No Corrientes (222 millones de euros a 31 de marzo de 2025 vs. 129 millones de euros a 31 de marzo de 2024) estaba fundamentalmente compuesta por:

- La partida de **Activos por Impuesto Diferido** cuyo saldo ascendió a 52 millones de euros (45 millones más que a 31 de marzo de 2024 como consecuencia, en su gran mayoría, del reconocimiento de los créditos fiscales pendientes de utilización por parte del grupo fiscal originados con motivo del reconocimiento de créditos fiscales, surgidos en el registro contable de la combinación de negocios del Grupo Priesa y, que corresponden fundamentalmente a créditos fiscales por bases negativas no utilizadas por el Grupo Priesa y que la Compañía podrá utilizar en el corto y medio plazo), y
- La partida de **Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo**, cuyo importe ascendió a 128 millones de euros (33 millones de euros más que a 31 de marzo de 2024).

En cuanto a la variación del saldo de la partida de Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo Plazo es de destacar que, al margen de la aplicación de los ajustes de valoración por puesta en equivalencia, los principales acontecimientos que tuvieron lugar durante el ejercicio y que explican esta variación, son:

- (i) Firma de dos acuerdos 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 31 de marzo de 2025.
- (ii) 18 millones de euros de reducción neta del valor de la **inversión** de la Compañía en una de las **coinversiones formalizadas en el ejercicio 2023/24** tras alcanzarse los hitos según los cuales la Compañía reduce su exposición al/ (los) activo(s) pertinentes del 49,9% al 30,0%, si bien también se efectuaron contribuciones de capital adicionales para cubrir el desarrollo de los proyectos. Asimismo, se redujo el importe de la inversión en la otra coinversión firmada en el ejercicio 2023/24, tras la devolución de varios préstamos que habían sido concedidos por la Compañía a la sociedad participada, así como por la recuperación de aportaciones anteriores.
- (iii) 35 millones de euros de nueva inversión en una nueva coinversión de producto BtS formalizada en el ejercicio 2024/25.
- (iv) Con motivo de la adquisición del **Grupo Priesa**, la Compañía adquirió **5 operaciones en coinversión** con un valor de inversión total de 28 millones de euros a 31 de marzo de 2025 (4 operaciones para el desarrollo conjunto de 512 unidades BtS y una operación para el desarrollo de un flex living de 497 unidades en Madrid). Asimismo, en el contexto de esta operación de compra, la Compañía se convirtió en socio minoritario de un proyecto en coinversión que en octubre de 2024 se transformó en contrato de gestión tras vender su participación minoritaria.
- (v) Resolución de una coinversión destinada al desarrollo de suelo en gestión tras culminar la venta de todos los activos propiedad de la sociedad.

Por último, conviene señalar que estas inversiones estaban instrumentalizadas en (i) participaciones en empresas asociadas (75 millones de euros vs. 39 millones de euros a 31 de marzo de 2024), y (ii) créditos a empresas asociadas (52 millones de euros vs. 56 millones de euros a 31 de marzo de 2024).

Incremento de las Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Largo con motivo de una mayor actividad en coinversiones



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Existencias inmobiliarias

Las **Existencias inmobiliarias** de la Compañía (las “Existencias”), excluyendo a modo aclaratorio las inversiones comprometidas a 31 de marzo de 2025 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 **1.479 millones de euros**, un valor muy similar al del cierre de marzo de 2024 (1.487 millones de euros).

No obstante, si bien el importe de las Existencias prácticamente no ha variado de un ejercicio a otro, su composición sí que ha mostrado cierta alteración, afectando al grado de liquidez de la cartera y al volumen total de unidades. Así, mientras que las 11.825 unidades que componían las Existencias a 31 de marzo de 2024 estaban en un 76% activas, la intensa actividad de entregas, así como las distintas inversiones acometidas durante el ejercicio cuyo objetivo en parte era asegurar entregas a más largo plazo, han provocado que las 13.798 unidades que componían las Existencias a 31 de marzo de 2025 estuvieran activas en un 64%. De esta manera, el desglose de las Existencias sería el siguiente:

- (i)

El valor de la partida de **suelo** aumentó un 13% hasta situarse en los **541 millones de euros** a 31 de marzo de 2025 (esto es, el 37% del valor total de las Existencias vs. 32% a 31 de marzo de 2024). Este aumento tan significativo del valor del suelo que, contribuyó a compensar no sólo el arranque de nuevas obras sino también la salida de alrededor de 100 millones de euros por la venta de activos no estratégicos y activos transferidos a una nueva coinversión, se explica principalmente por la política activa de compra de suelo aplicada durante el ejercicio, según la cual, la Compañía escrituró inversiones propias por un importe en valor en libros superior a los 300 millones de euros, de las que buena parte de ellas buscan cubrir entregas a partir del ejercicio 2028/29;
- (ii)

El valor de la partida de **promoción en curso** aumentó un 2% hasta situarse en los **646 millones de euros** a 31 de marzo de 2025 (esto es, el 44% del valor total de las Existencias vs. 43% a 31 de marzo de 2024). Esta variación se debió, junto con el avance de obras de los proyectos ya iniciados, a un repunte en el número de inicios de construcción (impulsado por las viviendas del Plan Vive III) así como a la incorporación de viviendas ya en construcción de la cartera del Grupo Priesa, que ayudó a compensar las cerca de 200 viviendas más que fueron finalizadas durante el ejercicio;
- (iii)

El valor de la partida de **edificio terminado** disminuyó un 24% hasta situarse en **253 millones de euros** a 31 de marzo de 2025 (esto es, el 17% del valor total de las Existencias vs. 22% a 31 de marzo de 2024). Esta partida estaba compuesta por 956 viviendas de las que el 74% contaban con LPO y el 57% estaban ya vendidas, arrojando visibilidad sobre su próxima entrega; y
- (iv)

El valor de la partida de **anticipos a proveedores** disminuyó un 7% hasta situarse en **39 millones de euros** a 31 de marzo de 2025 (esto es, el 3% del valor total de las Existencias vs. 3% a 31 de marzo de 2024).



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

A 31 de marzo de 2025, la **valoración** de la cartera de Existencias (sin considerar la partida de “Anticipos a Proveedores”) realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. ascendía a **1.864 millones de euros**. Considerando la metodología del valorador externo, las hipótesis clave identificadas en las valoraciones son la tasa de descuento y los precios de venta. Como consecuencia de lo anterior, al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 existía un deterioro registrado en las cuentas anuales consolidadas por importe de 4 millones de euros (2 millones de euros a 31 de marzo de 2024) y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 425 millones de euros (451 millones de euros a 31 de marzo de 2024).



Nou Nazaret BTR
(Alicante)



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Otros activos corrientes

Los principales movimientos que se han producido en las principales partidas que componen los Otros Activos Corrientes, se resumen en:

- **Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar:** aumento en 70 millones de euros hasta los **141 millones de euros** a 31 de marzo de 2025.

La variación se debió principalmente a (i) un incremento de los importes a cobrar de los clientes como consecuencia del mayor volumen de la cartera de clientes cuya remesa de cobros se emite mensualmente (+12 millones de euros), (ii) un incremento neto de los importes a cobrar a empresas asociadas como consecuencia de la operación de coinversión con la entidad relacionada FIJI Investments Holdings S.à r.l. (+15 millones de euros), (iii) un incremento neto del importe a cobrar a otros clientes con motivo, entre otros, de la venta de suelo (+8 millones de euros), y (iv) un incremento neto del derecho de cobro frente a las Administraciones Públicas con motivo fundamentalmente de los Fondos Next Generation con contrapartida en el pasivo bajo el epígrafe de Otra Deuda a Largo Plazo (+31 millones de euros).

- **Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes:** aumento en 54 millones de euros hasta los **344 millones de euros** a 31 de marzo de 2025.

De este importe, 54 millones de euros se consideran “caja indisponible” bien por tratarse de anticipos recibidos de clientes que deben depositarse en cuentas especiales separadas de cualquier otra clase de fondos de la Compañía (52 millones de euros vs. 50 millones de euros a 31 de marzo de 2024), bien por tratarse de saldos pignorados para cubrir avales emitidos a favor de terceros o vinculados a la financiación de una promoción en fase de entrega (2 millones de euros vs. 3 millones de euros a 31 de marzo de 2024).

Los restantes **290 millones de euros** se consideran **tesorería disponible**, la cual experimentó un incremento de 54 millones de euros durante el ejercicio. Los factores que explican esta variación positiva se enumeran posteriormente.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Cuentas pertenecientes al patrimonio neto

El **patrimonio neto** de la Compañía aumentó en 56 millones de euros durante el ejercicio 2024/25, alcanzado así los **987 millones de euros** (931 millones de euros a 31 de marzo de 2024).

Esta variación positiva se debió fundamentalmente al resultado neto atribuible a la sociedad dominante del ejercicio 2024/25, el cual ascendió a 150 millones de euros (+38% respecto del ejercicio anterior) resultando en un **beneficio neto por acción diluido de 3,47 euros (+37% respecto del ejercicio 2023/24)**. Esta variación no recoge aún la propuesta de distribución del resultado del ejercicio que será formulada por el Consejo de Administración al aprobar la formulación de los Estados Financieros. En ejercicios anteriores, se ha distribuido un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio, recogándose esa distribución en el patrimonio neto de cada ejercicio.

Asimismo, es de destacar 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 de las obligaciones del Programa de Incentivos

*3,47 euros de beneficio
por acción diluido (+37%
respecto del ejercicio
anterior)*

a Largo Plazo (“LTIP”), importe que no fue compensado por el volumen de acciones propias adquiridas en el mercado a través del programa vigente de recompra de acciones que ascendió a un total de 20.292 acciones (55% adquiridas durante los primeros 9 meses del ejercicio y el 45% restante durante el mes de enero de 2025, sin registrar más actividad de recompra de acciones propias durante el resto del ejercicio). De esta manera, la posición de autocartera reflejada a 31 de marzo de 2025 fue de **497.279 acciones**, representativas del **1,14%** del número total de acciones en circulación, y con un valor en libros de **8 millones de euros** (583.260 acciones, representativas del 1,33% del capital social, y con un valor en libros de 10 millones de euros a 31 de marzo de 2024).



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Cuentas pertenecientes al pasivo corriente y no corriente

Cuentas vinculadas con financiación de proyectos

La **deuda proyecto (con o sin garantía)**, que está compuesta por préstamos promotores con garantía hipotecaria (incluyendo otros préstamos activos clasificados como “Pasivos no corrientes”), una financiación de proyectos BtR sin garantía hipotecaria y préstamos suelo, aumentó en 67 millones en el ejercicio 2024/25, fijando la deuda proyecto en un valor nominal de **226 millones de euros** (o 224 millones de euros a coste amortizado).

Este incremento se explica fundamentalmente por (i) la incorporación de 9 millones de euros de dos activos en renta procedentes de la operación de compra del Grupo Priesa, (ii) 21 millones de euros en concepto de subrogación en cinco préstamos vinculados a proyectos BtS del Grupo Priesa que se encontraban bien en fase de construcción bien en fase de obra ya terminada pero pendiente de iniciar la fase de entrega, (iii) la disposición adicional de préstamo suelo por importe de 21 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 la financiación de proyectos BtR sin garantía hipotecaria por importe de 1 millón de euros.

Como resultado de estas variaciones, a cierre de marzo de 2025, la Compañía tenía firmados con una amplia base de agentes financiadores los siguientes préstamos:

- **Préstamos promotores** (incluyendo dos préstamos hipotecarios de dos activos en renta) para un total de 92 promociones propias, por un principal hipotecario máximo total de 698 millones de euros (o 610 millones de euros tras ajustar lo dispuesto de cuentas restringidas), de los que había dispuestos **172 millones de euros** (en valor nominal), excluyendo 88 millones de euros de disposición de cuentas de clientes y sin ajustar por el coste amortizado (149 millones de euros y 66 millones de euros a 31 de marzo de 2024, respectivamente). De este importe, 9 millones de euros estaban relacionados con los dos préstamos hipotecarios, ambos clasificados como pasivo no corriente, y el resto, prácticamente el 100% estaba clasificado como pasivo corriente con vencimiento a largo plazo (i.e. pasivos considerados corrientes porque financian activos inmobiliarios considerados como activos corrientes, de acuerdo con la normativa contable y las prácticas habituales del sector, aunque su vencimiento en ambos casos sea superior a un año a fecha de balance, con la finalidad de no desvirtuar el fondo de maniobra de la Sociedad).

- **Préstamos suelo** dispuesto por un importe total nominal de **46 millones de euros** (1 millón de euros a 31 de marzo de 2024) de un máximo de 48 millones de euros, de los que más de la mitad estaban clasificados como pasivo corriente con vencimiento a largo plazo;
- **Financiación de proyectos BtR sin garantía hipotecaria** por un principal máximo de 112 millones de euros y con vencimiento julio de 2025, de los que 17 millones de euros estaban formalizados a 31 de marzo de 2025 habiendo dispuesto, en valor nominal, **8 millones de euros** (9 millones de euros a 31 de marzo de 2024) que estaban clasificados como pasivo corriente con vencimiento a corto plazo. Esta financiación fue cancelada con posterioridad al cierre del ejercicio.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



Adicionalmente, en diciembre de 2024, la Compañía formalizó tres préstamos a 7 años por importe máximo de **98 millones de euros** para la financiación de los tres proyectos del **Plan Vive III**. A 31 de marzo de 2025, no se había dispuesto aún de ninguno de los tres préstamos por no haberse alcanzado aún los hitos acordados para proceder a la primera disposición.

A cierre de marzo de 2025, AEDAS Homes contaba con 860 millones de euros de deuda financiación proyecto formalizada

FINANCIACIÓN PROYECTO FORMALIZADA (CON O SIN GARANTÍA)*

A 31 de marzo de 2025

Entidad bancaria	M€
BBVA	196
Santander	169
Sabadell	111
Cajasur	25
Caixa	90
Iberia Private Real Assets Credi, SCSp	16
Kutxabank	74
Ibercaja	19
Bankinter	10
Abanca	5
Unicaja	46
ING	98
Caja Rural de Asturias	1
Total	860

* Incluye sólo financiación de proyectos de la línea de negocio “Promoción Residencial”, incluyendo a modo aclaratorio, préstamo promotor, préstamo hipotecario, préstamo suelo, financiación de proyectos BtR sin garantía hipotecaria y el préstamo formalizado para la financiación de los proyectos del Plan Vive III

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 **Evolución financiera**

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Cuentas vinculadas con financiación corporativa

A 31 de marzo de 2025, la **financiación corporativa** de la Compañía ascendía a un total nominal de **339 millones de euros** (o, 334 millones de euros a coste amortizado), esto es, 59 millones menos que a 31 de marzo de 2024. Su desglose por tipología era:

- **Obligaciones y otros valores negociables** (excluyendo, a modo aclaratorio, el importe de los intereses devengados no pagados): **322 millones de euros** (o, 317 millones de euros a coste amortizado), esto es, 53 millones menos que a cierre de marzo de 2024. Esta variación se explica por los movimientos dispares que se produjeron en los dos tipos de financiación que conforman esta partida: el Bono Verde y los pagarés.
 - **Bono Verde:** con motivo de mantener una estructura de capital idónea, el 20 de marzo de 2024, se lanzó un **plan de recompra parcial del Bono Verde** por un importe de hasta 50 millones de euros. Debido a la sobredemanda recibida, el importe total de recompra ascendió a **68,4 millones de euros**, cuya liquidación y amortización se produjo a principios de abril de 2024. Como resultado de esta operación, así como de la amortización de los bonos recomprados por importe de

1,6 millones de euros en operaciones a mercado abierto durante los meses de febrero y marzo de 2024, el **nominal vivo** del Bono Verde era de **255 millones de euros** a 31 de marzo de 2025, clasificado todo ello como pasivo no corriente.

- **Pagarés:** con el objetivo de seguir manteniendo una diversificación de vías de financiación, en julio de 2024, la Compañía renovó su programa de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“MARF”), permitiendo a la Compañía mantener un saldo vivo máximo de 150 millones de euros con plazos de vencimiento de hasta un máximo de dos años para la financiación de necesidades de fondo de maniobra, al tiempo que renovó en septiembre de 2024 su programa de pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija AIAF con un saldo vivo máximo de 100 millones de euros con plazos de vencimiento de un mínimo de

tres días hábiles hasta un máximo de 364 días naturales. Durante el ejercicio, la Compañía emitió papel comercial por valor de 175 millones de euros si bien se cancelaron 158 millones de euros arrojando un **saldo total de 67 millones de euros** a 31 de marzo de 2025 (sin valorarlo según el método de coste amortizado), esto es, 17 millones de euros más que a 31 de marzo de 2024. Este saldo fue clasificado en un 70% como pasivo corriente con vencimiento a corto plazo.

- **Deuda corporativa** sin garantía (pasivo corriente con vencimiento a corto plazo): **17 millones de euros**, esto es, 6 millones de euros menos que a 31 de marzo de 2024. El movimiento del saldo de esta cuenta se explica, por un lado, por la reclasificación de 23 millones de euros de deuda corporativa en préstamo suelo y, por otro lado, por la formalización de dos pólizas corporativas con vencimiento a corto plazo por importe agregado de 17

millones de euros en el contexto de la operación de compra del Grupo Priesa.

Asimismo, la Compañía contaba con dos líneas de liquidez por importe total de 65 millones de euros, ambas no dispuestas a 31 de marzo de 2025.

- La primera línea de crédito por valor de 55 millones de euros, la cual estaba asociada a la emisión del Bono Verde; y
- La segunda línea de crédito, por valor de 10 millones de euros, renovada en agosto de 2024 y por un período adicional de un año.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Otras cuentas pertenecientes al pasivo corriente y no corriente

Los principales movimientos que se han producido en otras cuentas pertenecientes al pasivo corriente y no corriente son:

- El saldo de **48 millones de euros** asociados a **Otros Pasivos Financieros** (pasivo no corriente) está fundamentalmente compuesto por la posible obligación de reintegración de las subvenciones de capital concedidas por la Comunidad de Madrid en julio de 2024 para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible y cuyo importe está sujeto al cumplimiento de hitos establecidos en el pliego de concesión, en caso de incumplimiento de estos hitos. El importe pendiente de cobro se encuentra registrado en Subvenciones por Cobrar. Asimismo, en dicho epígrafe está recogido el importe pendiente de pago asociado al Precio diferido a largo plazo asumido como consecuencia de la operación de compra del Grupo Priesa.
- El saldo de **Anticipos de Clientes** (pasivo corriente) aumentó en 78 millones de euros hasta los 240 millones de euros a 31 de marzo de 2025, reflejo del buen comportamiento de la actividad comercial registrado durante el ejercicio.
- El saldo de **Proveedores y Acreedores (y Provisiones a Corto Plazo)** (pasivo corriente) aumentó en 56 millones de euros hasta los 306 millones de euros a cierre de marzo de marzo de 2025, reflejo del aumento de promociones terminadas durante el ejercicio, así como de los nuevos pagos aplazados ligados a compras de suelo.
- El saldo de **Administraciones Públicas Acreedoras, Remuneraciones pendientes de Pago y Pasivos por Impuesto Corriente** (pasivo corriente) disminuyó hasta los 76 millones de euros, esto es, una reducción de 35 millones de euros respecto de 31 de marzo de 2024.



Aliaga III
(Mairena de Aljarafe)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

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

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Estado de flujos de efectivo

Al inicio del ejercicio 2024/25, el **efectivo total equivalente** ascendía a 290 millones de euros, importe que ha experimentado un **incremento de 54 millones de euros** durante el ejercicio, contabilizando un efectivo total de **344 millones de euros** a 31 de marzo de 2025.

Esta variación de 54 millones de euros se explica por las entradas de efectivo asociadas a las actividades de explotación, principalmente entregas, por importe de 191 millones de euros, a salidas de efectivo por las actividades de inversión/desinversión por importe de 58 millones de euros y a salidas de efectivo por actividades de financiación por importe de 79 millones de euros. Por bloques, el detalle de los principales movimientos sería que el sigue a continuación:

- **Flujos de efectivo de las actividades de explotación** (153 millones de euros menos de entrada de efectivo que en el ejercicio 2023/24): los principales factores que explican esta variación son:
 - una mayor salida de flujos con motivo del mayor pago de impuestos y de intereses que no fue compensado por un mayor cobro de intereses;
 - un mayor volumen de entregas con impacto en una mayor recuperación de inversión realizada en las promociones si bien con un mayor volumen de subrogación en préstamo promotor;
 - una aceleración de la actividad comercial que se ha traducido en un aumento de las cuentas por cobrar a los clientes por ventas de promociones;
 - una intensa actividad inversora que, unida a pagos aplazados de inversiones de años anteriores y los propios diferimientos acordados sobre las inversiones formalizadas durante el ejercicio 2024/25, ha resultado en el pago de 224 millones de euros; y
 - la aplicación de la política de rotación de activos no estratégicos junto con la transmisión de activos a coinversiones se ha traducido en unos ingresos por importe de 88 millones de euros (una vez aplicados los esquemas de diferimiento acordados sobre las desinversiones del ejercicio, así como de ventas de ejercicios anteriores).
- **Flujos de efectivo de las actividades de inversión** (33 millones de euros menos de salida de efectivo que en el ejercicio 2023/24): si bien durante el ejercicio se han efectuado inversiones en nuevas compañías y en activos materiales, inmobiliarios y financieros que han comportado una salida conjunta de 128 millones de euros (por ejemplo, 16 millones de euros de desembolso neto inicial asociado a la operación de compra de Grupo Priesa o 85 millones euros netos ligados a coinversiones, Plan Vive III, entre otros), estas inversiones han sido inferiores a las del ejercicio anterior, año en que las coinversiones firmadas fueron de un tamaño superior a las del ejercicio 2024/25 además de participar la Compañía con un porcentaje de propiedad inicial mayor. Asimismo, es de destacar que durante el ejercicio la Compañía ha ido reduciendo su participación en una de sus coinversiones conforme a lo estipulado en los acuerdos alcanzados con su socio lo que ha supuesto una recuperación de caja, además de haberse producido otras desinversiones en otras participadas.

- **Flujos de efectivo de las actividades de financiación** (129 millones de euros menos de salida de efectivo que en el ejercicio 2023/24): este movimiento se explica fundamentalmente por (i) la caída en 92 millones de euros de devolución de deuda, (ii) una menor disposición de nueva deuda (24 millones de euros menos que en el ejercicio anterior), y (iii) una reducción de pagos por dividendo al no recoger aún la propuesta de distribución del resultado del ejercicio que será formulada por el Consejo de Administración al aprobar la formulación de los Estados Financieros. Así, mientras el dividendo distribuido en el ejercicio 2024/25 correspondía a la distribución con cargo a prima de emisión y al dividendo complementario de los resultados del ejercicio 2023/24 (95 millones de euros de salida de caja en total), durante el ejercicio 2023/24 se distribuyó no sólo el dividendo complementario del ejercicio 2022/23 sino también el dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2023/24 (147 millones de euros en total).

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

**Evolución
financiera**

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(€m)	31 marzo 2025	31 marzo 2024	Variación
Resultado Consolidado Antes de Impuestos	184,9	146,9	38,0
Ajustes por Resultados Financieros	26,3	24,8	1,5
Resultados financieros	49,8	52,0	(2,1)
Incorporación a existencias de gastos financieros	(25,9)	(27,1)	1,3
Resultados no recurrentes	2,4	-	2,4
Variación de valor de instrumentos financieros y diferencias de cambio	(0,0)	-	(0,0)
Diferencias de cambio	(0,0)	0,0	(0,0)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas	(1,0)	(0,4)	(0,6)
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	210,3	171,3	39,0
Dotación a la amortización y deterioros	7,6	1,6	6,0
Beneficio procedente de la venta de inmovilizado	(1,3)	-	(1,3)
Diferencia negativa de consolidación	(52,1)	-	(52,1)
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	164,5	172,9	(8,4)
Otros ajustes al resultado	18,6	(4,5)	23,1
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(65,3)	(52,4)	(12,9)
Cambio en el capital corriente sin compras ni ventas de suelo	208,9	212,7	(3,8)
Cambio en el capital corriente por compras y ventas de suelo	(135,4)	15,4	(150,8)
(A) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Explotación	191,3	344,1	(152,8)
Inversión de empresas del grupo y asociadas	(85,0)	(168,0)	83,0
Flujo de caja pagado por la combinación de negocios de Priesa	(16,0)	-	(16,0)
Inversión en activos inmateriales / materiales e inversiones inmobiliarias	(16,9)	(3,5)	(13,3)
Inversión en otros activos financieros	(10,8)	(2,7)	(8,2)
Desinversión empresas del grupo y asociadas	70,8	83,0	(12,1)
(B) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Inversión	(57,9)	(91,2)	33,3
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	3,5	(5,8)	9,3
Cobros y pagos de instrumentos de pasivo financiero	12,6	(55,1)	67,7
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio	(95,3)	(146,9)	51,7
(C) Flujo de Caja Neto de Operaciones de Financiación	(79,2)	(207,9)	128,6
Aumento o (disminución) neta de caja o equivalentes (A+B+C)	54,2	45,1	9,1

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Endeudamiento

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 45% de la deuda financiera bruta sin coste amortizado de 31 de marzo de 2025 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.

A 31 de marzo de 2025, la **deuda financiera bruta a coste amortizado** de la Compañía ascendía a **558 millones de euros** (9 millones de euros más que a cierre de 31 de marzo de 2024), y su posición de caja disponible ascendía a 292 millones de euros (52 millones de euros más que a 31 de marzo de 2024). Así, la **deuda financiera neta** se

APALANCAMIENTO FINANCIERO

	31 marzo 2025	31 marzo 2024	31 marzo 2023
Deuda financiera neta (€m)	266	310	297
LTC neto	18,0%	20,8%	18,4%
LTV neto	14,2%	16,3%	14,2%
Deuda financiera neta /EBITDA	1,6x	1,8x	1,9x
Cobertura de intereses	6,9x	7,0x	6,9x
Coste medio de la deuda	4,4%	4,8%	4,5%

44 millones de euros de reducción de deuda financiera neta con su consiguiente mejora en las ratios de apalancamiento: 14,2% LTV neto y 1,6x deuda financiera neta sobre EBITDA

situó en **266 millones de euros**, esto es, 44 millones menos que a cierre de marzo de 2024 cuando la deuda financiera neta se situó en 310 millones de euros.

Esta buena evolución del endeudamiento neto favorecido por la buena evolución del negocio del que se desprende unos resultados económicos sólidos contribuye a mejorar el perfil crediticio de la Compañía. Así, las ratios de apalancamiento resultantes mostraron una clara mejoría respecto de los niveles del ejercicio anterior: el LTV neto y la deuda financiera neta sobre EBITDA descendieron hasta niveles del 14,2% y 1,6x, respectivamente (16,3% y 1,8x a cierre de marzo de 2024, respectivamente).



Vanian Gardens
(Estepona)

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

La estructura de financiación de la Compañía muestra una buena diversificación entre distintas vías de financiación por un lado y entre proveedores de financiación por otro, evitando la concentración de riesgo financiero. Además, cabe destacar que el **84%** de la deuda bruta financiera a coste amortizado tenía **vencimiento a largo plazo** y un 45% estaba establecida a tipo fijo, lo que le confiere mayor certidumbre, estabilidad y visibilidad en lo que a coste financiero respecta. En este sentido, el coste financiero en términos de coste nominal medio fue de un **4,4%** (41 puntos básicos menos que a 31 de marzo de 2024 gracias a la reducción del coste promedio de la deuda proyecto (4,9% vs. 6,1% a 31 de marzo de 2024) y de los pagarés (3,8% vs. 5,1% a 31 de marzo de 2024) con motivo de la evolución decreciente del Euribor (el Euribor 12M disminuyó del 3,72% en marzo de 2024 al 2,40% en marzo de 2025; y el Euribor 3M disminuyó del 3,92% en marzo de 2024 al 2,44% en marzo de 2025) y la mejora en las condiciones de financiación de los nuevos préstamos promotores formalizados durante el ejercicio).

EVOLUCIÓN DE DEUDA FINANCIERA NETA

(€m)	31 marzo 2025	31 marzo 2024	Variación
(A) Deuda proyecto	226,3	159,4	66,9
Deuda proyecto con garantía	217,9	150,3	67,6
Deuda proyecto sin garantía	8,4	9,1	(0,7)
(B) Deuda corporativa	338,7	397,3	(58,6)
Deuda corporativa sin garantía	16,9	23,0	(6,1)
Programa de pagarés (MARF)	66,8	49,3	17,5
Bono verde	255,0	325,0	(70,0)
Revolving credit facility	-	-	-
(C) Costes de formalización de deuda pendientes de imputar a resultados	(7,0)	(7,6)	0,5
(D) Deuda Financiera Bruta (A+B+C)	558,0	549,1	8,9
(E) Caja disponible	291,9	239,5	52,4
Deuda Financiera Neta (D-E)	266,1	309,6	(43,6)
(F) Caja de anticipos ligada a proyectos	52,1	50,3	1,8
CAJA TOTAL (E+F)	344,0	289,8	54,2

Sólida estructura financiera con fuentes de financiación diversificadas y un 84% del total de la deuda con vencimiento a largo plazo

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Valoración de los activos



Lerena
(Alicante)

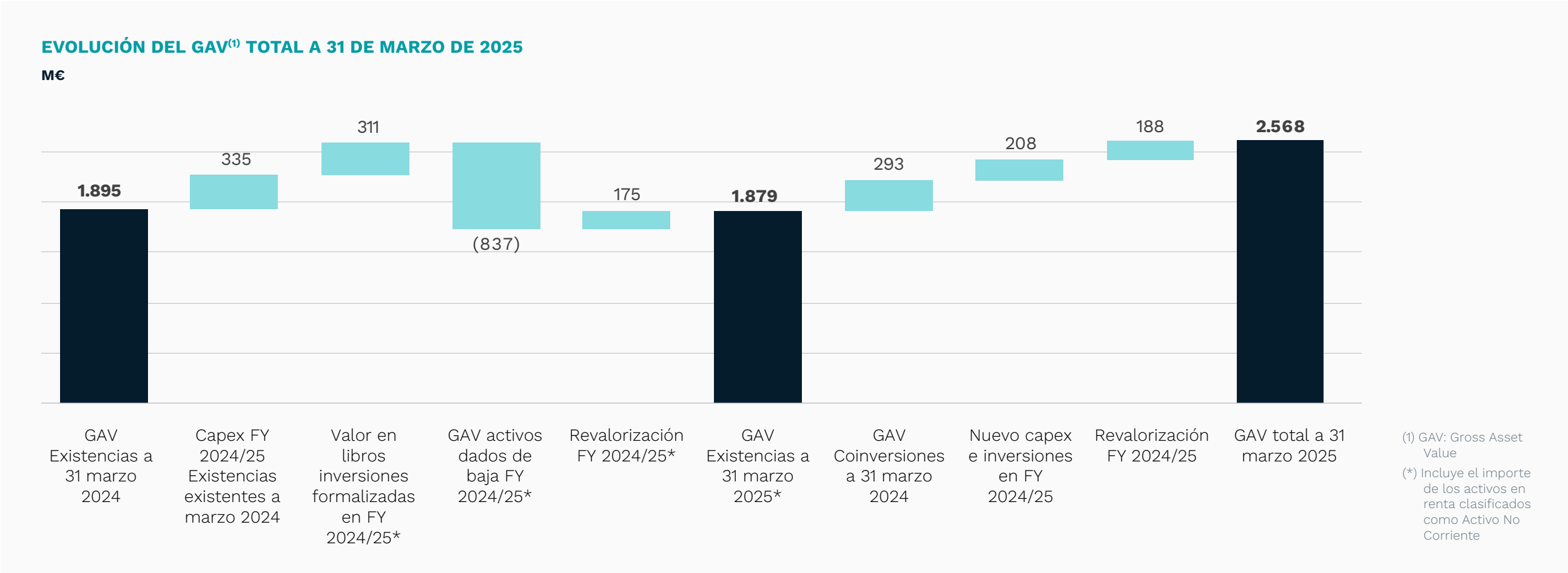
AEDAS Homes ha evaluado, a 31 de marzo de 2025, el **valor realizable de las existencias**, entendido como, la **estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación**. El valor de mercado se determina sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.) de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo sin considerar los Anticipos de Proveedores. Dichas valoraciones han sido realizadas bajo la hipótesis **“Valor de Mercado”**, habiendo sido realizadas estas valoraciones de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

A 31 de marzo de 2025, la **valoración de las Existencias** (sin considerar los Anticipos de Proveedores) realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A. ascendía a **1.864 millones de euros** (o 1.879 millones de euros, incluyendo dos activos en renta contabilizados en Activo No Corriente). Esta valoración implicó un deterioro registrado en cuentas de 2 millones de euros y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 425 millones de euros (o 440 millones de euros, incluyendo dos activos en renta contabilizados en Activo No Corriente), de las cuales 65 millones de euros correspondían a inversiones formalizadas en el ejercicio 2024/25 y 360 millones de euros correspondían a activos existentes en balance a cierre de 31 de marzo de 2024, importe este último que incluía la revalorización anual adicional de 107 millones de euros (+10,1%)

experimentada por dichos activos el pasado ejercicio. De esta manera, la **revalorización anual de las Existencias** a cierre de marzo de 2025 alcanzó los **175 millones de euros**.

Asimismo, AEDAS Homes encargó, la **valoración** de los activos en coinversión. de la que se desprendió un **valor razonable** de **688 millones de euros**, lo que se traducía en unas plusvalías latentes de 241 millones de euros.

De esta manera, si sumáramos el valor razonable de las **Existencias** (junto con los dos activos en renta contabilizados en el Activo No Corriente) y el de los **activos de coinversión** al 100%, el valor razonable total ascendería a **2.568 millones de euros**.



- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 **Evolución financiera**
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
**Evolución
financiera**

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Indicadores clave de desempeño

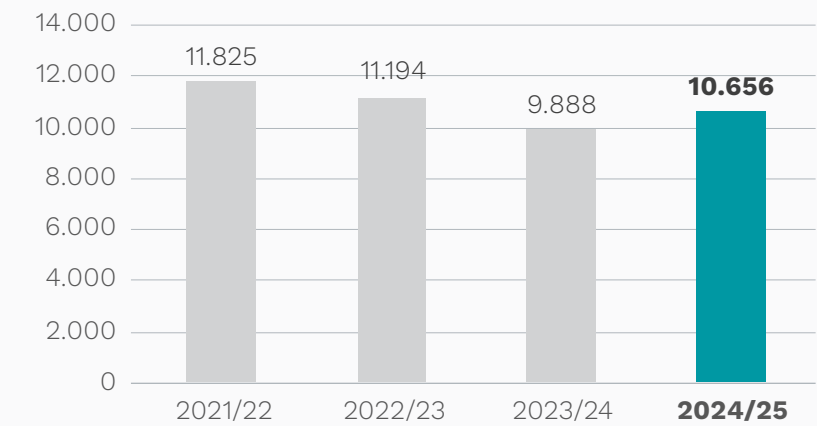
+ Más información sobre Principales Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR) en la página web de AEDAS Homes, en la subsección Kit del Inversor > [Medidas Alternativas de Rendimiento](#)



Indicadores operativos

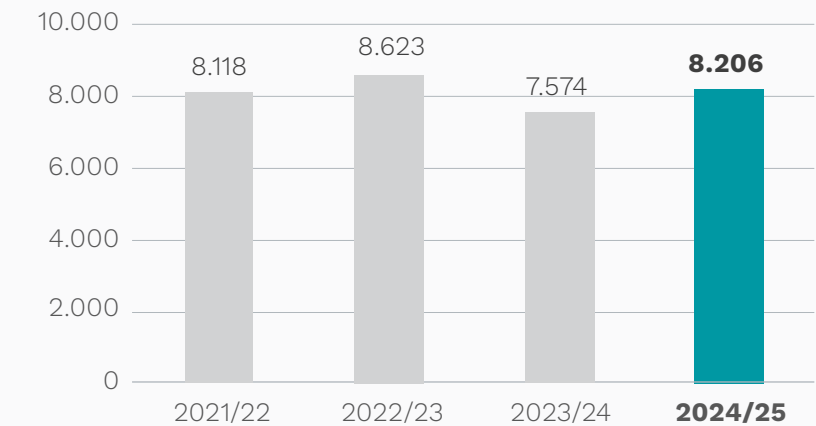
VIVIENDAS ACTIVAS 1

Unidades



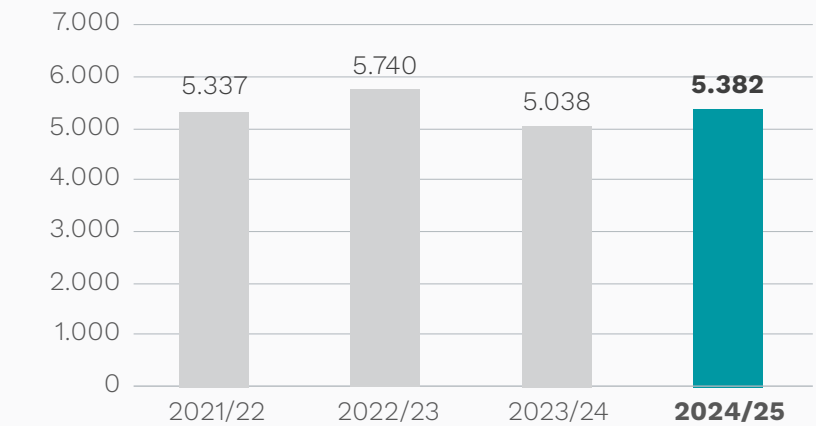
VIVIENDAS EN COMERCIALIZACIÓN 2

Unidades



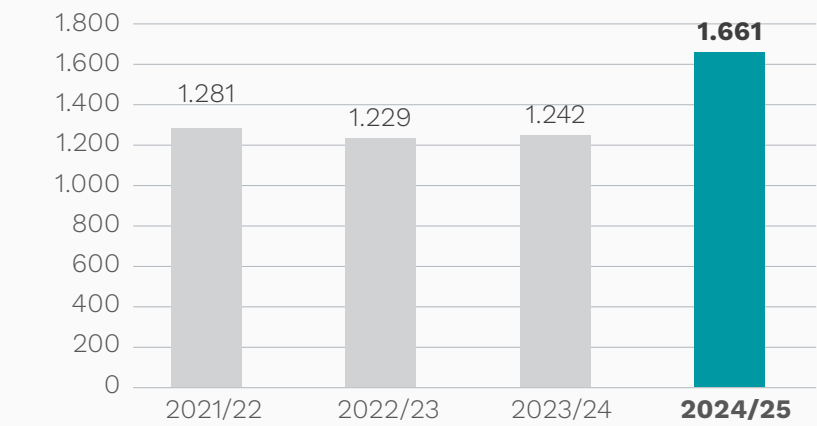
VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN 3

Unidades



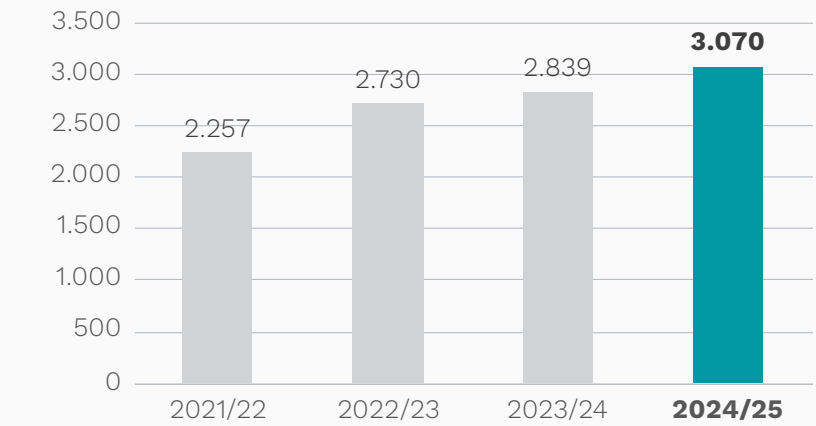
VALOR DE LA CARTERA DE VENTAS 4

M€



UNIDADES ENTREGADAS 5

Unidades



(1) Incluye segmento de “Promoción Residencial” y coinversiones de BtS, BtR y Concesional (Plan Vive III) y excluye coinversiones de productos alternativos (845 unidades), así como unidades de “Fuera de Balance” (520 unidades) y unidades de “Sólo Gestión” (1.788 unidades).

(2) Incluye segmento de “Promoción Residencial” y coinversiones de BtS, BtR y Concesional (Plan Vive III) y excluye coinversiones de productos alternativos (45 unidades), así como unidades de “Fuera de Balance” (141 unidades) y unidades de “Sólo Gestión” (1.788 unidades).

(3) Incluye segmento de “Promoción Residencial” y coinversiones de BtS, BtR y Concesional (Plan Vive III) y excluye coinversiones de productos alternativos (497 unidades), así como unidades de “Fuera de Balance” (141 unidades) y unidades de “Sólo Gestión” (1.434 unidades).

(4) Excluye la venta en formato llave en mano de tres promociones para el desarrollo de 944 viviendas destinadas al alquiler asequible; pero incluye el 100% del valor de la cartera de ventas de las unidades BtS en coinversión.

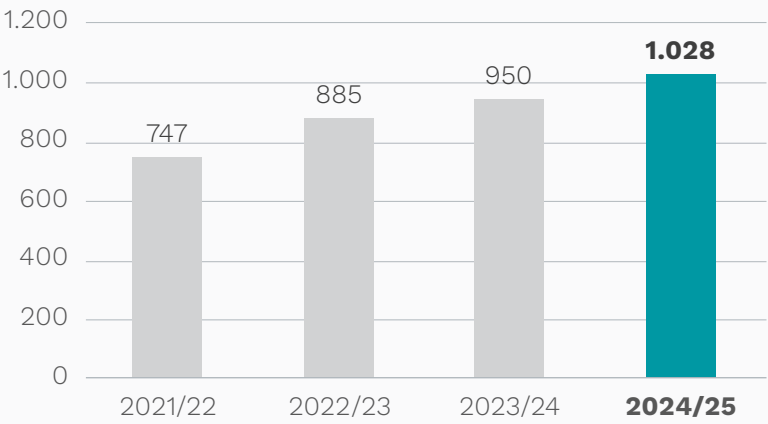
(5) Excluye entregas de Plan Vive I (2.060 unidades) y de coinversiones (81 unidades).

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

Indicadores financieros

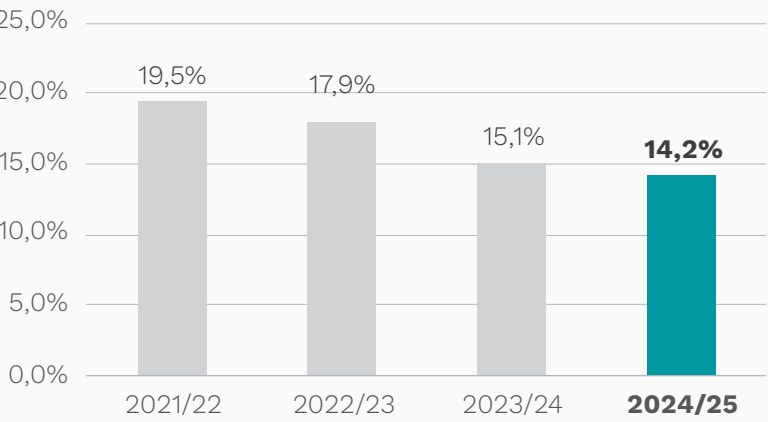
INGRESOS PROMOCIÓN RESIDENCIAL (BTS+BTR) ¹

M€



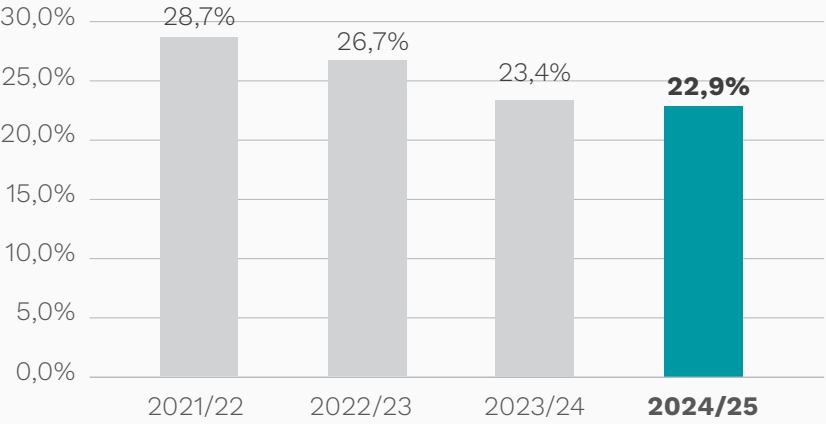
MARGEN EBITDA ²

%



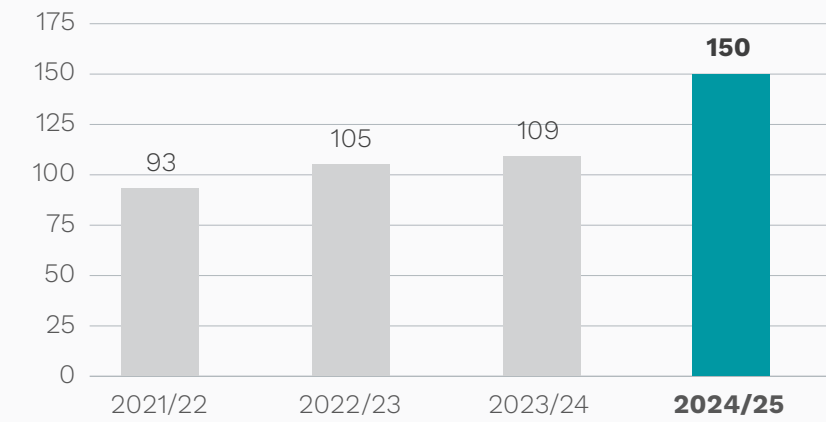
MARGEN BRUTO PROMOTOR (BTS+BTR)

%



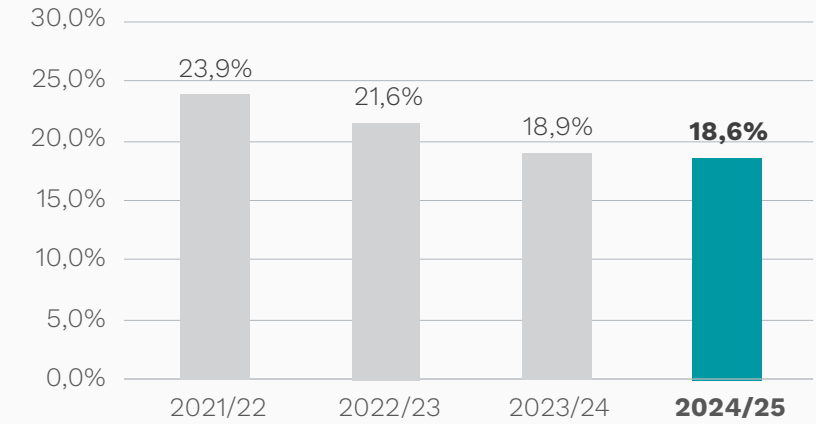
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE

M€



MARGEN NETO PROMOTOR

%



(1) Se excluyen los importes de las unidades entregadas de coinversión.
(2) El EBITDA margen del ejercicio 2022/23 incluye el margen de suelo estratégico.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

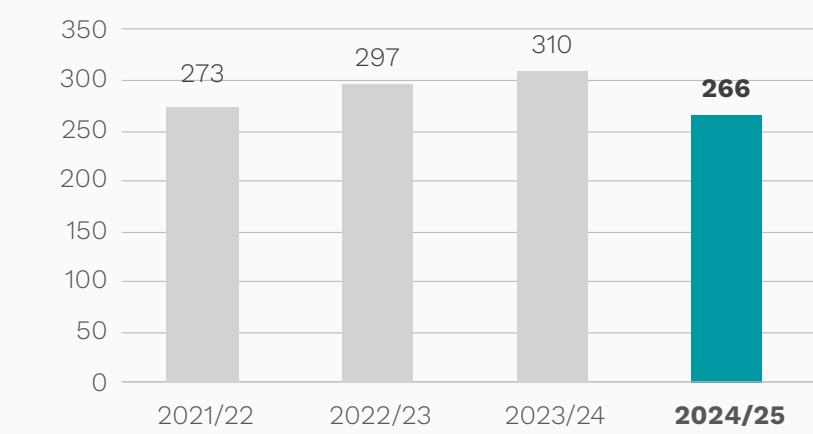
6 Buen
gobierno

7 Anexos

Indicadores de solvencia

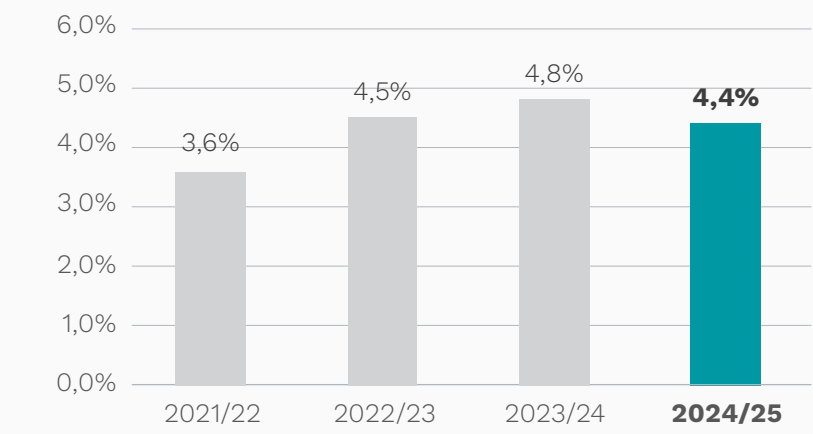
DEUDA FINANCIERA NETA

M€



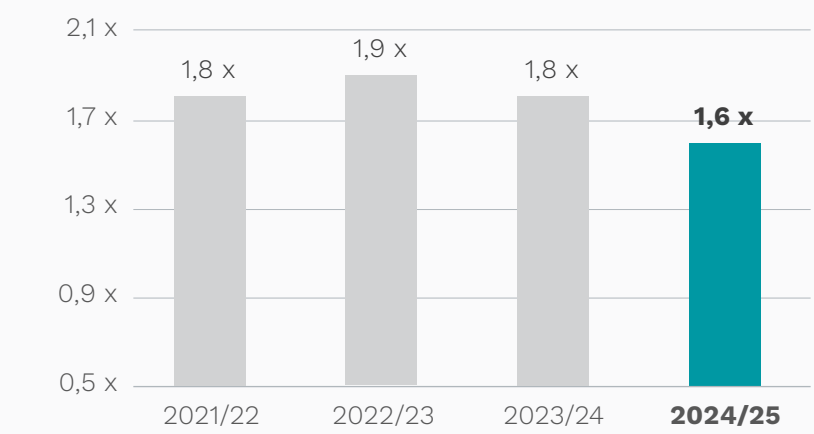
COSTE NOMINAL MEDIO DE FINANCIACIÓN DISPUESTA

%



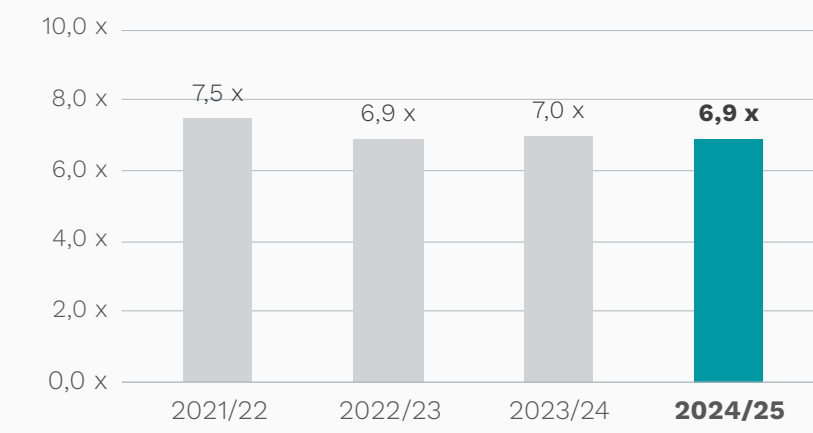
DEUDA FINANCIERA NETA / EBITDA

x



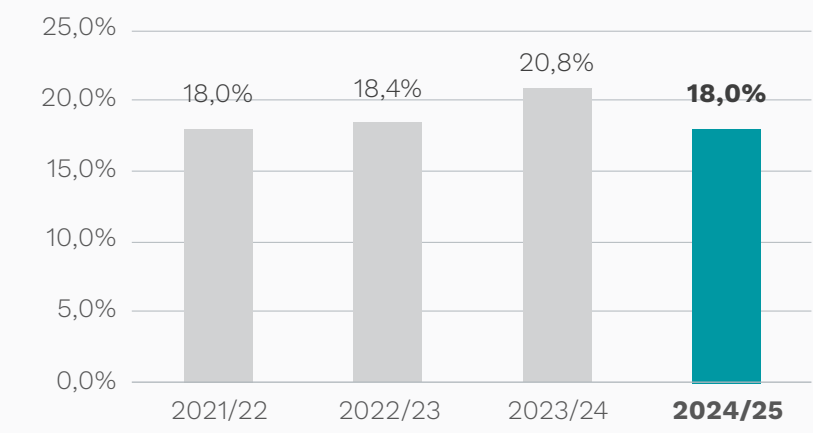
RATIO DE COBERTURA DE INTERÉS

x



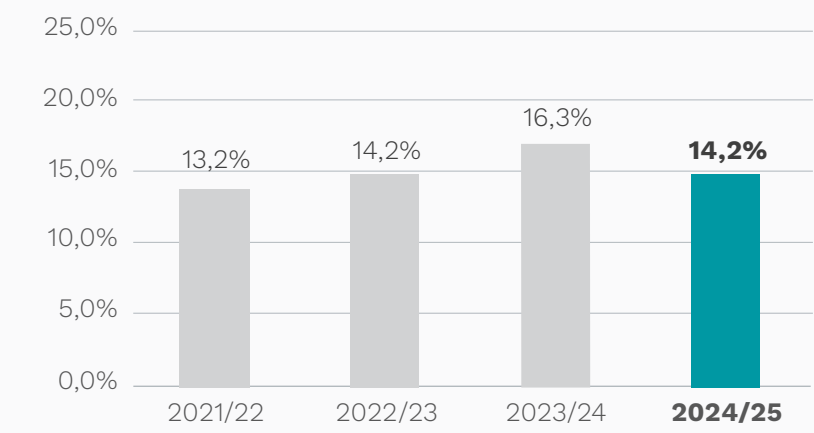
LTC

%



LTV

%



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

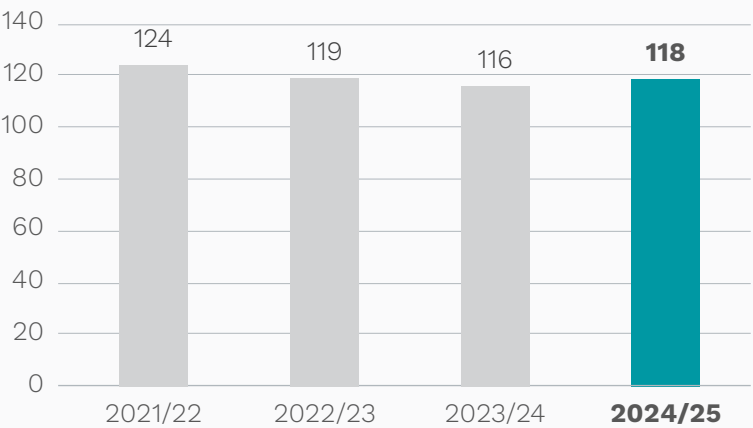
6 Buen gobierno

7 Anexos

Indicadores de rentabilidad del accionista

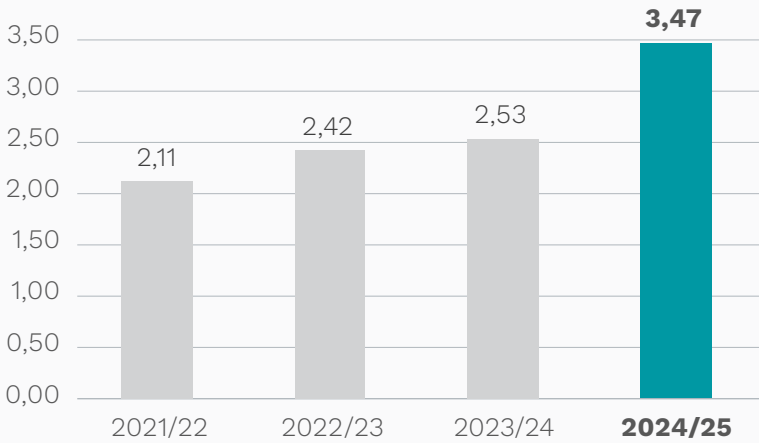
FONDOS DE LAS OPERACIONES

M€



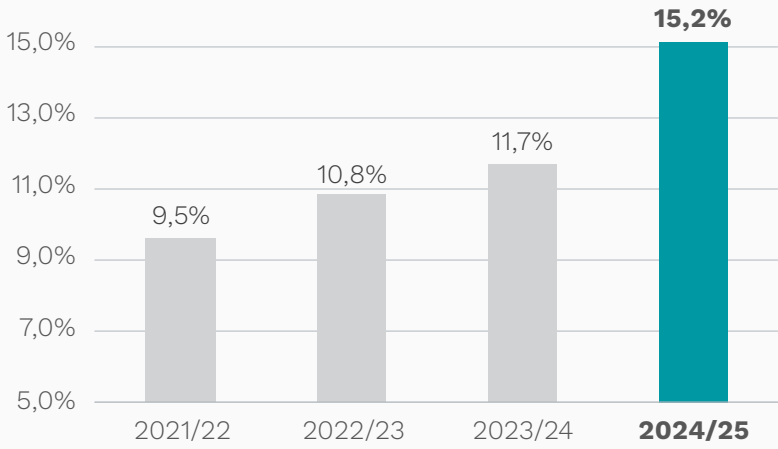
BENEFICIO NETO POR ACCIÓN DILUIDO 1

€/acción



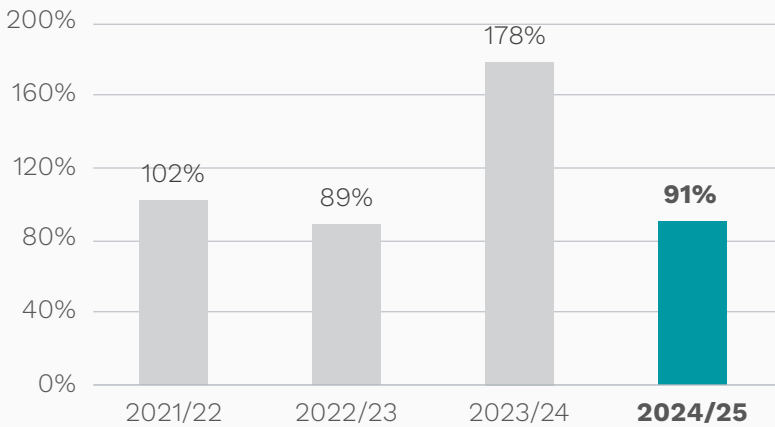
ROE

%



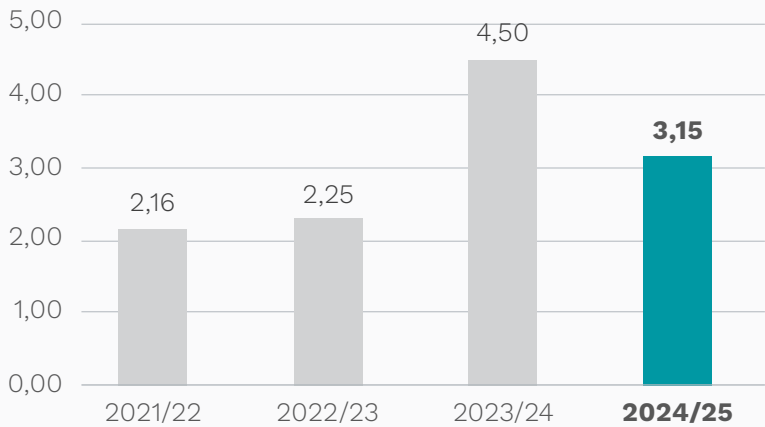
DIVIDEND PAYOUT 2

%



DIVIDENDO / ACCIÓN DILUIDO 3

€



(1) Calculado sobre la base del número de acciones en circulación ajustado por las acciones en autocartera a 31 de marzo de 2025.
(2) FY 2023/24 y FY 2024/25 incluye distribución con cargo a prima de emisión.
(3) Calculado sobre la base del número de acciones en circulación ajustado por las acciones en autocartera a 31 de marzo de 2025.

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 **Evolución
financiera**

4 Creando valor
juntos

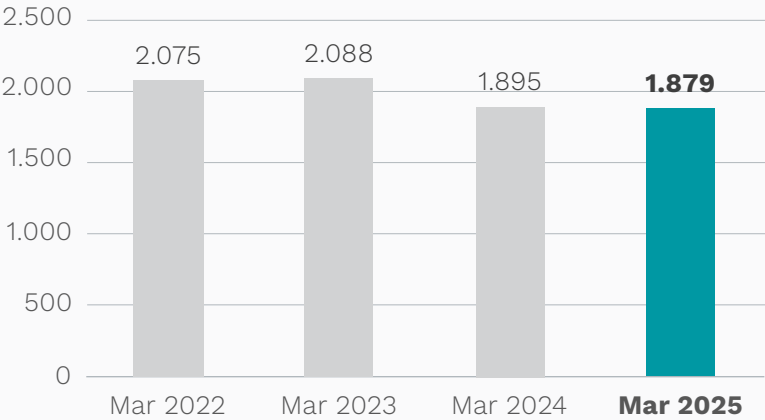
5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

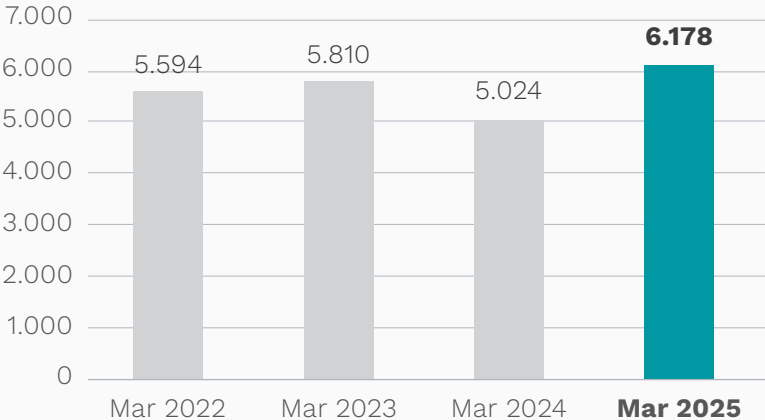
7 Anexos

Indicadores de valoración

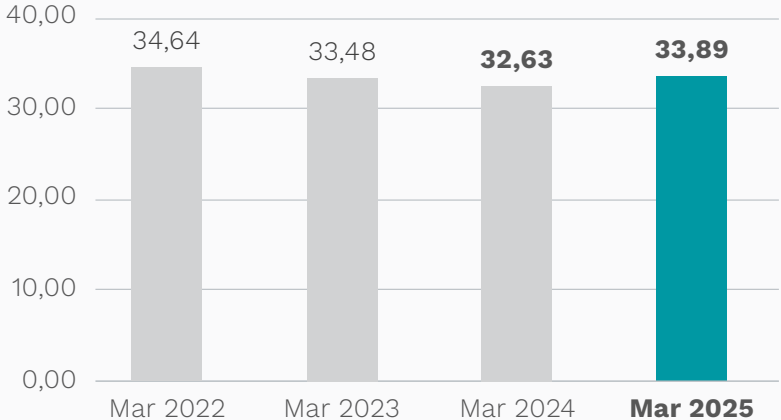
GAV ¹
M€



GDV ATRIBUIBLE ²
M€



NAV / ACCIÓN ³
€



(1) Excluye el GAV de las unidades en coinversión así como de aquellas unidades activas “Fuera de Balance”. Sólo tiene en cuenta, aquellas unidades pertenecientes a la línea de negocio “Promoción Residencial” (junto con dos activos en renta)

(2) Incluye el 100% del GDV de los activos de la línea de negocio “Promoción Residencial así como el GDV asociado a los activos que están en coinversión, pero sólo por su parte atribuible (esto es, por la participación efectiva final que AEDAS Homes tiene en cada una de las coinversiones, exceptuando en todo caso el importe asociado a los dos flex livings que conjuntamente promoverán 348 unidades); y, a modo aclaratorio, se indica que no está incluido el GDV de las unidades de “Fuera de Balance”

(3) El cálculo del NAV por acción incluye la revalorización asociada a coinversión por su parte proporcional a cierre de cada ejercicio y se calcula sobre la base del número de acciones en circulación ajustado por la posición de autocartera a cierre de cada ejercicio

Creando valor juntos

4.1
**Colaboramos con
nuestros grupos de
interés**

4.2
**El papel clave
de nuestros
accionistas**

4.3
**Nuestro equipo
como motor de
transformación**

4.4
**Innovación al
servicio de nuestros
clientes**

4.5
**Creando valor
junto a nuestros
proveedores**

4.6
**Impacto positivo
en nuestras
comunidades**



Vanian Gardens
(Estepona)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Colaboramos con nuestros *grupos de interés*

Buscamos liderar la transformación del sector inmobiliario residencial hacia la sostenibilidad contando con el respaldo de nuestros accionistas y la colaboración activa del resto de los grupos de interés. Con estos colectivos, mantenemos una interlocución proactiva, necesaria para conformar una oferta inmobiliaria de calidad y ampliar nuestro impacto positivo en la sociedad y en el entorno natural.





En AEDAS Homes, hemos identificado **siete colectivos** que contribuyen al desarrollo de nuestra actividad y, al mismo tiempo, se ven influenciados por ella: accionistas, clientes, empleados, proveedores, administraciones, instituciones y sociedad.

Conscientes de que nuestra viabilidad a largo plazo está estrechamente ligada a la satisfacción de sus legítimos intereses, involucramos a los grupos de interés en la toma decisiones mediante el diálogo constante a través de distintos canales. Gracias a esta comunicación, plenamente integrada en nuestros sistemas de gestión, nuestros stakeholders pueden solicitar y recibir información y hacer propuestas de mejora en las áreas que les conciernen.

El presente Informe Anual Integrado es una muestra de este enfoque participativo: en su elaboración se ha tenido en cuenta la relevancia de los temas tratados para nuestros grupos de interés, de acuerdo con el estudio de materialidad.

**+ Más información en el apartado
“Materialidad”**

*Involucramos a los
grupos de interés en
la toma decisiones
mediante el diálogo
constante a través de
distintos canales*

**CANALES DE COMUNICACIÓN CON LOS
GRUPOS DE INTERÉS**



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

El papel clave de nuestros accionistas

Los accionistas son el soporte de nuestra actividad y el impulso económico que necesitamos para transformar y dinamizar el sector promotor residencial en España. Por ello, centramos nuestra gestión en estrategias e iniciativas enfocadas en la creación de valor a largo plazo que contribuyan a proteger y optimizar la rentabilidad de nuestros accionistas. Asimismo, mejoramos día a día la calidad de la información reportada aportándoles información recurrente, transparente, objetiva y veraz que les ayude a formarse una opinión independiente y completa de la evolución y perspectivas de nuestro negocio.

Principales hitos

- Propuesta de distribución de un dividendo en efectivo de 2,58 euros por acción con cargo a los resultados del ejercicio 2024/25 y 0,57 euros por acción con cargo a la prima de emisión. Este dividendo total equivale a un 91% del beneficio neto atribuible, y su distribución está sujeta a aprobación por la Junta General de Accionistas.
- Distribución de un dividendo en efectivo, bien con cargo a resultados bien con cargo a prima de emisión, por importe de 97 millones de euros (esto es, 2,25 euros por acción) durante el ejercicio 2024/25, representando una rentabilidad por acción de un 13% tomando de referencia el precio de cierre del 28 de marzo de 2024.

Composición accionarial

A cierre de marzo de 2025, el capital social de AEDAS Homes estaba representado por un total de 43.700.000 acciones ordinarias, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos.

Desde octubre de 2017, el 100% de las acciones de AEDAS Homes están admitidas a contratación pública y cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia con una valoración de 1.145 millones de euros, según el precio de cierre bursátil a 31 de marzo de 2025. Desde marzo de 2018, las acciones de AEDAS Homes forman parte, a su vez, del índice IBEX Small Cap (índice bursátil elaborado por Bolsas y Mercados Españoles (BME) que agrupa a 30 empresas cotizadas de pequeña capitalización de las cuatro bolsas españolas que cotizan a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE)).

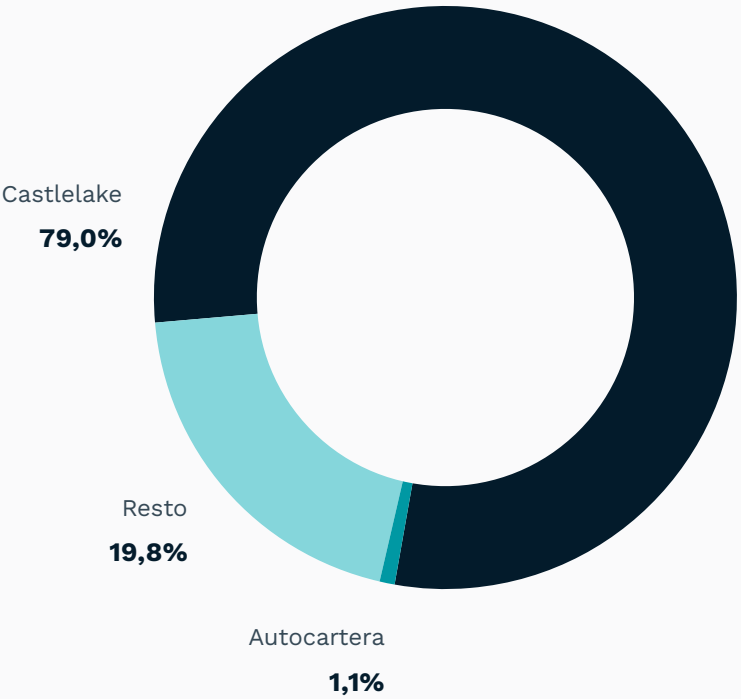
En lo que respecta al accionariado de la Sociedad y de acuerdo con la última información pública disponible en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), a cierre de 31 de marzo de 2025, el accionista de referencia de la sociedad era el fondo estadounidense Castlelake,

a través de la sociedad Hipoteca 43 Lux S.à r.l., quien poseía el 79,02% de las acciones en circulación. Adicionalmente, AEDAS Homes contaba con 497.279 acciones representativas del 1,14% del total de las acciones en circulación mientras que el 19,84% restante de las acciones estaba en manos de más de 4.400 accionistas (más de 1.100 nuevos accionistas con respecto a marzo de 2024).

Profundizando en nuestra base accionarial se observa que está mayoritariamente compuesta por inversores institucionales al controlar un 92,2% de las acciones en circulación (excluyendo la autocartera), siendo a su vez el inversor institucional internacional el que mayor exposición tiene a nuestra compañía (un 97,9% del total de los inversores institucionales).

No obstante, excluyendo las acciones propiedad de Castlelake así como las acciones de la autocartera, el capital social estaría compuesto de la siguiente manera: un 51,4% estaría controlado por inversores institucionales extranjeros, un 9,7% estaría en manos de inversores institucionales nacionales mientras que el 38,9% restante sería propiedad de inversores minoristas quienes, durante el ejercicio 2024/25, incrementaron su participación, medida en términos de número de acciones, en un 38%. Este último aspecto quedaría igualmente reflejado en el aumento en un 36% del número de accionistas con posiciones inferiores a 10.000 acciones, siendo en su gran mayoría, inversores minoristas (94% del total del número de accionistas con posiciones inferiores a 10.000 acciones).

COMPOSICIÓN ACCIONARIAL



Por efectos de redondeo, la suma total puede ser ligeramente mayor o menor que la suma exacta.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Acciones propias

A 31 de marzo de 2025, AEDAS Homes poseía 497.279 acciones propias representativas del 1,14% del capital social y con un coste total de en torno a 8,5 millones de euros.

Durante el ejercicio 2024/25, se produjeron los siguientes acontecimientos en relación con las acciones propias:

- AEDAS Homes entregó, en julio de 2024, 106.273 acciones propias a los empleados en cumplimiento de su compromiso asumido en virtud del plan de incentivos a largo plazo para directivos y empleados clave.
- AEDAS Homes adquirió un total de 20.292 acciones a un precio medio de 21,66 euros por acción lo que ha supuesto una inversión total superior a los 439.000 euros.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución de un dividendo total en efectivo de 3,15 euros por acción

El desglose de los movimientos de acciones propias durante el ejercicio 2024/25 ha sido el que se muestra a continuación:

ACCIONES PROPIAS

Número de acciones	Adquisición	Amortización	Plan incentivos	Total
Balance a 31/03/2024				583.260
1T 2024	8.251	-	-	8.251
2T 2024	-	-	-106.273	-106.273
3T 2024	3.000	-	-	3.000
4T 2024	9.041	-	-	9.041
Balance a 31/03/2025	20.292	-	-106.273	497.279
% total de acciones				1,14%

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Retribución al accionista

Tras la aprobación de la nueva Política de Remuneración al Accionista la cual se basa en la visibilidad sobre los flujos de caja de la Sociedad hasta el ejercicio terminado en marzo de 2028 (inclusive), en AEDAS Homes hemos asumido el compromiso de distribuir un dividendo mínimo equivalente al 50% de nuestro beneficio neto atribuible, que puede ser complementado con un dividendo adicional en la medida en que el pago del dividendo adicional no resulte en que la ratio de deuda financiera neta sobre el valor bruto de los activos (*Net Loan-to-Value* (LTV) supere el 25% (vs. 20,0% de la anterior Política de Remuneración al Accionista).

Durante el ejercicio 2024/25, AEDAS Homes distribuyó un dividendo en efectivo por importe total de 97 millones de euros (10 millones de euros correspondiente al dividendo complementario del ejercicio 2023/24 abonado el 1 de agosto de 2024, y 87 millones de euros correspondiente a la distribución con cargo a prima de emisión abonado los días 1 de agosto y 23 de diciembre de 2024), lo que se tradujo en una rentabilidad anual aproximada del 13% tomando de referencia el precio de la acción a cierre de 28 de marzo de 2024.

Asimismo, el Consejo de Administración propondrá a la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas la distribución de un dividendo en efectivo con cargo a los resultados del ejercicio 2024/25 de 2,58 euros por acción y 0,57 euros por acción

con cargo a la prima de emisión. De esta manera, de aprobarse esta distribución total de 3,15 euros por acción, la remuneración al accionista equivaldrá a un 91% del beneficio neto atribuible del ejercicio 2024/25.

AEDAS Homes habrá distribuido más de 580² millones de euros en concepto de dividendos en los últimos 5 años

DIVIDENDO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25 ¹	TOTAL 2020/21 - 2024/25 ¹
Payout ratio	73%	102%	89%	178%	91%	
A cuenta	0,90 €/acción	0,82 €/acción	1,00 €/acción	2,25 €/acción	-	
Complementario	0,50 €/acción	1,34 €/acción	1,15 €/acción	0,24 €/acción	2,58 €/acción	
Con cargo a prima de emisión	-	-	-	2,01 €/acción	0,57 €/acción	
Dividendo total por acción	1,40 €/acción	2,16 €/acción	2,15 €/acción	4,50 €/acción	3,15 €/acción	13,36 €/acción
Dividendo total	€62m	€95m	€94m	~€194m	~€136m	~€582m

(1) Pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas.
(2) Recoge el dividendo propuesto del ejercicio 2024/25 que está sujeto a aprobación de la Junta General de Accionistas.

A

Informe anual integrado 2024/25

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

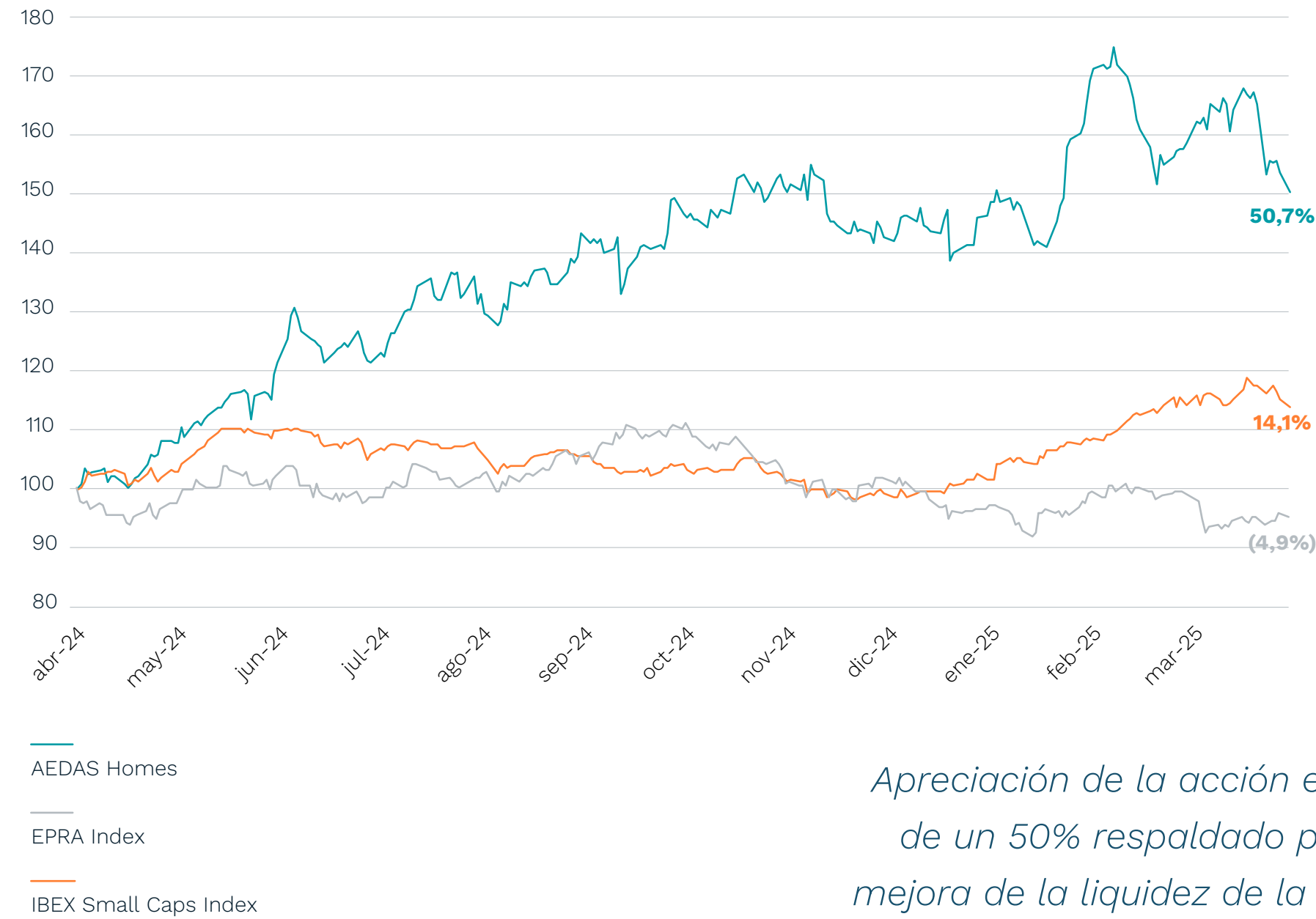
7

Anexos

Evolución de la acción

A 31 de marzo de 2025, las acciones de AEDAS Homes cerraron en 26,20 euros por acción, lo que representa una apreciación de un 51% y un retorno total de un 64% si se incluyen los 2,25 euros por acción distribuidos en el ejercicio 2024/25 y tomando de base el precio de cierre de 28 de marzo de 2024 (17,38 euros por acción). Esta revalorización tan robusta de la acción contrasta con la revalorización registrada por las principales promotoras cotizadas del país cuyas acciones se apreciaron de media un 28% durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2025, así como del IBEX Small Caps cuyo valor aumentó en un 14% en el ese mismo período y el EPRA Index que registró una caída de un 5%.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN
(Base 100 = precio de cotización a 31 de marzo de 2024)



Apreciación de la acción en más de un 50% respaldado por una mejora de la liquidez de la acción

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 **Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



El precio de cierre de la acción a 31 de marzo de 2025 se traduce en una **prima sobre el valor en libros** a cierre del ejercicio de un 16%, lo que supone una mejora significativa respecto del cierre de marzo de 2024, fecha en que la acción cotizaba a un descuento del 18% sobre el valor en libros a cierre de dicha fecha. Esta buena evolución bursátil que, sigue la senda alcista del resto de las promotoras españolas durante el periodo abril 2024 – marzo 2025, contrasta, en cambio, con la experimentada por sus homólogas inglesas, cuyas acciones registraron caídas de un 15% de media, traducándose en un descuento medio de un 14% sobre el último valor en libros reportado (Fuente: Bloomberg a cierre de 31 de marzo de 2025).

El buen comportamiento del precio de la acción vino acompañado de un aumento del **volumen de negociación**. Así, durante el ejercicio 2024/25, se negociaron más de 8,7 millones de acciones (**+30,3%** respecto del anterior ejercicio en el que se negociaron 6,7 millones de acciones), volumen que representó el 95% del número medio de acciones en circulación excluyendo del cálculo las acciones del accionista de referencia.

Este aumento del volumen de negociación total quedó reflejado igualmente en un **aumento del 27% del volumen de negociación medio diario**, el cual alcanzó las 33.539 acciones. En particular, el mayor volumen de negociación medio diario se produjo desde octubre 2024 a marzo 2025, al registrarse un volumen medio diario de cerca de 38.000 acciones (un 28% superior al volumen registrado de abril 2024 a septiembre 2024). Este **aumento de la liquidez** se explica fundamentalmente por (i) el incremento del número de accionistas (más de 1.100 de los que el 96% se registró en la segunda mitad del ejercicio), (ii) el aumento del número de inversores minoristas (casi 1.100 de los que el 96% se registró en la segunda mitad del ejercicio), (iii) el incremento del número de acciones concentradas en los inversores minoristas (casi 929.000 acciones, de las que el 81% se registró en la segunda mitad del ejercicio), así como (iv) un mayor número de accionistas con una participación inferior a los 10.000 títulos.

Cabe destacar que los **10 analistas** que cubren AEDAS Homes **mantienen una visión positiva del negocio**. Estiman un **precio objetivo medio de 28,27 euros** por acción a 31 de marzo de 2025 (7,9% superior al precio de cierre bursátil del 31 de marzo de 2025), esto es, más de un **27% superior** que el precio objetivo medio del último trimestre del ejercicio 2023/24. Esta mejora del precio objetivo responde a la fortaleza del sector en el que opera AEDAS Homes, así como a las perspectivas favorables de la evolución futura del sector y del negocio de la Compañía, tanto a nivel de facturación como de márgenes operativos, lo cual se apoya en el liderazgo de la Compañía en el sector promotor residencial español.

DATOS BURSÁTILES

	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Número de acciones a 31/03	46.806.537	46.806.537	46.806.537	43.700.000	43.700.000
Cotización a 31/03 (en euros)	22,40	23,00	13,02	17,38	26,20
Variación anual de la cotización	28,0%	2,7%	(43,4%)	33,5%	50,7%
Cotización máxima del año (en euros)	22,50	28,60	25,70	20,55	30,50
Cotización mínima del año (en euros)	13,52	19,32	12,30	13,02	17,38
Capitalización a 31/03 (en millones de euros)	1.048,5	1.077,0	609,0	759,5	1.144,9
Volumen medio de negociación diario (miles de acciones)	18.927	36.000	24.395	26.452	33.539

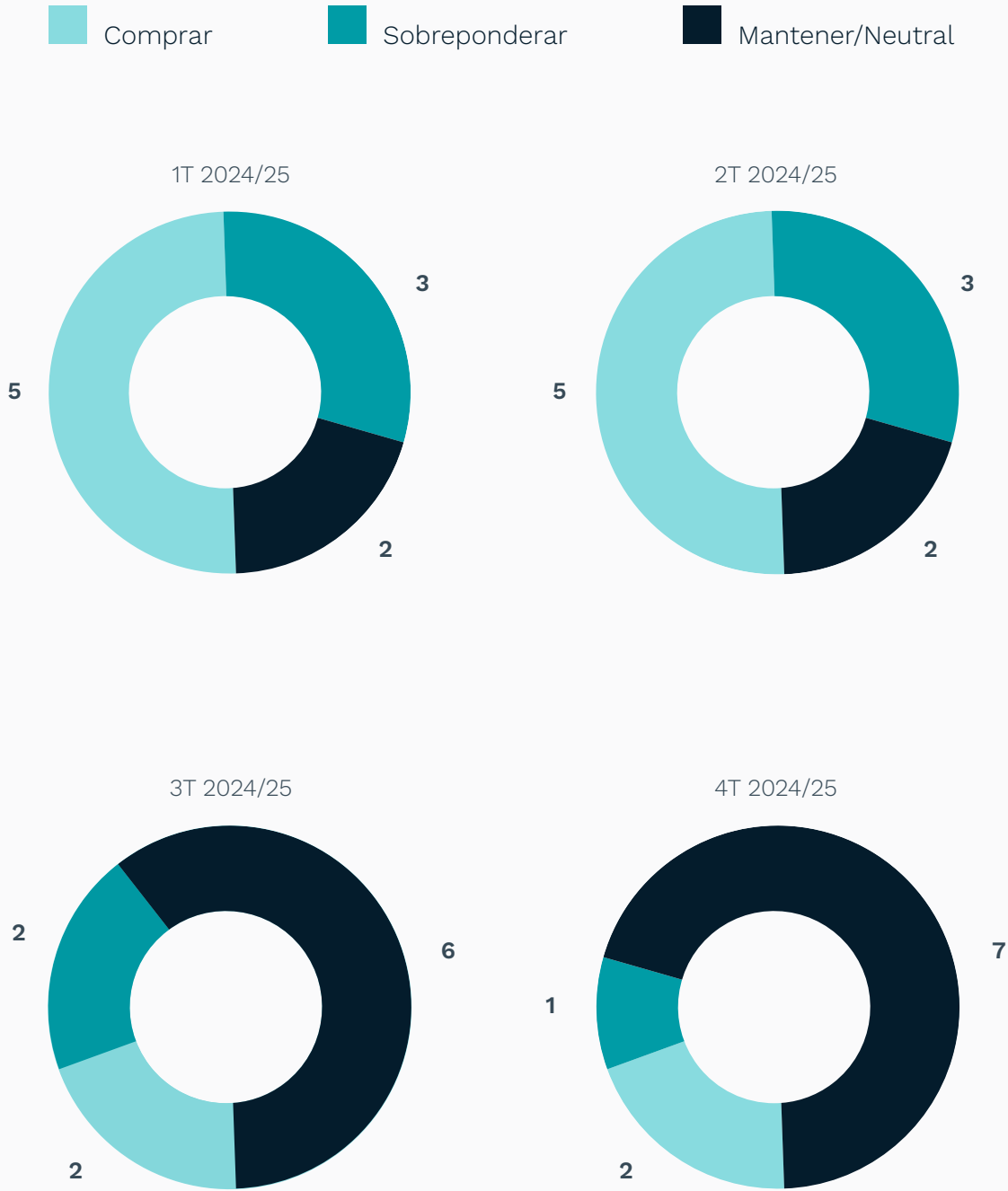
No obstante lo anterior, la fuerte revalorización experimentada por la acción durante el ejercicio originó un cambio de recomendación en el 60% de los analistas quienes rebajaron su recomendación de “Comprar” a “Mantener” ya que el potencial de revalorización de la acción se estrechó considerablemente, pasando de un 26% a 31 de marzo de 2024 a un 8% a 31 de marzo de 2025.

Índices de referencia

Junto con el Ibex Small Cap, las acciones de AEDAS Homes forman parte también del **índice IBEX Top Dividendo**, así como del **índice EPRA Developers Research Benchmark**. El primero de los índices está compuesto por los 25 valores más rentables por dividendo del Ibex 35, Ibex Medium Cap e Ibex Small Cap, mientras que el segundo de los índices está compuesto por las promotoras europeas, de entre las que AEDAS Homes destaca al posicionarse en el top 1 de las promotoras residenciales constituyentes del índice con mayor revalorización anual a marzo de 2025, con un 66% respecto a marzo de 2024.

Los 10 analistas que cubren AEDAS Homes estiman un precio objetivo medio de 28,27 euros por acción, un 8% superior al precio del cierre bursátil del 31 de marzo de 2025

RECOMENDACIONES ANALISTAS



RECOMENDACIÓN DE ANALISTAS Y PRECIO OBJETIVO

Firmas	Recomendación	Precio Objetivo (€)
ALANTRA EQUITIES	Mantener	29,25
BESTINVER	Comprar	33,10
CAIXA-BPI	Comprar	30,55
CITI	Mantener	24,05
JB CAPITAL	Mantener	28,70
KEPLER CHEUVREUX	Mantener	28,50
ODDO BHF	Mantener	30,50
RENTA 4	Mantener	24,50
SABADELL	Mantener	28,23
SANTANDER	Sobreponderar	25,30
Precio medio objetivo (en euros)		28,27

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

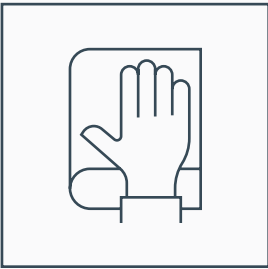
Anexos

Relación con accionistas e inversores

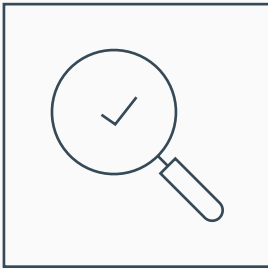
Mantenemos una comunicación permanente, transparente, completa y veraz con nuestros accionistas en base a los principios y canales establecidos en la [Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto.](#)

Garantizamos el acceso a la información en igualdad de condiciones para todos a través de la web corporativa (www.aedashomes.com). En su sección “Accionistas e Inversores”, los interesados pueden encontrar la “Agenda del Inversor”, presentaciones, información sobre la evolución económica y bursátil o información relativa a gobierno corporativo, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Mercado de Valores.

PRINCIPIOS DE COMUNICACIÓN CON ACCIONISTAS



Honestidad



Transparencia



Responsabilidad



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Dirección de Relación
con Inversores

La Dirección de Relación con Inversores es la encargada de mantener la interlocución con la comunidad financiera. Cualquier accionista o inversor que desee información sobre la compañía puede dirigirse a esta dirección:

Investor Relations

investor@aedashomes.com

Paseo de la Castellana 130, 5ª planta

Madrid, España

T. + 34 917 880 000

Entre los **cometidos de la Dirección de Relación con Inversores** está la difusión de la información exigida por el mercado de valores y asegurar el derecho de asistencia, información y participación de todos los accionistas en la Junta General de Accionistas (JGA).

En esta línea, mantiene la interlocución con entidades de asesoramiento de voto a inversores institucionales (*proxy advisors*) para asegurarse de que toda recomendación de voto que emitan estas entidades se haga con el mejor conocimiento posible de la compañía.

Con carácter semestral, la Dirección de Relación con Inversores presenta a la comunidad inversora un informe que recoge, entre otra información, datos sobre la evolución de los negocios y la evolución de los principales parámetros financieros. Dicho informe es presentado por la compañía a través de la organización de una **conferencia de resultados**, anunciada a través del correspondiente hecho relevante, garantizando así el acceso a todo aquel que lo desee. Asimismo, la Dirección de Relación con Inversores comunica al mercado a través del debido hecho relevante y a través de la página web de la compañía una breve nota con los principales indicadores operativos y financieros de la actividad económica de la Compañía relativa al primer trimestre y a los nueve primeros meses del ejercicio pertinente.

Junto con las conferencias de los resultados semestrales, la Dirección de Relación con Inversores **participa en reuniones y eventos destinados a informar a los inversores y analistas** acerca de los distintos asuntos de su interés. En estas interacciones, los **temas más recurrentes** durante el ejercicio 2024/25 fueron de **carácter económico y financiero**, esto es, cuestiones relativas a la evolución operativa del negocio, situación e interés del accionista mayoritario, situación del mercado hipotecario, evolución de los costes de construcción, evolución del precio de la vivienda y perspectivas para los siguientes años, situación de la oferta y la demanda del mercado de la vivienda a nivel nacional, situación del mercado de suelo e inversiones, perfil y países principales de nuestra demanda extranjera e impacto de las coinversiones a nivel operativo y financiero.

También se trataron **temas de ESG**, especialmente cuestiones relativas a la vivienda asequible, introducción de los nuevos métodos de construcción como solución a la falta de mano de obra cualificada y aceleración de los ritmos de construcción, así como relevancia de los criterios de sostenibilidad para nuestros clientes.

Nuestro equipo como motor de transformación

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. Como resultado de nuestra gestión de personas, hemos obtenido la certificación Great Place to Work por cuarto año consecutivo.

Principales hitos

- Incorporación en el modelo de retribución variable de la plantilla a corto plazo de un objetivo ESG.
- Inclusión de una métrica ESG en los planes de incentivos a largo plazo.
- Cuarto año como Great Place to Work.
- Participación en 90 eventos para el fomento del talento joven.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Empleo y diversidad

Nuestra plantilla estaba formada, al cierre del ejercicio, por **357 empleados**, que desarrollaban su labor en las Oficinas Centrales de Madrid, en las otras seis direcciones territoriales y una oficina donde opera AEDAS Homes Living.

Esta fuerza laboral es la que impulsa nuestro crecimiento sostenido y nuestra innovación. Por ello, apostamos por un empleo estable y de calidad: el 99% de nuestros trabajadores tiene un contrato indefinido.

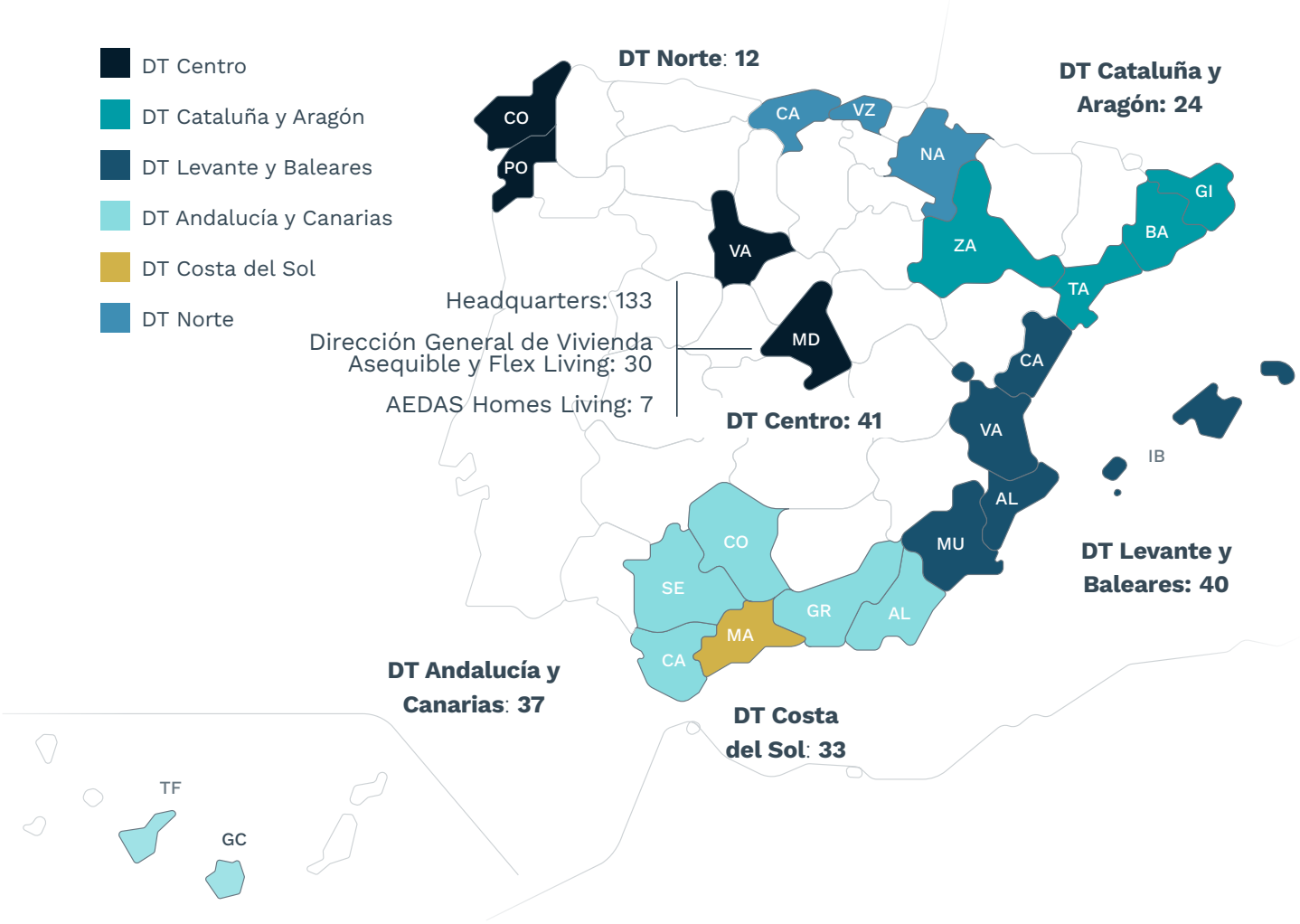
A lo largo del ejercicio, se han incorporado **81 nuevas personas** a la compañía.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR DIRECCIONES

	2023/24	2024/25
Headquarters	120	133
D.T. Centro	36	41
D.T. Cataluña y Aragón	27	24
D.T. Levante y Baleares	35	40
D.T. Andalucía y Canarias	31	37
D.T. Costa del Sol	27	33
D.T. Norte	13	12
Dirección General de Vivienda Asequible y Flex Living	16	30
AEDAS Homes LIVING	6	7
TOTAL	311	357

MAPA DEL EMPLEO

Empleados al 31 de marzo 2025



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

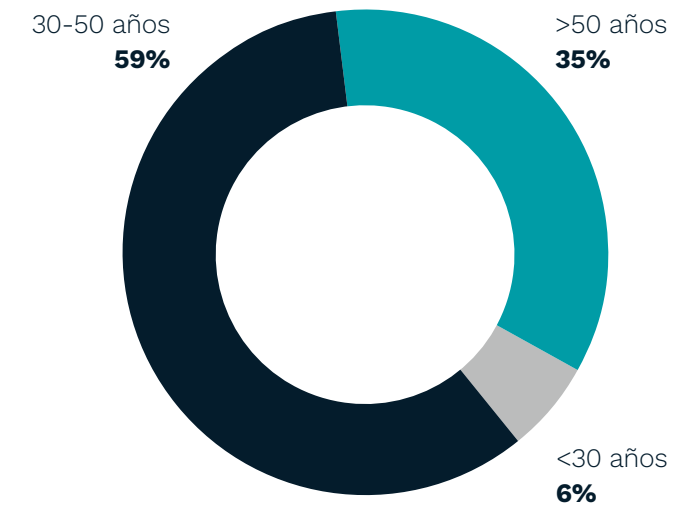
6 Buen
gobierno

7 Anexos

Nuestros profesionales aúnan experiencia y dinamismo. La **edad media** de nuestros empleados es de **46 años**.

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR EDAD

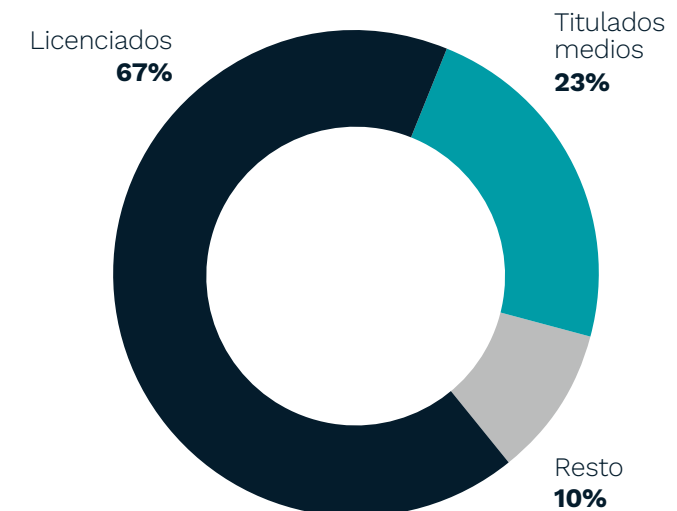
Porcentaje



La plantilla se caracteriza por su **alta cualificación y especialización**. Así el 63% tiene una licenciatura y el 25% es titulado medio.

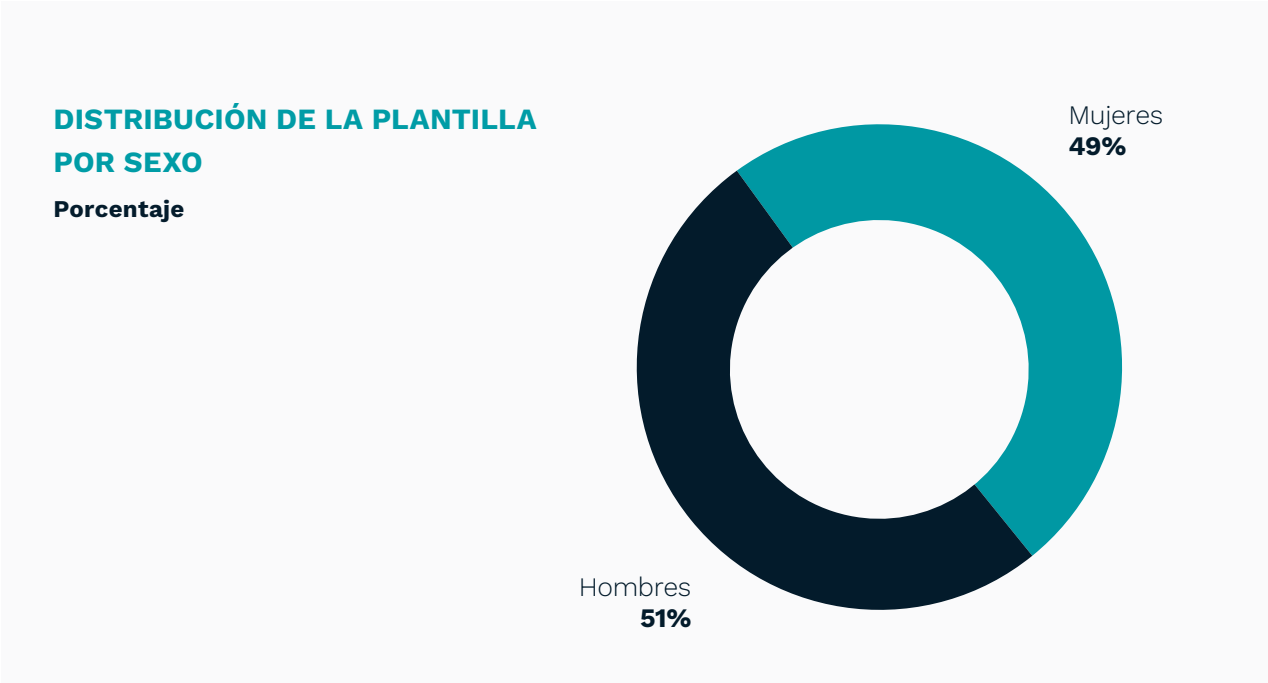
DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR TITULACIÓN

Porcentaje



*Apostamos por un
empleo estable y de
calidad: el 99% de
nuestros trabajadores
tiene un contrato
indefinido*

De acuerdo con nuestro **compromiso con la diversidad de género**, la presencia femenina y masculina están equilibradas, con un 50% de mujeres y un 50% de hombres.



DIVERSIDAD DE GÉNERO

	2023/24	2024/25
Mujeres en plantilla	153	180
Mujeres en Consejo de Administración	2	2
Mujeres en posiciones directivas	11	12

De acuerdo con nuestro compromiso con la diversidad de género, la presencia femenina y masculina están equilibradas, con un 50% de mujeres y un 50% de hombres.

De acuerdo con nuestro **compromiso con la diversidad**, al cierre del ejercicio, contamos con dos personas con discapacidad trabajando en AEDAS Homes, el mismo número con el que contábamos en el ejercicio anterior.

DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS ADOPTADAS PARA LA INTEGRACIÓN LABORAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD CONTRATADAS

- **Ubicación de nuestras oficinas centrales:** a pie de calle, con accesos especiales y ascensores aptos para cualquier tipo de discapacidad.
- **Flexibilidad horario total:** se les ha transmitido total tranquilidad para que puedan ausentarse de su puesto de trabajo en caso de que se vean afectados por alguna dolencia, así como asistir al médico siempre que lo necesiten por muy imprevisto que sea la situación.
- **Adaptación al puesto de trabajo:** en función de las necesidades específicas del discapacitado/a eliminando barreras o riesgos que puedan entorpecer su desempeño en el puesto de trabajo (por ejemplo: se ha comprado un carro adaptado que requería una de las personas con discapacidad).
- **Formación tanto interna como externa:** las personas con discapacidad pueden solicitar la formación que necesiten para favorecer su integración en el entorno de trabajo, así como, para aumentar sus conocimientos y/o habilidades para poder crecer profesionalmente.
- **Ajuste social y personal:** tienen a su disposición un equipo multidisciplinar: psicólogo, educador y abogado, que actúan como agentes facilitadores de su inclusión en la cultura y valores de la organización, así como, para tratar cualquier otra cuestión que les preocupe, salvaguardando la confidencialidad y asegurando un ajuste integral en la empresa.

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 **Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

Enfoque de gestión de los recursos humanos

Nuestros compromisos con los empleados están recogidos en la **Política de ESG** de AEDAS Homes y su gestión y puesta en práctica corresponden a la Dirección de Recursos Corporativos.

Fieles a nuestros valores éticos y a los **10 Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas**, en AEDAS Homes respetamos los **Derechos Humanos** y las disposiciones de la **Organización Internacional del Trabajo** (OIT) en relación con las directrices sobre un trabajo digno. En esta línea, rechazamos toda forma de trabajo infantil o forzoso.

Estamos firmemente comprometidos con el desarrollo del talento, los principios del trato justo, la no discriminación y la igualdad de oportunidades en el acceso a cualquier tipo de trabajo dentro de la organización. Por ello, durante este ejercicio hemos incluido dentro de nuestro **protocolo de AEDAS Homes para la Prevención del**

Acoso Laboral, Sexual y/o por Razón de Sexo, la protección a la Orientación Sexual y/o Identidad de Género.

Compromisos de AEDAS Homes con sus empleados



Seguridad, Salud y Bienestar

Asegurar el cumplimiento de la legislación vigente y de los máximos estándares en materia de Seguridad y Salud de los trabajadores, proporcionando un entorno seguro y manteniendo un Sistema de Gestión y Prevención de riesgos certificado.



Desarrollo Profesional

Aplicar las mejores prácticas de captación y fidelización de talento, asegurando que disponemos del mejor capital intelectual y garantizando su desarrollo profesional. En este sentido, promover el establecimiento de unas buenas condiciones remunerativas dignas, reconociendo del desempeño de los empleados en los resultados de la empresa.



Igualdad de oportunidades y diversidad

Promover un entorno laboral respetuoso que rechace cualquier forma de discriminación, asegurando la equidad y la igualdad de oportunidades, a través de medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional, así como el acceso a las actividades de la compañía.

Convenios colectivos

El 97% de nuestra plantilla está sujeta al convenio colectivo de Oficinas y Despachos vigente en cada comunidad autónoma, el 3% restante pertenecen al convenio de construcción vigente en cada comunidad autónoma. En el ejercicio anterior, el 100% de los empleados estaba sujeto al convenio colectivo de Oficinas y Despachos vigente en cada comunidad autónoma.

En AEDAS Homes no existe representación sindical.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 **Creando valor juntos**

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Gestión de los recursos humanos

En AEDAS Homes, sabemos que solo una fuerza laboral competente puede impulsar nuestro crecimiento, la innovación y fomentar la confianza del cliente. Por ello, nuestra **gestión de las personas** está orientada a crear un entorno respetuoso y estimulante, en el que nuestros empleados puedan crecer profesionalmente y sentir que forman parte de un gran proyecto.

Atracción de talento y carrera profesional

La creación de un entorno laboral agradable comienza en el **proceso de selección** de nuestros empleados. Realizamos una selección de los candidatos basada en la equidad y en la igualdad de oportunidades, en la que se valoran tanto los conocimientos técnicos y experiencia como sus habilidades personales.

Desde el momento de su contratación, fomentamos el sentimiento de pertenencia con un sistema de **onboarding**, que permite la rápida integración de los nuevos trabajadores con el resto del equipo. Como parte de este proceso, una persona del equipo de Recursos Corporativos, en el caso de oficinas centrales, y la Office Manager, en las delegaciones, recibe al nuevo empleado, y es presentado al resto de sus compañeros. Del mismo modo, se le enseñan las instalaciones, se le dan todos los accesos informáticos necesarios en función de su rol para desarrollar su trabajo y se le muestra la Intranet corporativa para que sepa cómo tener acceso a toda la información de la compañía. Además, mensualmente celebramos un afterwork de bienvenida, promovido por RRHH, para las nuevas incorporaciones al que se invita a su superior directo, sus colaterales y equipo (si lo tuviese).

Estamos al lado de nuestros compañeros para acompañarlos en su integración en la compañía a través de un **Programa de Seguimiento**, que incluye reuniones periódicas con la Dirección de Recursos Corporativos. Estas reuniones tienen lugar a la semana de la incorporación, al mes, al semestre y al año. Una vez finalizado el primer año en la compañía, esta reunión se produce con una periodicidad anual. En la reunión, se le pregunta al empleado sobre sus expectativas, sobre cómo ve la organización, la relación con sus compañeros y superiores, y el desarrollo de su carrera.

Cada manager mantiene reuniones con sus colaboradores con el objetivo de evaluar su desempeño y dar feedback sobre el performance de la persona. De esta manera ayudamos a los empleados en su **desarrollo profesional y personal**, adquiriendo habilidades que son necesarias para el progreso de su carrera.

Gracias al esfuerzo de nuestros empleados y a nuestros programas de gestión de talento y formación, en el ejercicio 2024/25 **promocionamos** a 6 empleados y otros 5 tuvieron una promoción horizontal dentro de la compañía.

Compartimos nuestro *know how* con las nuevas incorporaciones y les planteamos retos y oportunidades que les permiten salir de su zona de confort y asumir **responsabilidades**. Esta actuación se inscribe dentro de una cultura de **innovación**, que, por un lado, contribuye a su crecimiento profesional y, por otro, favorece el desarrollo de la empresa. Así, buscamos inspirar a nuestros profesionales con la publicación de una Newsletter de Innovación en el Portal del Empleado.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Aparte de la remuneración dineraria, ofrecemos a nuestros empleados una serie de beneficios sociales, que contribuyen a su bienestar y al de sus familias

Remuneración
equitativa

Tratamos de ofrecer a nuestros profesionales las mejores condiciones económicas posibles, en línea con las de otras compañías del sector. Todos los empleados cobran un **salario fijo** y cobran también un **salario variable**, en función de los objetivos cumplidos anualmente.

Aparte de la remuneración dineraria, les ofrecemos una serie de **beneficios sociales**, que contribuyen a su bienestar y al de sus familias.

Durante el pasado ejercicio, AEDAS Homes ha realizado el **análisis de la brecha salarial**, que ha dado como resultado el que sigue: a nivel directivo existe prácticamente una paridad en la retribución de hombres y mujeres. En los niveles de mandos intermedios se ha reducido de 14,9% al 12,3% y los técnicos del 12,8% al 6,9%. En el nivel administrativo existe una diferencia mínima de solo un 0,5% y en el nivel comercial son las mujeres las que reciben un mayor salario, constituyendo una brecha del 11,6%.

BENEFICIOS SOCIALES EN AEDAS HOMES PAGADOS POR LA COMPAÑÍA



Seguro médico
privado

Tanto para el empleado como para todos los miembros de su unidad familiar. Siendo un hecho diferencial con respecto a nuestros competidores.



Seguro de vida
privado

Contamos con un seguro de vida que cubre tanto fallecimiento de nuestros empleados como otras incapacidades graves.



Retribución
flexible

La compañía ofrece a sus empleados una serie de productos con importantes ventajas fiscales: cheques guardería, tarjeta comida y tarjeta transporte.



Vehículo de compañía y
tarjeta combustible

La empresa proporciona vehículos para algunos puestos directivos de la empresa y vehículos compartidos para aquellos puestos que lo requieren por sus funciones.



Por ser de
AEDAS Homes

Contamos con una plataforma de descuentos a empleados en ciertos servicios y productos: tintorería, peluquería, etc.



Regalo por
hospitalización

Queremos que nuestros compañeros se sientan apoyados. Por ello, en el caso de que alguno se encuentre hospitalizado, le hacemos llegar un detalle de parte de la compañía.



Regalo
por nacimiento

Se envía a todos los empleados una canastilla.



Corona por defunción de
familiar directo

En estos momentos especialmente queremos acompañar a nuestros colaboradores.



Parking

Se ofrece plaza de parking para todos los empleados a partir del nivel de mando intermedio.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Retribución variable ligada a ESG

En el ejercicio 2024/25 se ha incluido, por cuarto año consecutivo, **en el modelo de retribución variable un objetivo ESG:** el porcentaje de promociones total o parcialmente industrializadas (promociones en curso). Esta medida favorece la integración de los aspectos ESG en los procedimientos de la empresa y mejora su desempeño.

El peso de este objetivo varía en función del nivel del empleado en la empresa:

- Para Comité de Dirección, Directores y Mandos Intermedios, representa el 10% del total de su retribución variable anual.
- Para el resto de los empleados representa el 5%.

Además de esta métrica, el Consejero Delegado, la Directora de Recursos Corporativos (Coordinadora ESG) y el Director de Sostenibilidad tienen otra variable vinculada al logro ESG en sus objetivos individuales.

Adicionalmente, el **Plan de Incentivos a Largo Plazo** para el período 2021 a 2026, dirigido al *Senior Management* y los *Key Employees* de la compañía, ha incorporado, entre los objetivos contemplados, una métrica vinculada a criterios ESG, en concreto a la parte ambiental.

Para más información, el **Informe Anual de Remuneraciones de Consejeros (IARC)** del ejercicio 2024/25 se encuentra disponible en la página web de la compañía.

+ Más información en el apartado “Órganos de Gobierno”

La inclusión de un objetivo ESG en el modelo de retribución favorece la integración de los aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno en los procedimientos de la empresa y mejora su desempeño



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Formación profesional

En AEDAS Homes apostamos por el desarrollo continuo de nuestros profesionales, a través una **formación de calidad** para nuestros empleados con una **inversión de 243.962 euros** en el último ejercicio.

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 general, establecemos cada año una serie de **formaciones ad hoc**, 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.

Durante este último ejercicio, se han llevado a cabo **83 acciones formativas**, que en total han supuesto 7.851 horas de formación, con **formadores externos de primer nivel**. Además, durante el último ejercicio, se han llevado a cabo 24.608 horas de **formación interna**, relacionadas con los programas formativos de **talento joven**.

Por otra parte, contamos con una plataforma digital para hacer formaciones específicas dirigidas al 100% de la plantilla con **temas normativos y de cumplimiento**, en la que se han realizado 1.454 horas.

En AEDAS Homes apostamos por el desarrollo continuo de nuestros profesionales, a través una formación de calidad para nuestros empleados con una inversión de 243.962 euros en el último ejercicio.

FORMACIÓN: HORAS E INVERSIÓN

	2023/24	2024/25
Total horas de formación	23.047	33.913*
Horas formación/empleado	74	95
Inversión total en formación (€)	243.596	243.962

FORMACIÓN POR CATEGORÍA

	2023/24		2024/25	
	No. horas	Promedio	No. Horas	Promedio
Directivos	1.881	34	2.132	36
Mando intermedios	4.977	68	3.914	49
Resto de empleados	16.189	88	27.867	127
Total	23.047	191	33.913	212

FORMACIÓN POR GÉNERO

	2023/24	2024/25
Hombres	11.138	19.029
Mujeres	11.909	14.884
Total	23.047	33.913

(*) Las horas de formación han aumentado por aumento del número de empleados, del número de cursos de obligatoriedad legal y la duración de los mismos.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Programas superiores/máster/executives

- Programa de Desarrollo Directivo
- Programa de Experto en Operaciones e Innovación
- Programa ejecutivo M&A y operaciones complejas de reestructuración y refinanciación.
- Programa Avanzado de Comercialización Inmobiliaria
- Master Executive en Compensación y Beneficios

Técnicas

- Gestión de Procesos
- Certificación en CX
- Gestión avanzada de clientes
- Ley de Vivienda
- Finanzas para no financieros
- Revit
- Contabilidad
- Urbanismo
- Fiscalidad
- Modelización financiera
- Tácticas de Venta
- Acústica en la edificación
- Huella de Carbono (Alcance 3)

Habilidades directivas

- Coaching profesional
- Comunicación en Público
- Claves para Generar Confianza

Obligatorias

- Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo
- Seguridad, Salud, Calidad y Medioambiente
- Código de Conducta
- Igualdad
- Anticorrupción
- Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio
- Ciberseguridad
- ESG
- Compliance y RGPD

Digitales

- Excel avanzado, medio-alto y medio
- Power BI
- Google ADS 4
- Wordpress
- CCSP: Certified Cyber Security Professional
- Power Point
- Salesforce Certification
- Certificación PMI

Uno de los grandes hitos en materia de formación ha sido la impartida a todos los *managers* en temas relacionados con comunicación, la cual ha sido creada en base a nuestras necesidades y a la que hemos llamado “Especialistas en Comunicación”.

Esta formación no solo trabaja la forma de comunicar tanto en público como con el equipo, sino que fomenta el compromiso, optimiza la toma de decisiones, y fortalece las relaciones internas. Además, hemos querido continuar el recorrido en “Formación en habilidades directivas” que comenzó en 2018. Se han impartido talleres trabajando diferentes competencias como Liderazgo, Claves para generar confianza, etc. En concreto, 75 managers de la organización se han formado en este ejercicio.

FORMACIÓN EN HABILIDADES DIRECTIVAS

	2023/24	2024/25
Horas	1.360	1.022
Personas formadas	85	75



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Comprometidos con la empleabilidad de los jóvenes

En AEDAS Homes, estamos comprometidos con el desarrollo del talento joven y con su empleabilidad. Este compromiso estratégico y diferencial se plasma en dos programas de formación de alto rendimiento: “**Gerentes en Formación**” y “**Técnicos en Formación**”.

Estos programas de desarrollo y formación tienen una duración de dos años. Constan de cuatro bloques formativos diferenciados:

- **Formación Teórica inicial**, de una semana de duración.
 - **Formación Práctica:** Durante dos años, un tutor enseña al alumno el día a día del trabajo de un Gerente de Promociones o de Técnico. RRHH hace un seguimiento semanal del programa con alumno y tutor.
 - **Jornadas Técnicas:** Una vez por semestre, se realiza una jornada temática con especialistas de la organización.
- **Casos Prácticos:** El alumno prepara y desarrolla un caso práctico relacionado con la compañía durante ese semestre con la ayuda de su tutor. Una vez realizado, se presentará ante un panel de expertos formado por diferentes directores de la compañía y se les dará la evaluación pertinente. Los alumnos son evaluados tanto por sus conocimientos como por sus habilidades de comunicación y defensa del caso.

Prácticas laborales

Por séptimo año consecutivo, en 2024 colaboramos con el programa de prácticas laborales de los alumnos del Grado Inmobiliario de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) para fomentar el empleo joven. Anualmente, acogemos durante 6 meses a un alumno en prácticas que tiene la oportunidad de conocer de primera mano el funcionamiento de una promotora inmobiliaria. El alumno realiza sus prácticas en la Dirección Territorial Centro y complementa su formación con una rotación por los diferentes departamentos de la compañía. Desde el inicio de la colaboración con esta universidad, se han incorporado a nuestra plantilla el 60% de los alumnos que realizaron sus prácticas.

Fomento de la empleabilidad del talento joven

Paralelamente, participamos en 90 eventos, charlas, formaciones, etc. en las que participan varios directivos de la Compañía, incluido el Comité de Dirección, con el objetivo de transmitir el conocimiento a las siguientes generaciones mejorando su empleabilidad. Entre otras, se ha participado en mentorizaciones, se han impartido clases en diferentes centros educativos y se han realizado sesiones de coaching.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Igualdad de oportunidades y no discriminación

Estamos convencidos de que la creación y el fomento de un entorno laboral diverso e inclusivo contribuye a la consecución de nuestros objetivos corporativos. Por ello, hemos aprobado un nuevo Plan de Igualdad, para potenciar la diversidad de género en la empresa, que recoge, entre otras, las siguientes medidas:

- **Informar en las ofertas de empleo del compromiso de la Compañía con la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres:** Incluimos en nuestras ofertas de empleo el compromiso de la Compañía con la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres.
- **Revisar periódicamente las ofertas de empleo, las descripciones de los puestos de trabajo, así como los nombres de los puestos de trabajo, para garantizar el uso de un lenguaje neutro e inclusivo:** todas las ofertas y descripciones de puestos de trabajo contienen un lenguaje neutro que garantiza la exclusión de cualquier referencia de género.
- **Programa de *mentoring* para la plantilla femenina,** siendo mentoras las directivas que formen parte del Comité de Dirección: durante este ejercicio ha comenzado la segunda edición del mentoring, que ha contado con la participación de 4 mujeres de la compañía.
- **Entrevista de salida:** se realiza una entrevista a durante la semana en la que la persona ha presentado su renuncia. En el caso de detectar anomalías se corregirían.
- **Conmemoración del Día de la Mujer: con motivo del Día Internacional de la Mujer acogimos en nuestra Flagship, una mesa redonda bajo el título “Diversidad: Integrar la diferencia”,** en la que varios directivos de la compañía hablaron sobre los beneficios que la diversidad aporta a los equipos y a los resultados de la compañía.
- **Formación en Igualdad y contra el acoso laboral, Sexual y/o por Razón de Sexo:** contamos con dos formaciones, una para cada materia, que ha realizado el 100% de la compañía y que continúan realizando las nuevas incorporaciones. En la primera de ellas, se aborda la importancia de la igualdad en el entorno laboral. En la segunda, se habla sobre la importancia de la prevención del acoso en el entorno laboral y el protocolo existente en la compañía.



Conciliación de vida familiar y trabajo

El tiempo de trabajo y la jornada laboral se organizan según el convenio de oficinas y despachos vigente en cada comunidad autónoma donde tenemos presencia.

Históricamente, la conciliación entre la vida familiar y laboral ha sido un punto importante en la gestión de la compañía, por lo que hemos implementado paulatinamente medidas encaminadas a lograrlo. Gracias a ello, fuimos reconocidos con una Mención de Honor en el Premio Madrid Empresa Flexible ya en el año 2018.

Disponemos de varias iniciativas de flexibilidad y conciliación, que hemos ido implementando como parte de las propuestas de nuestros empleados recogidas a través de las encuestas de **Great Place to Work**.

La conciliación entre la vida familiar y laboral ha sido un punto importante en la gestión de la compañía

Creemos en la integración laboral de las personas con capacidades diferentes. Por eso, tomamos las siguientes medidas en apoyo a la discapacidad:

- **Ubicación de las oficinas a pie de calle o sin barreras arquitectónicas para el acceso:** Garantizamos la accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Por ello, siempre que es posible, ubicamos nuestras oficinas a pie de calle para facilitar los accesos. De igual forma, en varias de las oficinas de las direcciones territoriales existen accesos especiales y ascensores aptos para silla de ruedas.
- **Colaboración con la fundación Prodis:** Contamos con Fundación Prodis a través de su Centro Especial de Empleo para la elaboración de materiales corporativos.

Sabemos que la combinación entre experiencia y juventud es necesaria para el buen funcionamiento de una empresa y por ello, en marzo de 2019, nos adherimos al **Código de Principios de Diversidad Generacional**, impulsado por el **Observatorio Generación & Talento**, y, además formamos parte de la Red de Empresas de esta organización. Este grupo de trabajo tiene como objetivo generar una red de conocimiento y buenas prácticas que ayuden a las empresas a potenciar la implantación de políticas activas de diversidad generacional.

Desde que comenzó nuestra colaboración con el observatorio, hemos participado en varios talleres en los que se ha abordado la diversidad desde diferentes ángulos (LGTBIQ+, generacional, de capacidades...), en los que hemos contribuido junto con otras compañías, ha crear el Libro Blanco de la Diversidad.

Durante este ejercicio 2024/25 hemos lanzado, como parte de las medidas para el apoyo al colectivo LGTBIQ+, una encuesta a todos nuestros empleados, con el fin de conocer su percepción de AEDAS Homes como entorno seguro.

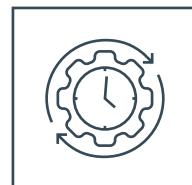
Disponemos de varias iniciativas de flexibilidad y conciliación, que dan respuesta a las propuestas reflejadas por nuestros empleados en las encuestas de *Great Place to Work*

MEDIDAS PARA FOMENTAR LA CONCILIACIÓN



Teletrabajo

La compañía tiene aprobada una Política de Teletrabajo que ofrece la posibilidad de teletrabajar 1 día fijo a la semana. Independientemente de esta medida, los trabajadores pueden solicitar siempre que lo necesiten teletrabajar por causas diversas. En el caso de la Dirección de Tecnología muchos de los empleados trabajan 3 días a la semana fijos.



Horario flexible de entrada y salida

Contamos con entrada flexible de 8.30 a 9.30h, con una hora para la comida. En función de eso la primera hora de salida son las 18.00h. Todos los viernes del año el horario es de 8-15h.



Jornada intensiva en verano

Durante los meses de julio y agosto el horario es de 8-15h.



Teletrabajo para mujeres en el último mes de embarazo

Posibilidad de teletrabajar en el último mes de gestación, evitando desplazamientos y pudiendo trabajar de forma más cómoda.

MEDIDAS PARA FOMENTAR LA DESCONEXIÓN LABORAL



Finalización de las reuniones antes de las 18:00 horas siempre que es posible.



Ampliación de los días de convenio por fallecimiento de familiares (padres, pareja e hijos) en un día más. Más allá de esta medida formal, la empresa es totalmente flexible en estas situaciones, acompañamos al empleado permitiendo la ausencia el tiempo que necesite.



Permiso retribuido para el día anterior a la boda: queremos cuidar también en un momento importante de la vida personal.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Absentismo

Para calcular la **Tasa de Absentismo** se han tenido en cuenta las horas de absentismo/ plantilla media por horas totales trabajadas. Durante 2024/25 se han perdido un total de 17.712 horas por incapacidad de todo tipo entre nuestros empleados.

ABSENTISMO				
	Horas absentismo		Indice absentismo	
	2023/24	2024/25	2023/24	2024/25
Accidente laboral	0	128	0%	0%
Enfermedad común	9.928	10.240	1,8%	1,7%
Otro permiso no retribuido	0	48	0%	0,01%
Permiso por nacimiento	11.960	7.296	2,2%	1,2%
Total	21.888	17.712	4%	3%

Sentido de pertenencia

Para fomentar la mejora del ambiente laboral y fomentar el sentido de pertenencia, ponemos en práctica las siguientes actuaciones:

- **Premios Seguridad y Salud:** anualmente la compañía, reconoce a la promoción que ha sido la mejor en la gestión de Seguridad y Salud durante el ejercicio anterior. En concreto, en el pasado ejercicio fue la promoción ganadora Zembra, en Vilanova i la Geltrú. Se premia al/la Gerente de Promociones y Técnico/a de la promoción de AEDAS Homes y al Jefe/a de Obra y Coordinador/a de Seguridad y Salud, empleados de la empresa externa que han colaborado con nosotros. Además, la Dirección Territorial ganadora elige una ONG a la que destinar 3.000€ de donación.
- **Premios de Sostenibilidad:** anualmente, la compañía premia a aquella promoción que en el último año haya implementado mejor los criterios de sostenibilidad de la Compañía. En concreto, de la promoción galardonada, se hace entrega al/la Gerente de Promociones, al/la Técnico/a y al/la Gerente/Técnico/a de Proyectos, de un cheque por 1.000€ en el evento de Navidad de la Compañía.
- **Participación en acciones solidarias:** se ofrece a todos los empleados la posibilidad de participar en actividades solidarias como voluntarios, por ejemplo, la Carrera Contra el Cáncer, sin ningún coste para ellos.
- **Programa de bienestar físico y mental del empleado:** desarrolla una serie de iniciativas tales como: Semana Saludable, campaña de Seguridad Vial, talleres de *mindfulness* y gestión emocional, reto Healthy Cities, campaña salud mes a mes, reconocimientos médicos, vacuna de la gripe y fisio en la oficina. En total se han realizado 10 acciones en las que han participado el 53% de nuestros empleados.
- **Cena de Navidad y Afterwork de verano:** Los empleados de toda la organización comparten una jornada juntos en Navidad. Previo al verano también realizamos un Afterwork en todas nuestras oficinas, con el que queremos compartir momentos lúdicos que unan los lazos entre compañeros y fomenten el sentimiento de pertenencia. Además, la empresa en según qué momentos hace regalos que nos permiten reforzar la cultura de empresa de cuidado al empleado (botellas corporativas, cargadores para móviles o tazas).
- **Model Employee Awards:** anualmente la compañía premia a aquellos empleados que sus compañeros han elegido como los que mejor representan los siguientes valores importantes para la compañía: entusiasmo por aprender, adaptación al cambio, integridad y mejor manager. Durante las 6 ediciones se ha reconocido a 29 empleados.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

AEDAS Homes, Great Place to Work por cuarto año consecutivo

Nuestra gestión de las personas nos ha convertido en una empresa de referencia para trabajar. Por cuarto año consecutivo, hemos sido certificados como **Great Place to Work** para el sector inmobiliario en España. La puntuación obtenida ha sido de 75 versus 72 que fue la que conseguimos en 2023.

Contamos con el programa “Somos Talento” para la motivación y fidelización de nuestros empleados.

Resultados de la encuesta de Great Place to Work

- El **90%** de nuestros empleados siente orgullo de lo que ha logrado la Compañía.
- El **84%** siente orgullo de trabajar en la Compañía.
- El **75%** respalda ante familia y amigos que esta empresa es un excelente lugar para trabajar.

Great Place to Work, con sede en San Francisco, es una consultora global que ayuda a las organizaciones a identificar, crear y mantener los mejores espacios de trabajo a través del desarrollo de culturas basadas en la confianza. Great Place to Work trabaja en más de 45 países.

A raíz de los resultados y sugerencias obtenidos en la encuesta de GPTW y otras encuestas a nuestros empleados, este pasado ejercicio hemos lanzado “Somos Talento” un programa de fidelización y motivación de nuestro talento interno.

Como parte de “**Somos Talento**”, durante el pasado ejercicio hemos realizado las siguientes actividades:

- Formaciones de liderazgo para todos los managers de la compañía.
- Actualización de las descripciones de puestos con el fin de que estas reflejen la realidad del puesto de trabajo.
- Establecimiento de reuniones trimestrales por departamento.
- Programa de *mentoring* bidireccional generacional.
- Encuentros “Conoce +” dando la oportunidad a los empleados de explicar sus proyectos globales al resto de la Compañía.
- Creación de Embajadores internos, que se aseguran de que todos los empleados interiorizan los objetivos corporativos y se alinean con la estrategia de AEDAS Homes.
- Celebramos todos juntos el evento de Navidad y un *Afterwork* con la llegada del verano.
- Beneficios “Por ser de AEDAS” para acceder a ofertas especiales para empleados.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Seguridad y salud laboral

La Seguridad y la Salud laboral son prioridades para AEDAS Homes. Por ello, hemos definido formalmente una **Política de Seguridad y Salud**, en la cual se detalla que uno de los objetivos estratégicos de AEDAS Homes es garantizar un entorno laboral seguro para los empleados y sus colaboradores, promover viviendas seguras y saludables, así como eliminar los peligros y minimizar los riesgos de la actividad, tomando medidas de prevención y protección eficaces.

En las siguientes líneas, se explica **cómo gestionamos la seguridad y la salud en nuestros centros de trabajo**. Para conocer, cómo gestionamos la seguridad y la salud de nuestras promociones y la accidentalidad en ellas de contratistas y subcontratistas, pueden consultar el epígrafe “Seguridad y Salud en nuestras promociones” del apartado de Proveedores.

La Directora de Recursos Corporativos es la responsable de establecer la **Política de Seguridad y Salud Laboral**, las líneas estratégicas y los objetivos generales de seguridad y salud, así como de potenciar la mejora continua. Todo ello con la aprobación del Consejero Delegado.

Sistema de Gestión de la Seguridad y la Salud

En todos nuestros centros de trabajo, hemos implementado un **Sistema de Gestión de la Seguridad y la Salud en el Trabajo (SGSST), certificado bajo la Norma ISO 45001:2018** (número de certificado SST-058/2020), compuesto por: el Manual de Gestión, la Política de Seguridad y Salud y los procesos, procedimientos y protocolos de seguridad y salud.

Hasta la fecha, se encuentran certificados bajo el alcance del Sistema de Gestión el 98% de los empleados. Cabe destacar, que en el momento de la auditoría se cubrió el 100% de los empleados, pero debido a la adquisición de Grupo Priesa, en la actualidad hay un centro que no se encuentra certificado. Este se incluirá en la próxima auditoría.

Con el fin de que todos los empleados tengan acceso a la documentación en vigor sobre seguridad y salud, hemos habilitado un espacio en el Portal del Empleado, en el que se recogen todos estos documentos no confidenciales.



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Objetivos y resultados de
accidentabilidad durante el Ejercicio
2024/25

El Sistema de Gestión de Seguridad y Salud se alinea con el Plan Estratégico de ESG y con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), concretamente en el cumplimiento de los ODS 3 (Salud y Bienestar), ODS 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico) y ODS 9 (Industria, Innovación e Infraestructura).

Para **medir el cumplimiento** de estos objetivos, en AEDAS Homes utilizamos varios indicadores, siendo los más relevantes los asociados a las **estadísticas de accidentabilidad**. Estas estadísticas no solamente nos permiten ver la evolución de la accidentabilidad, sino compararnos con los datos de accidentabilidad del sector. Realizamos este análisis **tanto para empleados propios como para todos los trabajadores que participan en nuestras promociones** (contratistas y subcontratistas).

En este ejercicio se ha producido un accidente con baja, el cual se ha categorizado como leve.

Nuestro **compromiso** sigue siendo de **cero accidentes con baja** en trabajadores de AEDAS Homes.

ESTADÍSTICAS DE ACCIDENTABILIDAD

Datos a 31 de marzo 2025

Indicadores	2022/23	2023/24	2024/25
Accidentes con Baja Totales	2	0	1
Mujeres	1	0	0
Hombres	1	0	1
Accidentes Mortales	0	0	0
Índice de Frecuencia Total	3,07	0,00	1,37
Mujeres	3,07	0,00	0,00
Hombres	3,07	0,00	1,37
Índice de Gravedad Total	0,09	0,00	0,02
Mujeres	0,17	0,00	0,00
Hombres	0,01	0,00	0,02
Índice de Incidencia	6,60	0,00	2,95
Enfermedades Profesionales	0	0	0
Mujeres	0	0	0
Hombres	0	0	0

Seguimiento y Monitorización

El seguimiento y monitorización del Programa de Seguridad y Salud de AEDAS Homes se realiza a través de la **Comisión de Seguridad y Salud**. Este seguimiento se realiza a través del cuadro de indicadores de seguridad y salud.

El despliegue al resto de la organización se realiza a través de las **Comisiones de Seguridad y Salud Territoriales**.

Las **funciones** de la Comisión de Seguridad y Salud de AEDAS Homes son las siguientes:

- Impulsar la **Política**.
- Conocer, debatir y aprobar las propuestas.
- Definir y aprobar los objetivos y metas que figuran en la **Planificación Preventiva**.
- Aprobar los planes y programas de formación, inspecciones, observaciones planificadas, auditorías, etc.
- Revisar el **Sistema de Gestión**, adecuándolo a las circunstancias cambiantes y al compromiso de mejora continua.
- Conocer y realizar el seguimiento de la Planificación Preventiva y de las acciones correctoras y preventivas.
- Asegurar la integridad del sistema en situaciones cambiantes.

La Comisión de Seguridad y Salud realiza el seguimiento y monitorización del Programa de Seguridad y Salud



Seguridad y Salud en
AEDAS Homes

En AEDAS Homes queremos crear entornos de trabajo seguros. Para ello, realizamos **evaluaciones de riesgos de todos los centros y puestos de trabajo** de la compañía, realizando revisiones de estas cuando se producen cambios en los mismos.

De esa evaluación de riesgos, nace nuestro programa de actividades preventivas para eliminar o reducir los riesgos en nuestros centros. Asimismo, se han implementado programas de control operacional, con el fin de comprobar que las condiciones de los centros de trabajo siguen siendo las óptimas.

La metodología que se emplea para la evaluación de riesgos se basa en los criterios propuestos por el INSHT (Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo).

Uno de los controles que se realiza es el análisis de las condiciones higiénicas y ergonómicas, a través de mediciones y ensayos (según la legislación aplicable). Todo ello queda recogido en el **Plan de Control Periódico de las Condiciones Higiénicas y Ergonómicas de Trabajo**. En concreto, se realizan de forma periódica en nuestros centros de trabajo mediciones de calidad de aire interior, temperatura, iluminación de los puestos de trabajo y ruido.

También se realizan evaluaciones de los factores psicosociales a todos los puestos de trabajo, por parte de organizaciones externas.

Asimismo, se realiza **Vigilancia de la Salud** de nuestros trabajadores a través del Servicio de Prevención Ajeno de Medicina del Trabajo de Vítaly. Se tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- Los riesgos a los que los trabajadores se encuentran expuestos descritos en las evaluaciones de riesgos laborales.
- Los resultados de los controles periódicos de las condiciones ambientales laborales.
- Estudios epidemiológicos y otros estudios médicos sectoriales, emitidos por entidades de reconocido prestigio.

Un año más, realizamos los reconocimientos médicos iniciales a las nuevas altas, así como los reconocimientos médicos periódicos al resto de empleados.

Asimismo, han existido reuniones de coordinación con la unidad médica contratada para AEDAS Homes.

También **se han promovido diferentes acciones saludables** como fisioterapia en la oficina, fruta en los centros de trabajo, así como duchas en determinadas delegaciones con el fin de potenciar la realización de ejercicio físico. Igualmente, se procedió a realizar la campaña de vacunación gripal durante los meses de octubre y noviembre.

De las evaluaciones de riesgos de seguridad y salud realizadas en todos los centros y puestos de trabajo, se nutre nuestro Programa de Actividades Preventivas para eliminar y reducir los riesgos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo

La **formación** en materia de Seguridad y Salud es uno de los principales pilares del SGSS para continuar con la implantación del concepto de mejora continua. Durante el ejercicio 2024/25, seguimos impartiendo la formación inicial de Seguridad y Salud.

Paralelamente, hemos realizado un taller de Mindfulness a través de MC Mutual, que se realizó presencialmente.

Con objeto de aumentar la toma de conciencia en lo relativo a la seguridad y salud laboral, emitimos de forma periódica noticias y/o comunicados en las redes sociales. Con dichas herramientas, no solamente concienciamos a nuestros trabajadores, sino a nuestros clientes, accionistas, proveedores y la sociedad en general.

Medidas de Emergencia

En todos los centros de trabajos de AEDAS Homes están definidas las **medidas de actuación en caso de emergencia**, designando y formando a las Brigadas de Emergencia y realizando simulacros anuales para comprobar su eficiencia y proponer medidas de mejora continua, en caso necesario.

Partes interesadas

Hemos realizado un análisis DAFO para analizar los **riesgos y oportunidades en materia de seguridad y salud**, teniendo en cuenta a los distintos *stakeholders* identificados.

+ Más información sobre los grupos de interés en el capítulo “Creando valor junto a nuestros proveedores”.

En paralelo a la formación en materia de seguridad y salud, emitimos de forma periódica noticias y/o comunicados en las redes sociales sobre estos aspectos



Participación de los trabajadores, consultas, comunicación sobre Seguridad y Salud y motivación en el trabajo

A continuación, se indican las actividades y comunicaciones en materia de seguridad y salud que se han realizado en este ejercicio:

- Píldoras Informativas Portal del Empleado:
 - AEDAS Homes te cuida mes a mes (estrés, la química de la felicidad, sensibilización sobre protección solar, aprende a leer las etiquetas de los alimentos, etc.)
 - AEDAS Homes te cuida: Nueva campaña “Invierte en bienestar-tu salud lo vale”
- Seguridad Vial
- Semana Saludable
- Healthy Cities
- Talleres:
 - Taller de mindfulness
 - Taller de gestión emocional
- Asambleas
- Premios de Seguridad y Salud
- Comisiones de Seguridad y Salud de AEDAS Homes

AEDAS Homes realiza todas las comunicaciones oficiales que afectan a la materia que nos ocupa a través de las Comisiones de Seguridad y Salud y/o a través del Portal del Empleado.

Con objeto de hacer partícipes a todos los trabajadores, hacemos una **Asamblea Anual**, donde la dirección presenta el informe del año anterior, objetivos, KPI y las principales acciones llevadas a cabo.

La comunicación con nuestros accionistas se realiza a través de diferentes canales: la web de AEDAS Homes y los comunicados que se publican en la CNMV.

En las auditorías internas y externas del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud realizadas en 2024, no se detectaron No Conformidades

Identificación y evaluación de los requisitos legales

Durante el ejercicio 2024/25, hemos analizado los nuevos requisitos legales en materia de Prevención de Riesgos Laborales para identificar eventuales actualizaciones. Dicha evaluación se realiza periódicamente a través de la plataforma “SALEM”, no detectando ninguna anomalía con respecto a este aspecto de la norma.

La evaluación de requisitos legales se hace en dos informes independientes: Oficinas y Obras de Edificación, ya que los requisitos identificados previamente son muy diferentes.

Auditorías Internas, Externas y Legales

Durante el mes de septiembre de 2024 tuvo lugar la auditoría externa de recertificación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud, siendo esta realizada por AENOR y no detectándose No Conformidades.

En relación con las Auditorías Internas del Sistema, al igual que en la externa, no tuvo lugar la apertura de No Conformidades. Esta fue realizada por Bureau Veritas en junio de 2024.

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

Innovación al servicio de nuestros clientes

En AEDAS Homes, el cliente está en el centro de todas nuestras decisiones. Por eso, cada año reforzamos nuestra capacidad para conocer mejor a quienes confían en nosotros, adaptando nuestros procesos y canales a sus necesidades reales. Desde la forma de relacionarse con nosotros, cada vez más digital y omnicanal, hasta la posibilidad de personalizar su vivienda, trabajamos para ofrecer una experiencia más cercana, flexible y a medida, apoyada en la innovación y en la tecnología.

Hitos del año

- Impulso a la digitalización en todo el proceso de compra mediante un modelo *phygital* que combina lo mejor del entorno físico y digital.
- Apuesta por nuestra presencia comercial en el norte de España con la apertura de nuevas oficinas de ventas en el centro de Bilbao y La Coruña, y la próxima inauguración de un punto de venta en la ciudad Santander.
- Más de 1.600 clientes han elegido el servicio de personalización para aumentar el bienestar de sus viviendas
- Inicio del Welcome Pack Digital, que mejora la experiencia del cliente y elimina el uso de papel.
- Lanzamiento de AEDAS Homes Fides, nuevo área del departamento comercial, dedicado a la fidelización de compradores recurrentes.
- Reducción significativa del tiempo medio de respuesta de reclamaciones a clientes.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Perfil de nuestros clientes

Según el perfil del comprador de vivienda de AEDAS Homes en el 2024⁽¹⁾, nuestro **cliente tipo es una pareja de nacionalidad española de mediana edad, renta medio-alta y con hijos**, que adquiere como **vivienda habitual** un piso de 3 dormitorios, con una superficie media de 83 m² útiles y una terraza de 24 m². Para el 34% de nuestros compradores, es su primera vivienda en propiedad y para el 26%, es una vivienda de reposición.

Junto a este perfil, destaca también que el 26% de compradores de AEDAS Homes adquiere su vivienda como **segunda residencia**, especialmente en zonas costeras como Alicante, Costa del Sol, Baleares o Canarias, valorando tanto la ubicación como la calidad del diseño y la eficiencia energética de nuestras promociones, y que el 14% de nuestros clientes compra por **inversión**.

(1) 2024 año natural, de enero a diciembre



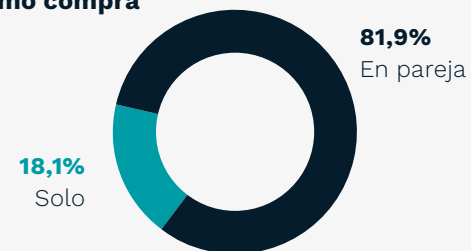
*Nuestro
cliente tipo es una pareja
de nacionalidad española
de mediana edad, renta
medioalta
y con hijos*

Perfil del comprador de AEDAS Homes en 2024*

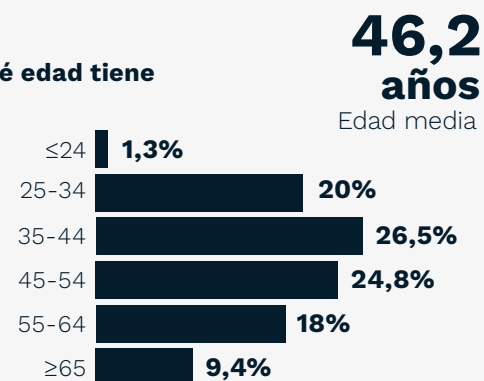


¿Quién compra?

Cómo compra



Qué edad tiene



46,2 años
Edad media

Zoom Económico

Precio medio de compra

406.239€

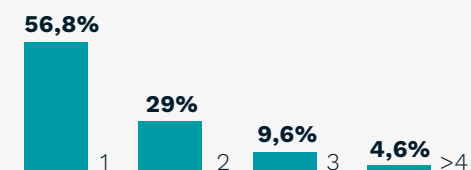
45,5% necesita de financiación

¿Cómo decide la compra?

Por dónde llegan

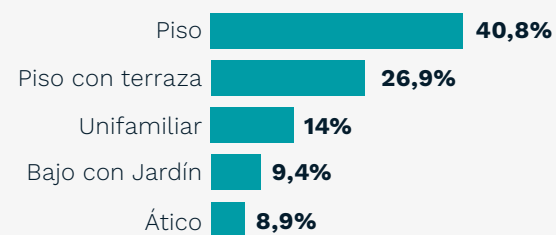


Visitas al punto de venta hasta reserva



¿Qué tipo de vivienda busca?

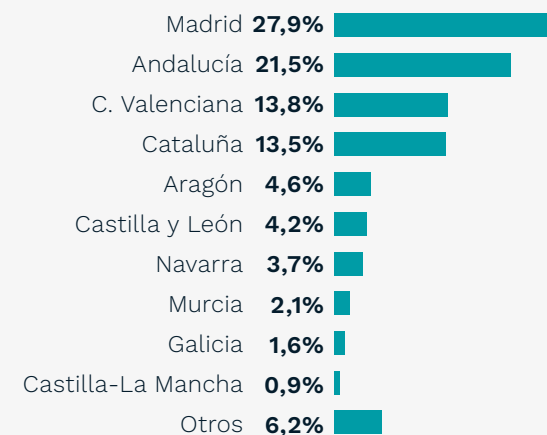
Tipología



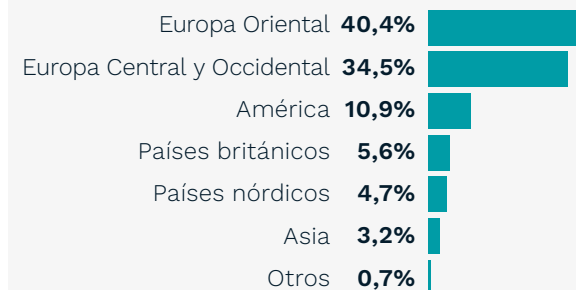
¿De dónde procede?



Por CCAA en España



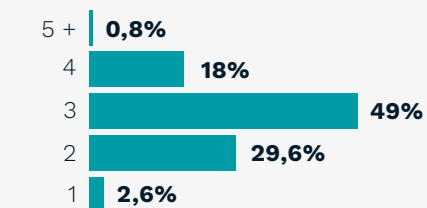
Por zonas del mundo



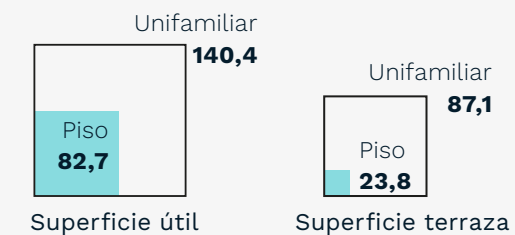
¿Qué vivienda compra?



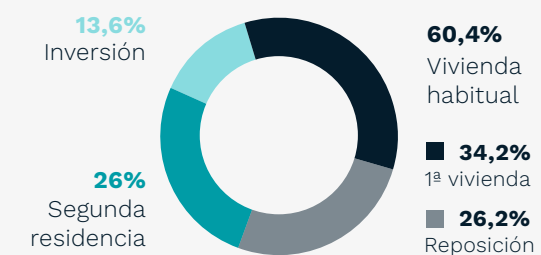
Nº de dormitorios



Superficie media. m²



Finalidad



(*) 2024 año natural, de enero a diciembre

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

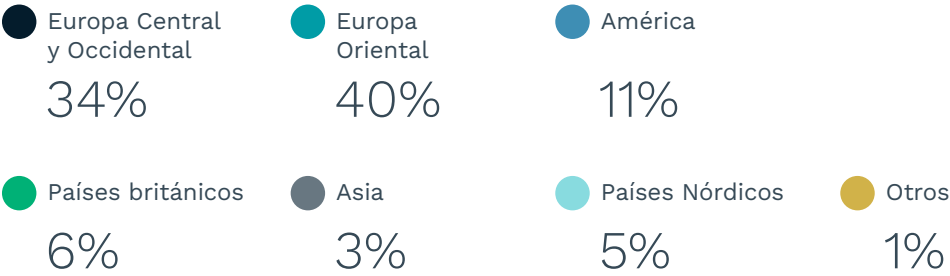
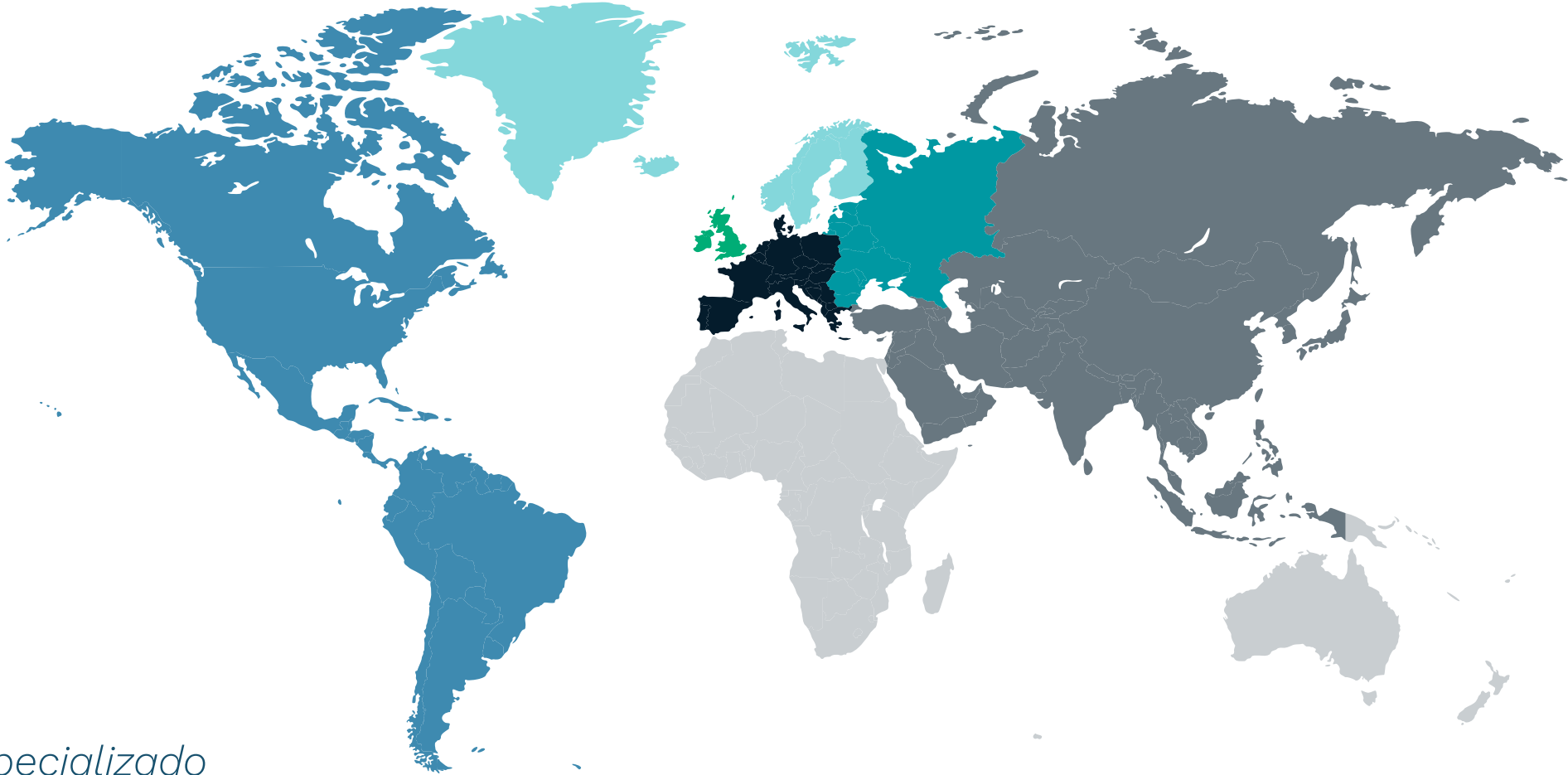
El cliente internacional: creciente y estratégico

Aunque el cliente español sigue siendo mayoritario, **el cliente internacional representa ya prácticamente un tercio de las ventas**. Por eso, AEDAS Homes cuenta con un equipo comercial especializado para atender esta demanda global. En 2024 se registraron ventas a compradores de 69 nacionalidades, con especial protagonismo de polacos, holandeses y belgas.

Nuestros clientes internacionales buscan una segunda residencia o estancias prolongadas en España y valoran nuestras ubicaciones frente al mar, la calidad constructiva, la eficiencia energética y el respaldo de una marca de referencia.

AEDAS Homes cuenta con un equipo comercial especializado en el cliente internacional

CLIENTE INTERNACIONAL POR ZONAS EN 2024



- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



Inversores particulares: una demanda en crecimiento

Cada vez son más los inversores particulares que apuestan por AEDAS Homes para diversificar su patrimonio. Compran pequeñas carteras de viviendas con el objetivo de destinarlas al alquiler y, en algunos casos, a una futura revalorización mediante su venta.

Confían en nosotros por la calidad del producto, la solidez de la marca y la seguridad de una inversión con recorrido a largo plazo. Además, suelen anticiparse al mercado, reservando en fases tempranas de comercialización y mostrando un gran interés por conocer de primera mano nuestros próximos lanzamientos.

Clientes institucionales: confianza a gran escala

En paralelo, AEDAS Homes mantiene su posicionamiento como socio de referencia para clientes institucionales, desarrollando promociones llave en mano destinadas al alquiler bajo el modelo **Build to Rent (BTR)**.

Trabajamos con fondos nacionales e internacionales de primer nivel, que ven en nuestra experiencia, capacidad de gestión y cumplimiento de plazos una garantía para llevar adelante sus proyectos con éxito y rentabilidad.

Desde que cerramos el primer acuerdo BTR en 2019, hemos entregado las llaves de 13 proyectos con 1.698 viviendas a 4 socios institucionales: Avalon Properties, Grupo LAR, Primevest Capital Partners y Azora.

Digitalización de la experiencia del cliente en todas las etapas

En AEDAS Homes entendemos que la compra de una vivienda es una de las decisiones más relevantes en la vida de nuestros clientes. Por eso, los acompañamos de forma coherente y personalizada a lo largo de todas las fases del proceso: búsqueda, espera y vida. Nuestra misión es hacer de ese camino algo más sencillo, accesible y adaptado a sus necesidades reales.

La digitalización es clave en cada una de estas etapas. Desde la búsqueda, con la posibilidad de realizar la compra 100% *online* y canales de contacto como WhatsApp Business, hasta la fase de espera, donde impulsamos una atención *phygital* en nuestros puntos de venta que combina asesoramiento presencial con maquetas virtuales y simulaciones personalizables en *tablet*. Y finalmente, en la fase de vida, en el momento de entrega de la vivienda, hemos incorporado el Welcome Pack Digital.

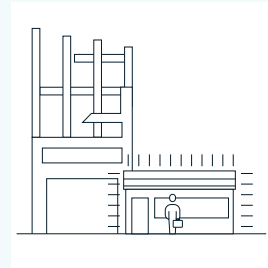
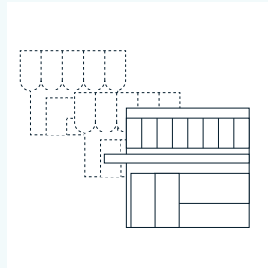
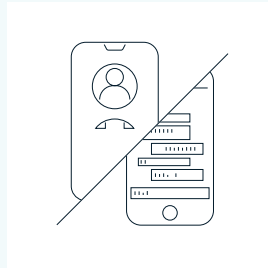
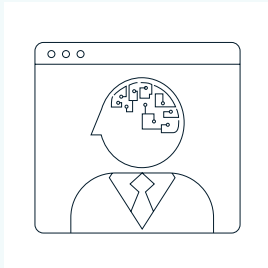
Búsqueda de vivienda inteligente y digital

En AEDAS Homes apostamos por un **modelo de comercialización flexible, omnicanal e innovador**, en el que cada cliente decide cómo quiere relacionarse con nosotros: ya sea en uno de nuestros puntos de venta físicos o a través de un proceso 100% digital. Combinamos de forma inteligente canales presenciales y digitales para adaptarnos a sus preferencias y ofrecer una experiencia fluida en todos los puntos de contacto.

Gracias a la integración de herramientas basadas en **inteligencia artificial**, personalizamos los contenidos según el comportamiento de cada usuario, lo que mejora la eficacia en la captación y la relevancia de la información. Desde el primer clic o la primera visita, activamos protocolos de atención diseñados para ofrecer una experiencia personalizada, ágil y alineada con sus expectativas, sea cual sea el canal elegido.



- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 **Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos



Web y agentes IA

Nuestra web corporativa, www.aedashomes.com, es el primer punto de contacto para la mayoría de nuestros clientes: **más del 70% descubren nuestras promociones a través de búsquedas online**. En ella, los usuarios pueden explorar la oferta de viviendas, descargar dossiers informativos y realizar consultas.

Además, este ejercicio hemos comenzado a **implementar agentes conversacionales** basados en inteligencia artificial en nuestra web. Estos agentes permiten a los usuarios comunicarse con AEDAS Homes en lenguaje natural, de forma intuitiva y disponible 24 horas al día, los 7 días de la semana. Una vez realizada la compra, el Área Privada les ofrece un espacio exclusivo para hacer seguimiento de su vivienda.

Atención telefónica y WhatsApp for business

Contamos con un equipo especializado y centralizado para atender las solicitudes de información de nuestros clientes a través del **call center**.

Hemos incorporado recientemente **WhatsApp for Business** como nuevo canal de comunicación. Esta herramienta refuerza nuestra estrategia omnicanal, permitiendo una interacción más directa, ágil y personalizada con los usuarios. Con ello, buscamos estar presentes allí donde el cliente quiere encontrarnos.

Nueva generación de espacios de venta: experiencia phygital

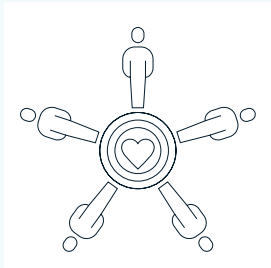
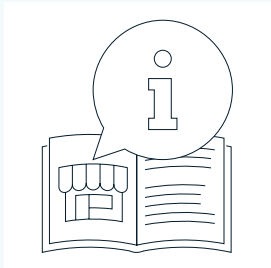
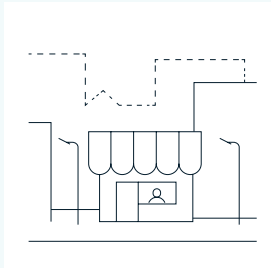
Disponemos de **70 puntos de venta activos**, muchos de ellos adaptados para ofrecer una **experiencia phygital**, que combina la atención personalizada de nuestros asesores con herramientas digitales como maquetas virtuales, pantallas interactivas y tablets. Estas soluciones permiten visualizar tipologías, comparar opciones y acompañar al cliente en la elección de la vivienda que mejor se ajusta a sus necesidades, enriqueciendo la experiencia presencial sin perder el valor del trato directo.

Durante el ejercicio, más de 41.000 personas fueron atendidas en nuestras oficinas de venta.

Show office a pie de obra

Ponemos a disposición de nuestros clientes **23 puntos de venta situados a pie de obra**, donde hemos sustituido las tradicionales casetas por *show offices* de última generación. Destacan especialmente los **formatos modulares**, espacios industrializados y sostenibles que ofrecen una experiencia más completa al cliente.

Estos show offices, con una superficie aproximada entre 100 m² y 196 m², se estructuran en tres módulos: uno destinado a la atención comercial y dos configurados como *showroom*, donde se exponen materiales, acabados y distintas opciones de personalización de la vivienda. Al cierre del ejercicio, contamos con 10 *show offices* modulares.



Tiendas a pie de calle

Nuestras oficinas a pie de calle están ubicadas en zonas de alta afluencia, próximas o integradas en la propia promoción, y destacan por su amplitud, luminosidad y grandes escaparates que refuerzan la visibilidad del proyecto. Estos espacios combinan la cercanía del trato presencial con recursos digitales que enriquecen la experiencia comercial, ofreciendo al cliente una interacción phygital completa.

Actualmente, contamos con **46 oficinas a pie de calle** operativas en ubicaciones clave del territorio. Durante este ejercicio, hemos reforzado nuestra presencia en el norte de España con la **apertura de nuevas oficinas en Bilbao y La Coruña**, y la próxima inauguración de un punto de venta en Santander, ampliando así nuestra capilaridad comercial en una zona clave para el crecimiento de la compañía.

Nuestra *flagship*

Nuestra *flagship* es un espacio de 1.300 m² ubicado en el Barrio de Salamanca (Madrid), concebido como un **punto de venta, personalización y exposición de acabados**. Gracias a su diseño inmersivo, los clientes pueden experimentar y decidir su vivienda sin salir de Madrid, incluso cuando se trata de una segunda residencia en la costa.

El recorrido por la *flagship* incluye un lobby con *video wall* de 3x3 metros, sala 360°, zona de ilusiones, exposiciones de baños, cocinas, armarios, vestidores, sala de muestras, zona *living* con atelier y una vivienda piloto totalmente equipada.

Manual de Punto de Venta: protocolos estandarizados

El **Manual de Punto de Venta** contempla también los protocolos que deben seguir los comerciales en los espacios de venta. En el documento se detalla el *journey* del cliente, que incluye escucha activa, exposición y seguimiento.

Existen procedimientos de recepción que incluyen las preguntas que los comerciales inmobiliarios hacen a los clientes durante la primera visita para poder cumplir sus expectativas y las posibles respuestas a sus requerimientos u objeciones.

Durante este ejercicio, hemos actualizado los procedimientos específicos para los show offices situados a pie de obra, **reforzando la consistencia de la experiencia del cliente**.

Para poder mejorar y detectar posibles desviaciones en los procedimientos, monitorizamos su cumplimiento a través de las visitas de *mystery shoppers* de forma regular.

Puntos de encuentro que inspiran y acercan

Nuestros espacios de venta son también escenarios para el encuentro, la relación y la experiencia. A través de eventos cuidadosamente diseñados, buscamos un doble objetivo: atraer la atención de potenciales compradores e impulsar la dinamización del tejido social y profesional que rodea a cada promoción.

En el transcurso del ejercicio, las seis Direcciones Territoriales desarrollaron una intensa actividad de animación en los **espacios de venta**, con un total de **67 eventos de presentación de promociones para clientes**. Entre los más recientes, destacan los eventos de presentación de Térmica Beach en Málaga y Unika en Estepona, donde asistentes interesados pudieron conocer de primera mano todos los detalles de ambos proyectos en un entorno exclusivo y experiencia. Nuestra *flagship* en **Madrid** también se ha consolidado como espacio para la celebración de encuentros clave, acogiendo **10 eventos para clientes** a lo largo del ejercicio.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Espera activa:
acompañamiento y
personalización

La fase de espera, que abarca desde la firma del documento de arras hasta la escritura ante notario, es un periodo del proceso de venta de una vivienda en el que en AEDAS Homes le ponemos más énfasis en estar cerca de nuestro cliente, acompañándoles durante este periodo para resolver sus dudas y guiarles en la configuración de su nuevo hogar.

Es precisamente en esta etapa cuando también tiene lugar uno de los aspectos más ilusionantes del proceso: la **personalización**. A través de un **equipo especializado y dedicado** acompañamos a los clientes en la elección de las distintas opciones de personalización de su vivienda. Este equipo se centra en soluciones que hacen las viviendas más sostenibles y eficientes, integrando las últimas tecnologías y tendencias del momento. Buscamos realzar las cualidades de cada vivienda, dando especial relevancia a la funcionalidad y el confort, para que nuestros clientes disfruten al máximo de su nueva hogar. Esta personalización puede hacerse tanto en los puntos de venta como en la *flagship* de Madrid, durante este año **más de 1.600 clientes han personalizado sus viviendas**.

Además, hemos comenzado a aplicar **herramientas de inteligencia artificial** durante esta fase para identificar de forma anticipada las dudas más habituales, ajustar nuestros mensajes y mejorar los tiempos de respuesta, reforzando así la calidad del acompañamiento que ofrecemos.



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

**Creando valor
juntos**

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Entrega de llaves y servicio al cliente en fase de vida

En AEDAS Homes entendemos que la entrega de llaves no es solo un trámite, sino un momento emocionalmente significativo, en el que nuestros clientes inician una nueva etapa vital llena de oportunidades. Por eso, cuidamos cada detalle para ofrecer una experiencia cercana, ágil y de calidad.

Desde la entrega y durante los periodos de garantía establecidos por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), ofrecemos un servicio de atención a nuestros clientes por los canales establecidos. Dicha atención tiene una presencia física durante los primeros meses de vida de la promoción con nuestros técnicos de **Calidad de Producto**.

En el proceso de entrega, el cliente recibe una documentación completa que incluye el Libro del Edificio, la Guía de la Vivienda y el Manual de Uso, con recomendaciones prácticas para el cuidado del hogar, el ahorro energético y el mantenimiento eficiente, reflejando nuestro compromiso con la sostenibilidad.

Además, a través de Living, nuestro **servicio de interiorismo** con sede en la *flagship* nuestros clientes tienen la oportunidad de hacer un Proyecto personalizado que refleja su forma de vivir, sus necesidades y su sensibilidad. Durante este ejercicio, **más de 50 clientes han optado por este servicio**, una cifra que refleja el creciente interés por un modelo de vivienda a medida y el valor añadido que aporta la atención personalizada.

Lanzamiento del Welcome Pack Digital

Este año hemos puesto en marcha un **Welcome Pack Digital** en 12 promociones, sustituyendo la documentación en papel por una web personalizada, accesible mediante código QR y entregada en una caja de madera.

Este espacio digital incluye información detallada de la vivienda, un buscador inteligente y navegación basada en lenguaje natural (NSL), lo que permite una consulta **sencilla, rápida e intuitiva**.

La puesta en marcha ha sido un **éxito**: los clientes han valorado especialmente la accesibilidad, lo que ha supuesto una **reducción significativa en las consultas postventa, junto con una mayor satisfacción general** (con una media de 9 puntos en las encuestas de promociones donde se ha implementado). Además, esta iniciativa supone un ahorro de costes y una **reducción del uso de papel**, lo que refuerza nuestro compromiso con la eficiencia y el medioambiente.

Tras el éxito de este proyecto piloto, el Welcome Pack Digital se extenderá a todas las promociones entregadas el próximo ejercicio, si es posible.



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 **Creando valor juntos**

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Cuidado y escucha activa de nuestros clientes

En AEDAS Homes trabajamos cada día para entender mejor a nuestros clientes y anticiparnos a sus expectativas. Para ello, combinamos el análisis de datos, la realización de encuestas y una escucha activa y constante, que nos permite adaptar nuestra oferta y seguir mejorando la experiencia de compra y de vida. Todo ello con un firme compromiso por diseñar viviendas seguras, saludables y centradas en el bienestar de las personas.

Agilización de la respuesta al cliente

Una vez que un cliente formaliza el documento de arras, establecemos una conexión directa a través de nuestro **Servicio de Atención al Cliente** (SAC), formado por un equipo de profesionales cualificados que atienden consultas y solicitudes a través del Área Privada, correo electrónico o vía telefónica.

Las preguntas más frecuentes varían en función del estado del proyecto. Antes de la entrega, predominan las cuestiones técnicas relacionadas con la evolución de las obras o los plazos estimados. Tras la firma de la escritura y una vez los clientes ya están disfrutando de su nueva vivienda, las consultas se centran en la gestión de incidencias.

Durante el ejercicio, **gestionamos un total de 24.759 consultas a lo largo de todas las fases**. A pesar del incremento del volumen de interacciones, reflejo del crecimiento sostenido de la compañía, mantenemos un tiempo medio de respuesta de 2,1 días, garantizando así una atención ágil, cercana y resolutive.

Durante el ejercicio, gestionamos un total de 24.759 consultas a lo largo de todas las fases

CONSULTAS			
	2022/23	2023/24	2024/25
Consultas	15,638	18,852	24,759
Tiempo medio de respuesta *	2,4 días	1,7 días	2,1 días
(*) Datos a 31 de marzo con las consultas que han recibido respuesta			

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Gestión de las reclamaciones

En AEDAS Homes, entendemos cada reclamación como una oportunidad para seguir mejorando. Por ello, contamos con un **proceso digitalizado que garantiza una gestión ágil y transparente**. Cuando un cliente presenta una reclamación, en un plazo máximo de 24 horas el Gestor de Clientes asignado por la Dirección Territorial se pone en contacto para presentarse y transmitir tranquilidad, asegurando que hay una persona al cargo de su caso. A partir de ahí, se analiza internamente la situación con los equipos implicados, y se ofrece una respuesta al cliente en un plazo no superior a 10 días.

Las reclamaciones se clasifican según el momento del recorrido del cliente: durante la fase de espera (entre la firma de arras y la entrega) o bien en la fase de vida, ya con la vivienda entregada. En este último caso, el Gestor realiza un seguimiento continuo junto con la **Dirección de Calidad de Producto** para asegurar una resolución ágil y satisfactoria.

Durante el ejercicio 2024/25, el Departamento de Experiencia de Cliente ha gestionado un total de **732 reclamaciones**, una cifra inferior al ejercicio anterior, a pesar del crecimiento acumulado en ventas. Asimismo, **se ha logrado reducir el tiempo medio de respuesta** a 2,6 días, reflejo de nuestro compromiso por ofrecer una experiencia excelente en todas las fases de la relación con nuestros clientes.

RECLAMACIONES			
	2022/23	2023/24	2024/25
Reclamaciones	735	1,322	732
Resueltas	655	1,136	666
En tramitación	80	186	66.0
Tiempo medio de respuesta	3,5 días	3,4 días	2,6 días

Encuestas de satisfacción

Valoramos la opinión de nuestros clientes porque nos ayuda a seguir mejorando. Con este propósito, enviamos encuestas de satisfacción a todos los clientes en las tres fases de vida de nuestras promociones, siguiendo el Procedimiento de Encuestas a Propietarios.

Nuestras encuestas evalúan nuestra actuación en seis hitos críticos de la relación con el cliente:



En esta última encuesta, los clientes valoran el estado de la vivienda, la atención recibida y la imagen de marca. Más concretamente, los aspectos más destacados son:

- Diseño, especialmente el de las zonas comunes.
 - Atención de los equipos de AEDAS Homes.
 - Calidad constructiva y materiales utilizados.
- La resolución final de las incidencias localizadas en su vivienda.
 - Relación calidad-precio.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



AEDAS Homes Fides: fidelización y valor a largo plazo

Durante este ejercicio hemos lanzado **AEDAS Homes Fides**, nuestra nuevo área de **fidelización de clientes** dentro del departamento comercial. Su objetivo es ofrecer una atención personalizada y continua a nuestros **compradores recurrentes**.

Para ello, les ofrecemos ventajas exclusivas, contacto directo con un equipo comercial especializado y acceso prioritario a futuras promociones. La propuesta de valor se completa con **experiencias únicas en los ámbitos cultural, deportivo y gastronómico**, muchas de ellas celebradas en nuestra *flagship* de Madrid o en ubicaciones privilegiadas, en colaboración con marcas de primer nivel como Blancpain o BMW.

Análisis de datos para anticiparnos a las necesidades del mercado

Analizamos de forma continua los datos y conversaciones que mantenemos con nuestros clientes a lo largo de todo el proceso, lo que nos permite identificar sus intereses, hábitos y expectativas con mayor precisión.

Toda esta información se centraliza en una **plataforma de datos** que consolida el conocimiento estratégico de la compañía. Gracias a ella, podemos tomar **decisiones ágiles** basadas en indicadores relevantes, optimizando nuestros procesos y reduciendo el margen de error.

Además, el análisis de datos nos ofrece una **visión clara de las tendencias del mercado** y de los cambios en las preferencias de los clientes, permitiéndonos diseñar promociones más eficientes, atractivas y adaptadas a la demanda real.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Protección de la privacidad y ciberseguridad

La protección de la información de nuestros clientes es una prioridad. Para ello, contamos con una **plataforma avanzada de ciberseguridad** que actúa como primera línea de defensa, operativa las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Esta solución se centra en la monitorización continua, la protección de datos, la gestión de identidades y accesos, así como en la generación automática de evidencias para auditorías y cumplimiento normativo, todo ello alineado con nuestra Política de Seguridad TIC.

El **modelo de gobernanza** en esta materia se refuerza con la supervisión del Consejo de Administración, mientras que la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad (CTIC) lidera la implantación de procesos que permiten anticipar y responder de forma eficaz a cualquier riesgo, ya sea una brecha de datos, un ciberataque o cualquier otra amenaza digital.

Durante el ejercicio 2024/25, hemos continuado con nuestra política de mejora continua mediante **auditorías de seguridad, evaluaciones de vulnerabilidades y pruebas de penetración**, tanto internas como externas, para asegurar la integridad de nuestros sistemas y la protección de los datos de los usuarios.

Además, conscientes de que la cultura de ciberseguridad comienza en las personas, hemos reforzado las **acciones formativas** dirigidas a nuestros equipos, promoviendo la concienciación y la capacitación como pilares fundamentales de nuestra estrategia de protección digital.

Viviendas seguras y enfocadas al bienestar

En AEDAS Homes diseñamos y promovemos **viviendas seguras, saludables y centradas en el bienestar** de las personas, en línea con los principios recogidos en nuestra **Política de Seguridad y Salud**. Más allá del cumplimiento de la normativa en materia de uso y mantenimiento, apostamos por una arquitectura que favorezca el bienestar físico, emocional y mental de quienes habitan nuestros hogares.

Nuestro **Libro Blanco**, la guía técnica de referencia para todos los proyectos de la compañía, integra criterios de seguridad, accesibilidad y confort, y contempla aspectos clave para la salud como la calidad del aire interior, la iluminación natural, el confort térmico y acústico, la ergonomía, los materiales saludables o incluso el impacto emocional de los espacios.

En AEDAS Homes
diseñamos y
promovemos
viviendas seguras,
saludables y centradas
en el bienestar

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

45

Creando valor junto a nuestros proveedores

La excelencia de nuestras promociones se apoya en una red de proveedores comprometidos y especializados. Entre ellos se encuentran estudios de arquitectura, constructoras, equipos de dirección y ejecución de obra, comercializadoras, Coordinadores de Seguridad y Salud, consultores de sostenibilidad y partners de tecnología. Todos ellos desempeñan un papel clave en la calidad del producto, la experiencia del cliente y la eficiencia operativa.

Principales hitos

- 825 proveedores ya operando con normalidad desde Promociona.
- 231 evaluaciones a proveedores críticos.
- Avances hacia un Sistema Operativo Promotor (SOP), incorporando agentes de Inteligencia Artificial, expuesto en el III Encuentro de Tecnología AEDAS.
- Celebración del VII Encuentro Nacional de Arquitectos AEDAS Homes con la vivienda saludable como protagonista.
- I Encuentro de Calidad de Producto, una jornada que reunió a 80 profesionales técnicos.

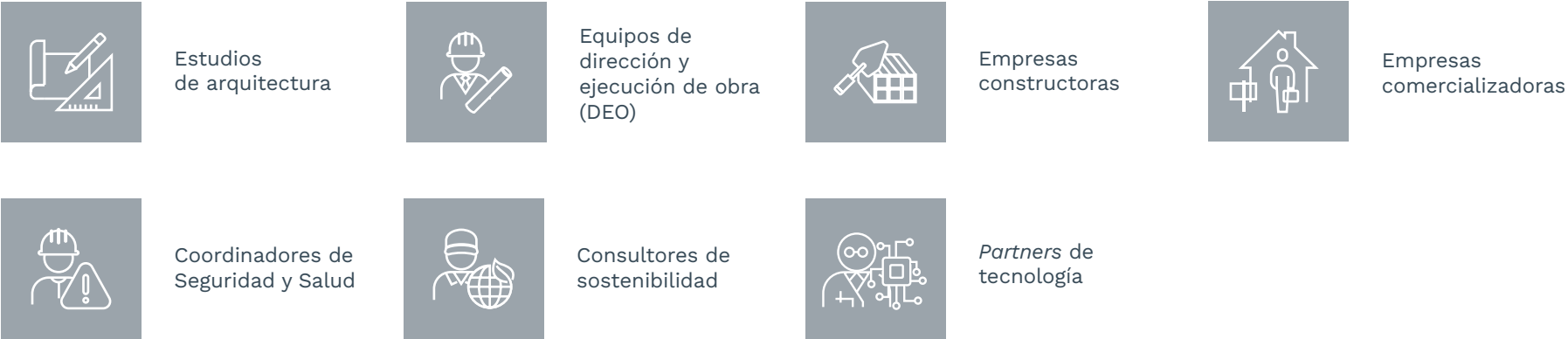
Descripción de los proveedores

En AEDAS Homes trabajamos con un número reducido de colaboradores de prestigio, ubicados en las zonas donde se desarrollan las promociones, que han demostrado su **calidad, idoneidad y capacidad de ejecución** y que han llegado a nuestra cadena de suministro a través de un proceso de homologación.

Un alto porcentaje de estos proveedores son considerados como críticos. Son los que juegan un papel esencial en las distintas fases del proceso inmobiliario y cuya labor incide de forma decisiva tanto en nuestras promociones como en la percepción que tienen nuestros clientes de las mismas.

Se clasifican en estas **siete categorías**: estudios de arquitectura, empresas constructoras, equipos de dirección y ejecución de obra (“DEO”), empresas comercializadoras, Coordinadores de Seguridad y Salud, consultores de sostenibilidad y *partners* de tecnología.

SIETE TIPOS DE PROVEEDORES CRÍTICOS



PROVEEDORES Y PROYECTOS 2024/25

	Nº de proveedores	Nº de proyectos*
Estudios de arquitectura	50	155
Equipos de dirección y ejecución de obra (DEO)	67	179
Empresas constructoras	30	110
Empresas comercializadoras	17	214
Coordinadores de Seguridad y Salud	33	51
Consultores de sostenibilidad	3	51
Partners de tecnología	10	11

(*) Para estudios de arquitectura, DEOs, constructoras y comercializadoras, se considera el total de los proyectos vigentes en cualquier fase de desarrollo. Para los Coordinadores de Seguridad y Salud y los consultores de sostenibilidad, se utiliza el total de promociones finalizadas en el ejercicio. Para *partners* de tecnología, se tienen en cuenta proyectos IT considerados críticos para la operativa de AEDAS Homes.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

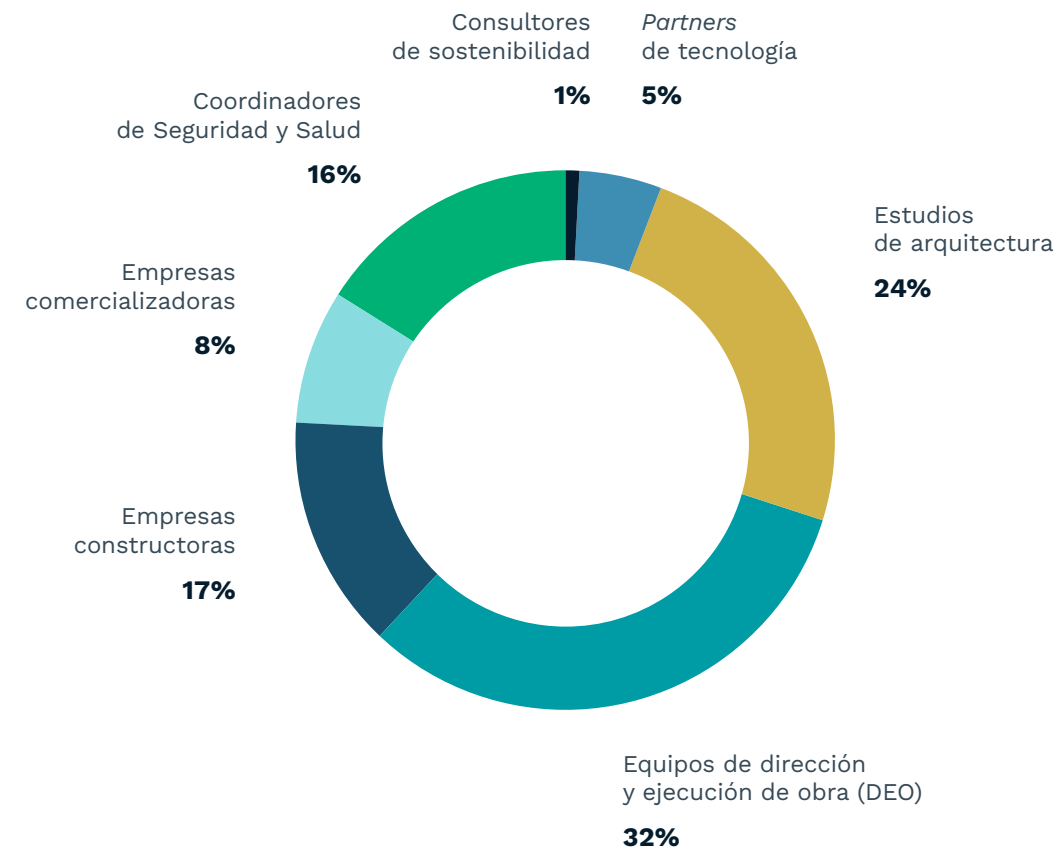
*Trabajamos con un
número reducido
de colaboradores
de prestigio, que
han demostrado su
calidad, idoneidad
y capacidad de
ejecución*

Alrededor de dos tercios de nuestras promociones son desarrolladas por **arquitectos de reconocido prestigio** y la mayor parte de nuestra cartera de obra la ejecuta un grupo consolidado y reducido de constructoras.

Con el propósito de contener los costes constructivos y optimizar los proyectos, hemos realizado **procedimientos de licitación negociada**, en los que seleccionamos a una constructora para que colabore con AEDAS Homes y el equipo de diseño en la redacción del proyecto de ejecución. Entre el 1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2025 hemos contratado 16 obras mediante este procedimiento.

Generalmente, sacamos a concurso nuestros proyectos cuando queremos desarrollar una promoción en un nuevo emplazamiento. En ese caso, invitamos a empresas locales para beneficiarnos de su mayor conocimiento de la legislación y del mercado y, al mismo tiempo, favorecer el tejido empresarial de la comunidad donde vamos a edificar. Durante el ejercicio 2024/25 adjudicaron 5 contratos por **concurso de selección** de arquitectos en 5 ciudades.

PROVEEDORES CRÍTICOS EN 2024/25



Gestión eficiente de nuestra cadena de valor

Implementamos procesos de gestión integrados que promueven la eficacia y la eficiencia en la cadena de valor. Para poder cumplir nuestros compromisos corporativos, trabajamos cada año en los siguientes aspectos: estandarización de los procedimientos, homologación y evaluación de los proveedores y mejora de las herramientas de gestión e incorporación de aspectos ESG.

Estandarización de los procedimientos

Nuestras promociones deben cumplir una serie de requisitos en cuanto a funcionalidad, racionalidad constructiva, confort, flexibilidad, accesibilidad, sostenibilidad, rentabilidad económica, innovación, integración e interrelación con el entorno.

Para guiar a nuestros colaboradores en la aplicación de nuestros estándares de calidad, les facilitamos manuales que se actualizan en función de las nuevas normativas y requisitos técnicos y de sostenibilidad.

Además, definimos los ratios de diseño y rangos de eficiencia de las promociones tipo de AEDAS Homes para análisis y optimización de futuras promociones.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

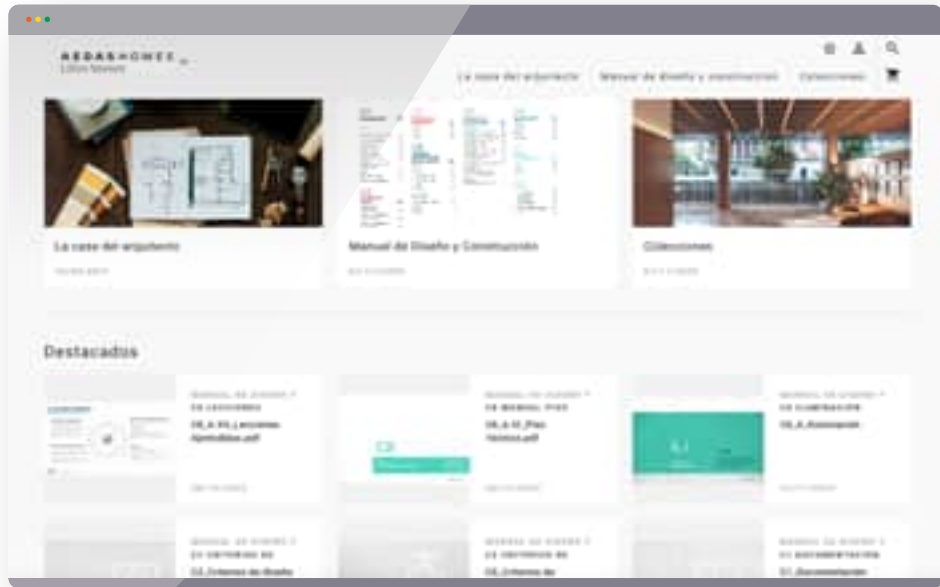
6

Buen gobierno

7

Anexos

Libro Blanco de AEDAS Homes



Es el manual de referencia para todos los proyectos de AEDAS Homes. Publicado por primera vez en 2017 y actualizado cada año, el **Libro Blanco** establece las pautas que deben seguir nuestros colaboradores para el desarrollo de nuevas promociones.

Se trata de un repositorio documental vivo, descargable por temáticas para los técnicos a través de nuestro Brand Center. Consta de ocho secciones, donde se detallan los criterios a seguir en documentación, diseño, estructura, construcción e instalaciones, uso del modelo BIM, planos comerciales e industrialización. Se completa con anexos, que tratan los aspectos referidos a Iluminación, señalética, accesibilidad, piso técnico y lecciones aprendidas.

Entre las novedades más relevantes del año destacan:

- Criterios de diseño y nuevo prólogo del Libro Blanco.
- Mejora del manual de baños industrializados con las lecciones aprendidas.
- Definición de producto estándar AEDAS Homes por territorio con la inclusión de packs de personalización según el producto tipo.
- Nuevo manual lecciones aprendidas.

Libro Verde de AEDAS Homes



El **Libro Verde**, publicado en 2021, es una guía abierta y flexible para ayudar a todos los agentes del proceso constructivo en la implementación de medidas de sostenibilidad en las promociones.

En él se recogen las diferentes **medidas de sostenibilidad** que pueden utilizarse en los proyectos. En función de las medidas seleccionadas para cada promoción, su nivel de sostenibilidad se considerará básico, medio, alto o excelente.

**+ Más información en el capítulo
“5. Compromiso medioambiental”**

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Homologación de los proveedores

Aspiramos a trabajar con los mejores proveedores para cumplir nuestros compromisos. Por ello, las empresas que deseen entrar en nuestra cadena de suministro deben someterse a un **proceso de homologación y son evaluadas periódicamente** para garantizar la calidad de nuestra oferta.

Para la homologación de los **estudios de arquitectura**, se requieren los perfiles técnicos del equipo, los proyectos realizados en los últimos años, los conocimientos del *software* utilizado y las publicaciones realizadas. Toda la documentación se incluye en una ficha que recibe una puntuación. Durante el ejercicio 3 proveedores pasaron por el proceso de homologación.

Son los propios estudios de arquitectura quienes se encargan de contratar a las ingenierías de estructuras y de instalaciones a partir de un listado de empresas preferentes facilitado por AEDAS Homes. De esta forma, garantizamos que las ingenierías subcontratadas cumplen con nuestros estándares de calidad.

La selección de la **dirección y ejecución de la obra (DEO)** se encarga a profesionales con contrastada experiencia en los proyectos residenciales, con un procedimiento similar al utilizado en los estudios de arquitectura. Los DEO participan en todas las fases del proceso inmobiliario, desde la fase de elaboración del proyecto ejecutivo hasta la posventa, reportando mensualmente el avance e incidencias de la promoción. Durante el ejercicio 7 proveedores pasaron por el proceso de homologación.

En cuanto a las **constructoras**, se realiza un estudio detallado de dos aspectos: la capacidad técnico-económica de la empresa y la experiencia demostrable en ejecución de obras. Para ello, se analizan sus cuentas anuales, la experiencia del equipo directivo, la formación técnica del personal, los certificados de sus sistemas de gestión, así como las obras ejecutadas en los últimos años. Este análisis se apoya en la documentación requerida a las constructoras y en el contraste de las referencias de clientes, arquitectos y direcciones facultativas que han colaborado con ellas. Durante el ejercicio 14 proveedores pasaron por el proceso de homologación.



Nou Nazaret BTR
(Alicante)

- +** Carta del Presidente
- +** Carta del Consejero Delegado
- 1** Resumen del ejercicio
- 2** Somos AEDAS Homes
- 3** Evolución financiera
- 4** **Creando valor juntos**
- 5** Compromiso medioambiental
- 6** Buen gobierno
- 7** Anexos



Idilia Meraki
(Rincón de la Victoria)

Por su parte, la **red de agentes comerciales** está constituida por empresas comercializadoras con gran conocimiento local, que ocupan las oficinas de AEDAS Homes con marca blanca. En su selección se tiene en cuenta, además de su vocación de servicio y su conocimiento local, también su *track record* en el mercado. Durante el ejercicio se homologaron 4 proveedores.

Al igual que con el resto de los proveedores críticos, en AEDAS Homes se realiza la homologación y evaluación de los **Coordinadores de Seguridad y Salud**. Aunque las funciones del Coordinador de Seguridad y Salud tanto en diseño como ejecución están definidas en el R.D. 1627/99 de Seguridad y Salud en Obras de Construcción. En AEDAS Homes, se evalúa su compromiso y liderazgo en la gestión de la Seguridad y Salud en las obras. A cierre de ejercicio se dispone de 44 proveedores homologados.

En cuanto a la **sostenibilidad**, contamos con proveedores homologados como consultores. Son los encargados de asesorarnos en la selección de las medidas de sostenibilidad a aplicar en cada una de nuestras promociones, en función del sello o certificado bajo el cual se desarrollan (Ecoliving o BREEAM), y también se encargan de realizar el Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de cada una de ellas. Para la homologación de estos consultores, se solicitan los perfiles técnicos de sus equipos y su experiencia profesional en promociones residenciales.

Finalmente, en cuanto a los **partners de tecnología**, contamos con 10 proveedores considerados críticos, por el papel clave que desempeñan en el desarrollo y mantenimiento de las principales herramientas y sistemas informáticos para la operativa de la compañía. Para la homologación de estos *partners*, se les pide cubrir una serie de puntos esenciales, incluyendo referencias de proyectos equivalentes ejecutados en empresas de *real estate*, datos de solvencia económica, evidencias de seguridad de la información, integración y stack tecnológico y servicios de soporte. Evaluamos su cumplimiento contractual y calidad y niveles de servicio, la capacidad de innovación, el nivel de ciberseguridad y su estabilidad financiera. Durante el ejercicio, los 10 proveedores pasaron por el proceso de homologación.

Las empresas en nuestra cadena de suministro deben someterse a un proceso de homologación y son evaluadas periódicamente para garantizar la calidad de nuestra oferta

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

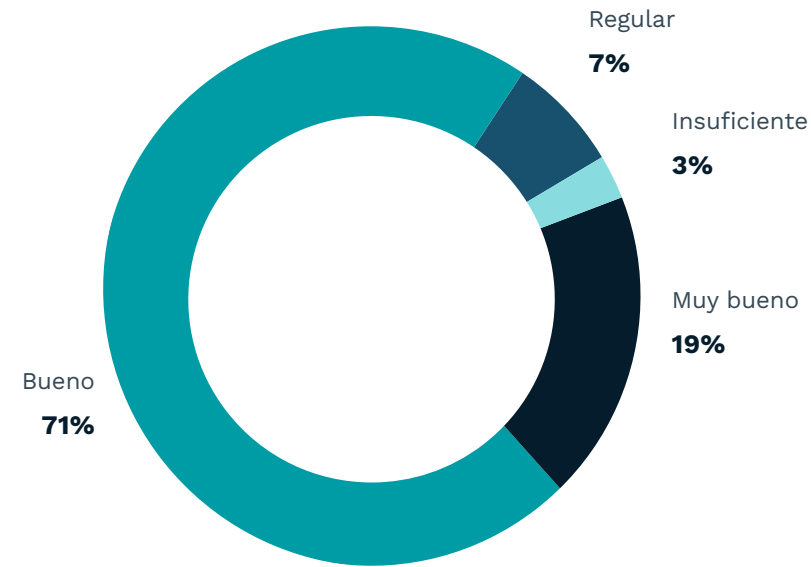
7
Anexos

Evaluación de los proveedores

Hacemos un seguimiento continuo de nuestros proveedores críticos, valorando la calidad de los servicios prestados, así como la capacidad para continuar prestándolos.

Durante el ejercicio fiscal 2024/25 realizamos **231 evaluaciones a proveedores críticos**, que incluyen estudios de arquitectura, equipos de dirección y ejecución de obra (DEO), empresas constructoras, empresas comercializadoras, empresas de Coordinación de Seguridad y Salud, consultoría de sostenibilidad y *partners* de tecnología. De estas evaluaciones, el 19% obtuvieron la calificación de A-muy bueno, el 71% B-bueno, el 7% C-regular y el 3% D-insuficiente. Durante el ejercicio 2023/24 se realizaron 297 evaluaciones.

EVALUACIONES A PROVEEDORES CRÍTICOS FY 2024/25



Hacemos un seguimiento continuo de nuestros proveedores críticos, valorando la calidad de sus servicios, así como su capacidad para continuar prestándolos

Herramientas de gestión

Realizamos una gestión eficiente de nuestros proveedores a través de la **plataforma tecnológica propia Promociona**. Este *software* propio está diseñado para **garantizar la correcta ejecución y comercialización de cada proyecto**, de acuerdo con los tiempos, recursos y presupuestos fijados en el Plan de Negocio de cada promoción.

Desde Promociona, podemos además consultar las certificaciones mensuales de obra y las proyecciones estimadas para los próximos meses; las desviaciones sobre el presupuesto; las posibles combinaciones de personalización para cada promoción; las elecciones adoptadas para cada cliente, etc.

Por otro lado, el **Portal de Colaboradores**, implantado en el ejercicio 2023/24, nos permite seguir avanzando en la eficiencia de nuestros procesos. A través de este portal, nuestros proveedores pueden acceder a la documentación necesaria de cada promoción (los permisos se otorgan en función del perfil), así como reportar la documentación que ellos mismos generan. Además, disponen de un calendario de fechas con los principales hitos de la promoción y pueden ver los principales contactos, externos e internos.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Un Sistema Operativo Promotor (SOP) consolidado

Avanzamos hacia un **Sistema Operativo Promotor** (SOP) que permite trabajar digitalmente a los miles de colaboradores y cientos de empleados de AEDAS Homes, al tiempo que ofrece una experiencia innovadora a los clientes durante el proceso de búsqueda, compra y espera.

Gracias a soluciones como Salesforce, Prinex, Promociona y Data podemos conectar los procesos clave en el ciclo de vida de una promoción inmobiliaria. El SOP integra a miles de profesionales, sistemas tecnológicos avanzados y herramientas de gestión en un único entorno inteligente y colaborativo.

Nuestro consolidado Sistema Operativo Promotor integra miles de profesionales, sistemas tecnológicos avanzados y herramientas de gestión en un único entorno inteligente y colaborativo

El objetivo final es **digitalizar y conectar** a toda esta red, incorporando agentes de Inteligencia Artificial que colaboran en tiempo real para **avanzar mucho más rápido en la producción de viviendas y escalar el negocio**.

Incorporación de aspectos ESG a la cadena de suministro

Trabajamos para trasladar a nuestros proveedores nuestros criterios sociales ambientales y de gobierno. En nuestro **Código de Conducta a Terceros**, definimos los estándares mínimos de comportamiento responsable que deben respetar nuestros proveedores, especialmente aquellos que consideramos socios clave en nuestra cadena de valor: arquitectos, aparejadores, constructores y comercializadores.

Todos los proveedores críticos deben firmar este Código de Conducta de Terceros, que incluye disposiciones sobre **derechos humanos, derechos laborales y seguridad y salud**. Nos reservamos el derecho de poner fin a la relación comercial con aquellos que lo incumplan.

El Código de Conducta a Terceros recoge también nuestro compromiso con el medioambiente y su necesaria contribución a la puesta en el mercado de viviendas que fomenten el urbanismo sostenible y que cumplan con altos estándares de eficiencia energética.

Por último, y relacionado con nuestros estándares de buen gobierno, todos los proveedores firman una **cláusula de cumplimiento en materia de prevención de delitos**. De la misma forma, aplicamos una política de tolerancia cero con el fraude y la corrupción.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

PRINCIPIOS DEL CÓDIGO DE CONDUCTA A TERCEROS

	 Solvencia	 Cumplimiento normativo
 Competencia justa	 Lucha contra la corrupción	 Protección de la marca
 Igualdad de oportunidades	 Confidencialidad	 Transparencia
 Calidad y excelencia técnica	 Seguridad en el trabajo y derechos laborales y humanos	 Sostenibilidad

Dado el proceso de homologación efectuado y el continuo seguimiento de la gestión de sus proyectos, estamos en condiciones de afirmar que no hay operaciones ni proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil, trabajo forzoso, trato injusto, discriminación, o cualesquiera otras prácticas que hagan anteponer los fines lucrativos a los sociales y/o ambientales.

Todas nuestras operaciones se realizan en territorio español, dentro del marco legal nacional. Tampoco existen operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva pudiera estar en riesgo.

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Días	2024/25	2023/24
Período medio de pago a proveedores	37,48	59,71
Ratio de operaciones pagadas	37,60	60,78
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,60	50,26
Total de pagos realizados (M€)	365,43	837,80
Total de pagos pendientes (M€)	7,05	95,20

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

PAGO A PROVEEDORES

	2024/25
Volumen monetario de facturas pagadas (€m)	267,80
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	73%
Número de facturas pagadas	36.844
Porcentaje sobre el total de facturas	77%



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Luzán del Canal (Zaragoza)

Seguridad y salud en la construcción de nuestras promociones

La actividad de construcción en nuestras promociones es siempre externalizada a una empresa constructora.

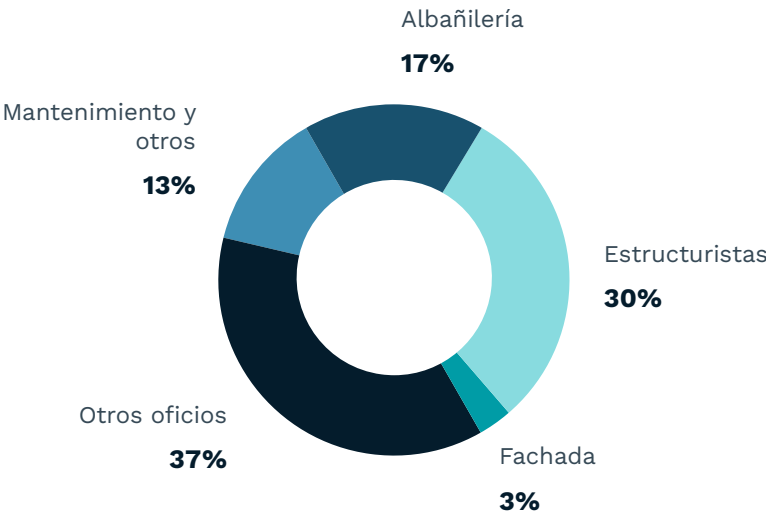
En el cuadro, puede verse la **accidentabilidad de las empresas constructoras** que operan en nuestras promociones durante los tres últimos ejercicios. Ha habido una **evolución muy positiva**, con unos **resultados de siniestralidad muy por debajo del sector de construcción**. Los datos son especialmente significativos en un año donde las estadísticas de accidentabilidad en este sector han empeorado en lo relativo a accidentes mortales.

Es importante destacar que **no ha habido accidentes mortales en AEDAS Homes desde su creación en 2016**, dato del que nos sentimos orgullosos, sobre todo teniendo en cuenta el aumento significativo del número de promociones.

Estamos convencidos de que desarrollando e implementado los Métodos Modernos de Construcción, sobre todo en lo relativo a estructuras y fachadas prefabricadas, el número de accidentes en albañilería y estructuristas se reducirá.

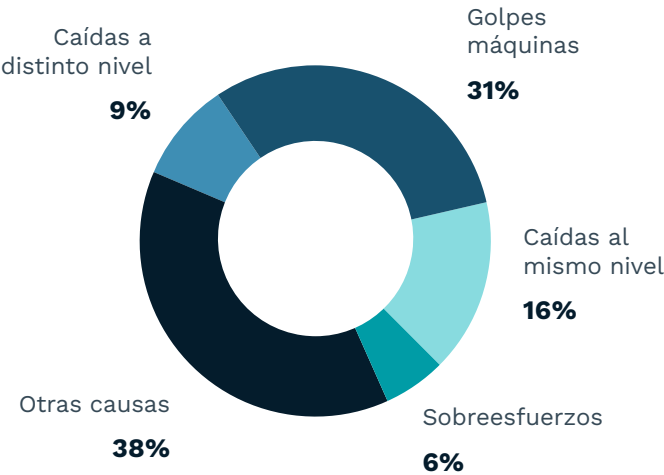
DISTRIBUCIÓN DE LA ACCIDENTABILIDAD POR OFICIO

1 abril 2024 a 31 marzo 2025



DISTRIBUCIÓN DE LA ACCIDENTABILIDAD POR CAUSAS DE ACCIDENTES

1 abril 2024 a 31 marzo 2025



INDICADORES SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

Últimos 3 ejercicios

	FY 2022/23	FY 2023/24	FY 2024/25	Variación (%) FY23 vs FY24
Índice de Frecuencia	16,39	13,68	11,40	-17%
Índice de Gravedad	0,18	0,25	0,21	-16%
Índice de Incidencia	3,09	2,60	2,04	-22%

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Homologación y evaluación de Seguridad y Salud de proveedores en empresas contratistas

Se realiza la homologación y evaluación de Seguridad y Salud a los principales agentes (Coordinadores de Seguridad y Salud y empresas contratistas) que participan en el desarrollo de nuestras promociones.

La **homologación** de los Coordinadores de Seguridad y Salud se realiza en función de la titulación y experiencia en el sector, mientras que la homologación de las empresas contratistas se realiza a través de una serie de indicadores. El principal condicionante es **estar certificado en la ISO 45.001:2018**, lo que nos garantiza que las empresas disponen de un sistema de gestión certificado por un externo y que cumplen la legislación española.

También se tiene en cuenta en dicho proceso de homologación las estadísticas de accidentabilidad y en particular el número de siniestros mortales que han sufrido.

Para la evaluación de las mismas, AEDAS Homes ha desarrollado una **auditoría cuantitativa** compuesta por 13 bloques y 130 preguntas, donde se evalúan los diferentes aspectos de las Seguridad y Salud de la promoción.

Durante el ejercicio 2024/25 se han realizado 66 **evaluaciones** de todas nuestras promociones con un **resultado medio de 78,14**.

Seguridad y Salud en las promociones

En AEDAS Homes hemos elaborado el procedimiento **“Especificaciones de Seguridad y Salud de Empresas Contratistas”**, un documento contractual con las mismas, donde se describe el Programa de Seguridad y Salud a implementar en las obras, resaltando la formación de seguridad y salud de todos los trabajadores que participan en nuestras promociones y los reportes a elaborar para garantizar el cumplimiento de dicho programa.

A su vez, designamos un Coordinador de Seguridad y Salud en todas las promociones de acuerdo con el R.D. 1627/1996, a través de empresas de reconocido prestigio, los cuales aprueban los planes de seguridad y salud presentados por las empresas contratistas, así como realizan un estricto seguimiento de su cumplimiento.

Con este objetivo, se implantó el **Proceso de Seguridad y Salud en Fase de Construcción**, en el que destacan las siguientes actividades:

- Seguimiento del Plan de Seguridad y Salud en Obra (visitas a obra).
- Reuniones de coordinación (coordinación actividades empresariales, planificación, etc.).
- Informes mensuales de coordinación de seguridad y salud.
- Anexos al Plan de Seguridad y Salud.

A su vez, se realizan **reuniones mensuales** con todos las empresas de Coordinación de Seguridad y Salud designados por AEDAS Homes, con el objetivo de homogeneizar criterios. Las mismas han realizado más de **3.800 visitas** en nuestras promociones.

Identificación y cumplimiento de los requisitos legales

En los estudios de Seguridad y Salud que elaboramos como promotores, identificamos los requisitos legales de aplicación durante la construcción.

La realización de las **Auditorías de Certificación de ISO 45.001:2018 y la Auditoría Legal de Seguridad y Salud** ponen de manifiesto el cumplimiento por parte de AEDAS Homes, S.A y sus filiales, del estricto cumplimiento de todas las normas en materia de prevención de riesgos laborales.

Es importante destacar que no ha habido accidentes mortales en AEDAS Homes desde su creación en 2016, dato del que nos sentimos orgullosos, sobre todo teniendo en cuenta el aumento significativo del número de promociones.

Estamos convencidos de que desarrollando e implementado los Métodos Modernos de Construcción, sobre todo en lo relativo a estructuras y fachadas prefabricadas, el número de accidentes en albañilería y estructuristas se reducirá.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Comunicación con los proveedores

Establecemos una relación de confianza con nuestros proveedores, a los que damos un trato honesto objetivo e imparcial, de acuerdo con nuestra Política de ESG. De la misma forma, aplicamos una política de tolerancia cero con el fraude y la corrupción.

Para reforzar estos vínculos, durante el ejercicio organizamos diversos foros y encuentros profesionales que actúan como puntos de conexión y comunicación clave con nuestros *partners* estratégicos, facilitando la escucha de sus propuestas y atendiendo a las dificultades que transmiten, para seguir mejorando en nuestro proceso inmobiliario.

La vivienda saludable en el VII Encuentro de Arquitectos

Celebramos el VII Encuentro Nacional de Arquitectos AEDAS Homes con la vivienda saludable como gran protagonista. El evento reunió a más de un centenar de arquitectos de toda España y se debatió, entre otros temas, sobre el gran desafío que supone el diseño de la vivienda de obra nueva como palanca de bienestar físico, mental y social de las personas.

Durante la jornada se compartieron los principales logros del pasado ejercicio, así como las nuevas áreas de expansión de AEDAS Homes en los últimos años. Además, se entrevistó a Rita Gasalla, como presidenta del Observatorio de Arquitectura Saludable y se proyectaron videos sobre FIORESTA y la herramienta de IA GPT ARQUITECTA, powered by Nidus, reconocida como Mejor Iniciativa Empresarial en Innovación por ASPRIMA-SIMA 2024.

También tuvo lugar la mesa redonda ‘Nuevas demandas en cuanto a formas de habitar’ que abordó los nuevos formatos de ‘living’ como respuesta a las nuevas necesidades y demandas ciudadanas.

Otro año más reafirmamos nuestro compromiso con una arquitectura más humana y con la colaboración continua con los estudios de arquitectura como socios estratégicos en la transformación del sector.



- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos



III Premios de Arquitectura AEDAS Homes

Los III Premios de Arquitectura AEDAS Homes pusieron el broche al VII Encuentro de Arquitectos de AEDAS Homes. La compañía entregó el **‘Premio Arquitectura Saludable’** a Víctor García Arquitectos por la promoción NERVA; el **‘Premio Conjunto Residencial’** a BXD Arquitectura por la promoción DELLI; y el galardón **‘Premio Arquitectura’** otorgado por los arquitectos de AEDAS Homes a GCT Arquitectes y Associats por la promoción PANAREA.

III Foro de Comercial y Marketing

Tuvo lugar una nueva edición del **Foro Comercial y de Marketing**, un encuentro que reunió a más de 25 colaboradores con el objetivo de compartir visión, avances y estrategias en estas áreas fundamentales para el negocio.

El evento se estructuró en tres bloques temáticos en los que se abordó la estrategia comercial de AEDAS Homes junto a nuestros principales *partners*, y se presentó AEDAS Homes Fides, nuevo área de fidelización de clientes dentro del departamento comercial.

Este foro consolidó una vez más el **compromiso de AEDAS Homes con la excelencia relacional y la innovación comercial**, claves para seguir fortaleciendo nuestro liderazgo en el sector residencial.

I Encuentro de Calidad de Producto

La Flagship acogió el **I Encuentro de Calidad de Producto**, una jornada que reunió a 80 profesionales técnicos de las principales compañías externas especializadas en calidad y postventa. El evento tuvo como objetivo **compartir avances clave** en tres iniciativas estratégicas: *Contact Center*, Manual de Calidad de Producto y Lecciones Aprendidas.

Se puso en valor la labor de los técnicos externos como parte esencial del equipo, y se destacaron los resultados del *Contact Center*, operativo desde 2022, que ha mejorado significativamente la atención al cliente en la fase de vida del inmueble. Asimismo, se presentó el Manual de Calidad de Producto, herramienta que establece tolerancias y criterios de ejecución para reducir incidencias, y se repasaron las Lecciones Aprendidas, fichas anuales que ayudan a anticipar y evitar errores recurrentes.

IV Gala AEDAS Homes Agents

Por cuarto año consecutivo, celebramos la **Gala AEDAS Homes Agents**, un encuentro con nuestros mejores agentes y agencias inmobiliarias a nivel nacional. Un evento dedicado a reconocer y premiar a las compañías más destacadas del año, **fortaleciendo así nuestra red comercial** y el compromiso con la excelencia en la venta de vivienda de obra nueva.

III Encuentro de Tecnología AEDAS Homes

El **III Encuentro de Tecnología AEDAS Homes** puso el foco en el papel de la Inteligencia Artificial como herramienta clave para transformar la operativa del sector inmobiliario. La jornada permitió compartir **casos reales de aplicación de IA** en procesos de diseño, construcción, comercialización y atención al cliente.

El encuentro también sirvió como plataforma para **debatir estrategias de integración tecnológica en la cadena de valor**, reforzando nuestro compromiso con la innovación continua y el impulso de soluciones que mejoran la eficiencia, la experiencia del cliente y la toma de decisiones a lo largo de todo el ciclo de vida del producto.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 **Creando valor juntos**

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Impacto positivo en nuestras comunidades

En AEDAS Homes trabajamos con el firme propósito de generar un impacto positivo en la sociedad. Impulsamos soluciones reales al reto del acceso a la vivienda a través de modelos de colaboración público-privada, como el Plan Vive de la Comunidad de Madrid, en el que participamos activamente promoviendo más de 4.500 de viviendas asequibles. Además, reforzamos nuestro compromiso con las comunidades donde desarrollamos nuestras promociones apoyando iniciativas culturales, deportivas y sociales. Todo ello sin dejar de liderar la evolución del sector residencial, fomentando la innovación, el diálogo en foros especializados y una construcción más eficiente y sostenible.

Principales hitos

- Entrega de 2.060 viviendas asequibles del Plan Vive I gestionadas por AEDAS Homes e inicio de la construcción de 944 viviendas asequibles en Madrid dentro del Plan Vive III.
- Regeneración urbana de antiguos entornos industriales en Málaga, Vilanova i Geltrú y Zaragoza.
- Lanzamiento de concursos artísticos a través de #ConLasArtes by AEDAS Homes para promover distintas disciplinas y apoyar a los artistas locales en 6 ciudades.
- Lanzamiento de la nueva iniciativa artística #LIENZOS by AEDAS Homes con 4 concursos de pintura.
- Patrocinador Plata de la Carrera “Madrid en Marcha contra el Cáncer” por cuarto año consecutivo.
- Apoyo al deporte femenino con el patrocinio del equipo Club Deportivo de Fútbol Femenino Athletic Rincón.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

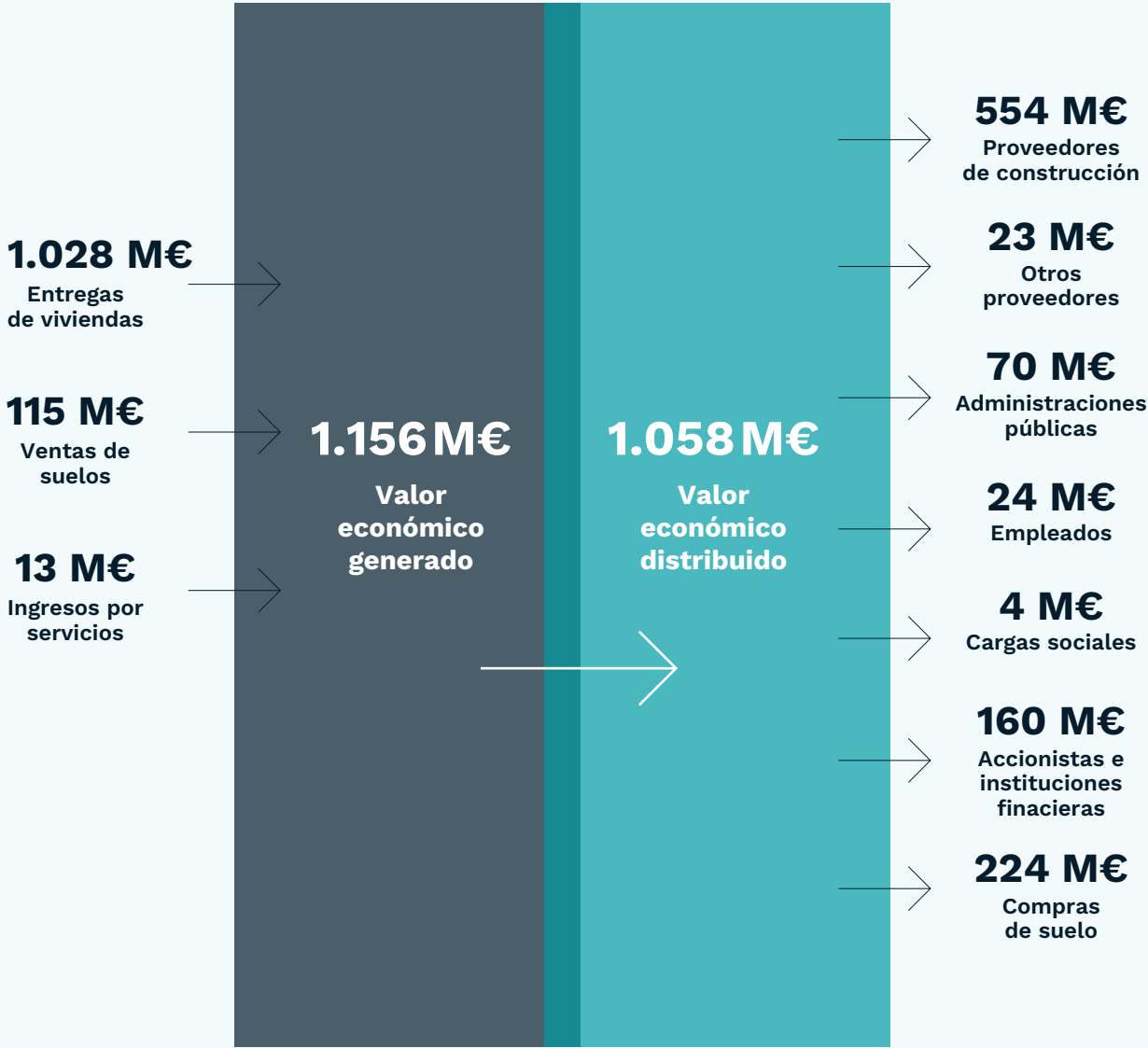
Generación de riqueza

En el ejercicio 2024/25, **distribuimos 1.058 millones de euros** en concepto de prestaciones a los empleados, pagos a proveedores, remuneración a accionistas, vendedores de suelo e impuestos. Esta cifra representa el 92% de nuestra facturación.

Al margen de la creación de riqueza, nuestra actividad generó **12.506 empleos indirectos** en el ejercicio 2024/25 (7.565 empleos indirectos generados en 2023/24).

Durante el ejercicio 2024/25 distribuimos a la sociedad el 92% de nuestra facturación y creamos más de 12.500 empleos indirectos

VALOR GENERADO Y DISTRIBUIDO*



(*) Cifras redondeadas.

Pago de impuestos

Nuestra **contribución tributaria total** se situó en **70 millones de euros** en el ejercicio 2024/25. De esta cantidad, **30 millones son impuestos pagados** y **40 millones son impuestos recaudados en nombre de terceros**.

El cumplimiento de nuestras obligaciones tributarias es una de las principales contribuciones al bienestar de la sociedad, tal y como recoge nuestra **Política Fiscal Corporativa**. En esta política se definen los principios de transparencia, integridad y prudencia que rigen nuestras prácticas fiscales. Además, realizamos controles específicos relativos a la Gestión de Riesgos Fiscales, dentro de nuestro **Sistema de Control Interno de Información Financiera (SCIIF)**.

A

Informe anual integrado 2024/25

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

PRINCIPIOS DE LA POLÍTICA
FISCAL DE AEDAS HOMES



Transparencia

Ofrecemos información fiscal relevante que afecta a nuestra actividad y a nuestros grupos de interés.



Integridad

Observancia de la norma tributaria y mantenimiento de una relación colaborativa y de buena fe con las Administraciones tributarias.



Prudencia

Valoración con carácter previo de las implicaciones tributarias fiscales derivadas de nuestras decisiones.

Relación con
la Administración

En AEDAS Homes nos relacionamos con las administraciones locales y autonómicas en el marco estricto de la legalidad y de la máxima transparencia, de acuerdo con la legislación vigente.

Este comportamiento es clave en los procesos de gestión de suelo, especialmente durante la aprobación de las diferentes etapas de los desarrollos urbanísticos y en la tramitación de las licencias para la construcción de la promoción.

Tal y como se recoge en nuestro Código de Conducta, **no efectuamos pagos a funcionarios públicos** ni a partidos políticos en términos que no estén permitidos por la legislación vigente.

Nuestra
contribución
tributaria total se
situó en 70 millones
de euros

Subvenciones
públicas recibidas

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, el Grupo, en particular las participadas LYSISTRATA, CIRILLA y ALTACUS, han sido beneficiarias de subvenciones de capital concedidas por la Comunidad de Madrid, en el marco del programa europeo Next Generation EU. Estas ayudas están vinculadas a la concesión de dominio público sobre terrenos estratégicos para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler a precio asequible en Villalabilla, Navalcarnero y Aranjuez, en el marco del Plan Vive impulsado por la Comunidad Autónoma de Madrid.

El importe total asciende a 36,7 millones de euros (8,7, 11,9 y 16,1 millones de euros, respectivamente, por entidad).

Estas ayudas suponen un fuerte respaldo institucional al modelo de negocio basado en vivienda sostenible y asequible, fortalecen la capacidad de inversión de las sociedades, mejoran la visibilidad a largo plazo y consolidan su posicionamiento como socio preferente en el ámbito de la colaboración público-privada en Madrid.

En el ejercicio pasado, no recibimos subvenciones de explotación.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Contribución a una vivienda asequible

El acceso a la vivienda, especialmente para los más jóvenes, sigue siendo uno de los **desafíos más importantes de nuestra sociedad**. En AEDAS Homes estamos comprometidos con ofrecer soluciones que respondan a sus necesidades, ya sea en propiedad o en alquiler, destacando por su calidad y su sostenibilidad.

Desarrollamos **viviendas protegidas destinadas a la venta** a particulares y gestionamos **proyectos de colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda asequible**. En estos proyectos, las administraciones ceden el suelo para la construcción de viviendas, que los inversores institucionales gestionan en régimen de alquiler.

A su vez, desde distintos **espacios de diálogos**, instamos a las administraciones públicas a **aumentar la oferta de suelo** y a simplificar los procesos normativos. Esto no sólo proporcionaría más seguridad a los promotores inmobiliarios e impulsaría la inversión en un sector destacado de la economía española, sino que facilitaría un aumento de la oferta de vivienda, contribuyendo a reducir su precio.



Plan VIVE Madrid para alquiler asequible

Nuestro compromiso con el acceso a la vivienda se plasma en la **gestión de la construcción de más de 4.500 viviendas de alquiler asequible del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid**, una iniciativa de referencia en España.

En el ejercicio 2024/25, a través de nuestra área Vivienda Asequible y Flex Living (antes Servicios Inmobiliarios) hemos **entregado 2.060 viviendas** (de las 3.582 del Plan VIVE I que gestionamos) e **iniciado otras 944** (del Plan VIVE III), convirtiéndose AEDAS Homes

en la **mayor plataforma de soluciones para vivienda asequible en España**. Cabe destacar que en las viviendas iniciadas en 2024, AEDAS Homes cuenta con la aportación de los **fondos Next Generation** para su desarrollo.

Por los **servicios prestados** por parte de esta área en el **desarrollo de las 26 promociones de vivienda de alquiler asequible** del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid durante el ejercicio 2024/25, hemos facturado un total de **4,4 millones de euros**.

Otras viviendas asequibles

A través del área de **Vivienda Asequible y Flex Living**, estamos impulsando el desarrollo de unas **766 viviendas asequibles de promoción directa**, para venta y para alquiler, que se entregarán en los próximos ejercicios.

Paralelamente, durante el ejercicio 2024/25 desde **AEDAS Homes** hemos entregado **194 viviendas asequibles** a particulares clientes particulares, generando ingresos totales de **35,5 millones de euros**.

En el ejercicio anterior, AEDAS Homes entregó 146 viviendas asequibles a clientes particulares.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 **Creando valor
juntos**

5 Compromiso
medioambiental

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Imaginando las viviendas del futuro

Estamos comprometidos y preparados para liderar la transformación del sector de la edificación hacia un modelo más sostenible, competitivo y resiliente a las crisis económicas y ambientales. Esto implica adoptar una estrategia de “construcción inteligente”, que incluye la digitalización, los Métodos Modernos de Construcción (MMC) y la adopción de prácticas sostenibles.

Para abordar los desafíos del sector -cambio climático, calidad de las viviendas, reducción de la siniestralidad y agilización de los plazos de entrega-, **colaboramos con el resto de los actores que intervienen en la construcción** y participamos en grupos de trabajo, asociaciones y colegios profesionales, donde explicamos nuestra visión de las viviendas del futuro.

Asociaciones en las que participa AEDAS Homes

Asociaciones de promotores

- Asociación de Constructores y Promotores de Granada
- Asociación Promotores Inmobiliarios de Valencia (APROVA)
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Murcia (APIRM)
- Asociación Empresarial Sevillana de Constructores y Promotores de Obras (GAESCO)
- Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Zaragoza (ACPZ)
- Asociación Empresarios Constructores y Promotores de Las Palmas
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA)
- Asociación Promotores Inmobiliarios de Baleares (PROINBA)
- Asociación de Promotores Constructores de Navarra (ACP Navarra)
- Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios de Cádiz (ASPRICA)
- Asociación Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
- Asociación de Promotores Constructores de Vizcaya (ASCOBI)
- Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga
- Associació de Promotors de Catalunya (APCE)
- Asociación de Espacios Inmobiliarios COWORD

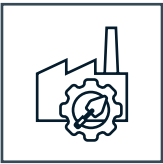
Otras asociaciones

- Urban Land Institute (ULI)
- Emisores Españoles
- ISMS Forum Spain (Ciberseguridad) Observatorio Generación y Talento
- Women in Real Estate Spain (WIRES)
- Conocimientos Imprescindibles (CIARE)
- Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos (COWORD)
- Clúster de la Edificación
- Asociación de Profesionales de Cumplimiento Normativo (CUMPLEN)
- Green Building Council España (GBCe)
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Instituto de Auditores Internos
- Observatorio de Arquitectura Saludable (OAS)
- Asociación Madrid Capital Mundial de la Construcción, Ingeniería y Arquitectura (MWCC)
- Asociación Propietarios Viviendas Alquiler (ASVAL)
- GRI American European LLC



Idilia Meraki
(Rincón de la Victoria)

Nuestro impulso a las viviendas del futuro



Uso de Métodos Modernos de Construcción

Consideramos la utilización de Métodos Modernos de Construcción, incluida la industrialización, como **uno de los pilares de la transformación del sector de la edificación** porque reduce el impacto ambiental y la siniestralidad laboral, mejora la calidad de la ejecución de las viviendas y da mayor seguridad en cuanto a costes y plazos de construcción a los promotores, entre otros beneficios.

Implicados en la transferencia efectiva de conocimiento a las nuevas generaciones de profesionales, hemos firmado una prórroga del **convenio de colaboración con la Universidad de Alicante** con el fin de seguir impartiendo clases y talleres a alumnos de 4º, 5º, Final de Grado y Final de Máster del departamento de Construcciones Arquitectónicas sobre el proyecto: “Investigación sobre soluciones constructivas de industrialización y mejora del acondicionamiento pasivo de viviendas”. La colaboración incluye también visitas a fábricas de componentes industrializados de viviendas y visitas a obras de AEDAS Homes donde se aplican los MMC.

Tal como estaba estipulado, se han ido otorgando premios económicos a los mejores proyectos y están previstas becas para trabajar en AEDAS Homes a los estudiantes más destacados.

Asimismo, se ha suscrito un **convenio con la Universidad Politécnica de Madrid** para la creación del Aula Universidad Empresa “AEDAS Homes” en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura. La colaboración se centra en la participación en las actividades del nuevo Máster Oficial en Construcción Industrializada, Prototipado Y Proyecto Arquitectónico (MIPPA) que se desarrollará en el Departamento de Proyectos Arquitectónicos. Con esta iniciativa, buscamos apoyar la formación especializada de los arquitectos y fomentar la investigación académica y la innovación técnica en soluciones constructivas con Métodos Modernos de Construcción aplicables a la arquitectura y la edificación.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



**Arquitectura
saludable**

El diseño arquitectónico debe estar orientado al bienestar físico y emocional. Creemos que los nuevos desarrollos deben tener en cuenta los postulados de la arquitectura saludable y de la neuroarquitectura, disciplina que estudia de una forma científica los efectos psicológicos del espacio en las personas, teniendo en cuenta distintos aspectos, como formas, colores o distribución del espacio.

Con este fin, en enero de 2024 nos convertimos en el primer socio patrocinador del **Observatorio de Arquitectura Saludable (OAS)** para impulsar y acelerar cambios profundos en el sector inmobiliario residencial español y mejorar, con ellos, la calidad y esperanza de vida de los ciudadanos. Además de contribuir al desarrollo en España de una arquitectura más humana, este patrocinio está permitiendo a la compañía recibir formación sobre las últimas tendencias de arquitectura saludable.

Asimismo, en octubre de 2024, AEDAS Homes tuvo una importante participación en el **I Congreso Nacional de Arquitectura Saludable, Neuroarquitectura y ESG** en la mesa redonda “Conversaciones sobre indicadores de Arquitectura Saludable: Biohabitabilidad” y en la ponencia “Casos de éxito en Arquitectura Saludable: Residencial, viviendas que cuidan”.

Por otro lado, estamos colaborando con el OAS en diferentes grupos de trabajo para la elaboración de un **Barómetro de Vivienda Saludable**, que permita medir el grado de salubridad de las promociones residenciales.



**Incorporación de
criterios de construcción
sostenibles**

Queremos abanderar la lucha contra el cambio climático en el sector inmobiliario, que en España genera el 25% de la huella de carbono y el 30% del consumo de energía final¹. Por eso, en diferentes foros, compartimos con nuestros proveedores y otras promotoras inmobiliarias nuestros proyectos para la optimización de los recursos naturales, las medidas de eficiencia energética y el impulso a las nuevas tecnologías.

Desde 2021, AEDAS Homes forma parte del **Green Building Council España**, que forma parte del World Green Building Council, la principal red global para el desarrollo de estrategias de sostenibilidad en el sector de la construcción.

(1) Datos del Informe País GBCE 2022: sobre el estado de las urgencias en la edificación sostenible en España.



Zimara
(Boadilla del Monte)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

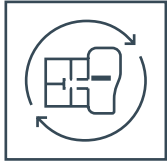
6
Buen
gobierno

7
Anexos



**Promoción de viviendas
asequibles**

Fomentamos la **colaboración público-privada** para facilitar el **acceso universal a la vivienda mediante alquileres a rentas asequibles**, con precios por debajo del mercado. Con este modelo, la administración cede el suelo y el inversor invierte en el desarrollo inmobiliario, lo que redundará en beneficio para ambas partes. Además, promovemos el concepto de *design to cost*, donde se establecen criterios de optimización económica en los proyectos para garantizar la asequibilidad de las viviendas.



**Nuevas formas de
habitar**

La forma responsable de entender la promoción residencial nos ha llevado también a involucrarnos en nuevas formas de habitar que den una respuesta adecuada a la modificación de las estructuras familiares, a sus nuevas configuraciones y al incremento de la población de edad avanzada.

El **flex living** se basa en la idea de crear espacios inmobiliarios compartidos que fomenten la interacción y el sentido de comunidad entre los residentes. Se trata de espacios conocidos en la actualidad como *co-living*, *co-housing*, *senior-living* u otras fórmulas alternativas de convivencia que puedan surgir en el futuro.

Desde el área de Vivienda Asequible y Flex Living (antes Servicios Inmobiliarios) trabajamos para conectar a todos los operadores necesarios para construir estos nuevos espacios habitables. Además, como miembros del equipo directivo de **COWORD** (Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos) y a través de la vocalía de Arquitectura y Sostenibilidad, impulsamos la eliminación de trabas jurídicas y administrativas que puedan impedir su desarrollo.

Por otro lado, AEDAS Homes ha participado en la edición del libro promovido por COWORD **“Guía completa de coliving”** con el capítulo “Aspectos de Diseño Arquitectónico y Sostenibilidad” donde se establecen las bases para el desarrollo de proyectos arquitectónicos orientados a la persecución de espacios de *flex living* de calidad que respondan a las demandas y necesidades de los futuros usuarios.

Asimismo, cabe destacar la participación, en marzo de 2025, en el **Living Summit 2025** celebrado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid en las mesas redondas “Arquitectura, Diseño y Sostenibilidad - Proyectos Internacionales” y “Presente y Futuro del Flex Living”.

*Fomentamos
la colaboración
público-privada
para facilitar el
acceso universal
a la vivienda*

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



Regeneración urbana con impacto social, ambiental y arquitectónico

Impulsamos **proyectos de regeneración urbana** que transforman antiguos espacios industriales o degradados en nuevos entornos residenciales sostenibles, integrados el tejido urbano. Actuaciones que van más allá de la promoción de vivienda, con un impacto positivo real en la calidad de vida, el paisaje urbano y la cohesión social.



TÉRMICA BEACH (MÁLAGA)

Proyecto de regeneración urbana

AEDAS Homes y Ginkgo **transforman la antigua zona industrial de La Térmica** en Málaga en un nuevo entorno residencial frente al mar, que completará el paseo marítimo occidental con cerca de 700 viviendas, incluidas unas 300 asequibles en colaboración público-privada. El proyecto destaca por su diseño eficiente, respeto al entorno, y la **conservación** de la chimenea de la antigua central, **Bien de Interés Cultural** (BIC).



ILLA NOVA (VILANOVA I LA GELTRÚ, BARCELONA)

Regeneración urbana en un nuevo barrio junto al mar

Encaramos la recta final de la **transformación del antiguo enclave industrial de Pirelli en Vilanova i la Geltrú** en un barrio residencial moderno e innovador: Illa Nova. Desde 2017, la compañía ha liderado esta regeneración urbana integral que ha dado lugar a un entorno plenamente consolidado, conectado con la ciudad y abierto al mar.



PIGNATELLI (ZARAGOZA)

Regeneración urbana con valor social y ambiental

Entrega el proyecto Pignatelli, una actuación emblemática en el centro de **Zaragoza** que ha **transformado los antiguos depósitos en un gran parque** de más de 23.000 m², con lago, anfiteatro y zonas de ocio para todas las edades. Esta intervención, realizada con la supervisión del Ayuntamiento, convierte una zona en desuso en un nuevo pulmón verde para la ciudad. La promoción residencial, con 65 viviendas sostenibles y de alta calidad, refuerza el compromiso de AEDAS Homes con la regeneración urbana y la creación de espacios para vivir y disfrutar.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
**Creando valor
juntos**

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



Térmica Beach
(Málaga)



Flexibilización de los espacios habitables

Defendemos en distintos foros que, al igual que ocurre con los edificios de oficinas, es **necesario flexibilizar los espacios de las viviendas para que puedan adaptarse a las necesidades cambiantes** de sus moradores en todo su ciclo de vida. El diseño inicial debe hacer posible que la modificación de los espacios sea sencilla para los usuarios. Una distribución adecuada y el uso de particiones móviles son herramientas útiles para conseguir este objetivo.



Accesibilidad de las viviendas para todos

En nuestros diseños residenciales, la accesibilidad no se limita a la supresión de barreras arquitectónicas, sino que va más allá: pretendemos alcanzar en todas nuestras promociones la denominada **accesibilidad universal o “diseño para todos”**. Esto implica adoptar medidas para mejorar la calidad de vida de todos los residentes mediante un diseño enfocado en la diversidad de usuarios. Buscamos que cualquier persona pueda acceder a los espacios, servicios y productos con comodidad y seguridad, en igualdad de condiciones que los demás.

Por tanto, tenemos en cuenta no sólo los requerimientos de las personas con alguna discapacidad, sino también las diferentes necesidades que puedan surgir en cada momento personal o vital (envejecimiento, embarazo, desplazamientos con carritos de bebé u objetos pesados, etc.) y que afectan personas sin discapacidad.

Para cubrir las posibles necesidades de nuestros clientes, en AEDAS Homes ofrecemos opciones de **personalización consistentes en adaptaciones** de las distribuciones de las viviendas y/o innovaciones tecnológicas, como el uso de la domótica residencial.

Acción social

Estamos comprometidos con el **avance económico, social y cultural de las áreas donde promovemos proyectos residenciales**. Este compromiso se articula en torno a tres ejes: iniciativas artísticas, proyectos solidarios y apoyo al deporte y a la cultura mediante patrocinios.



Patrocinio del Club Femenino Laredo



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

**Creando valor
juntos**

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

#ConLasArtes by
AEDAS Homes

Esta iniciativa cultural, sin igual en el sector, tiene por objetivo dejar una huella social y cultural en cada una de las áreas donde desarrollamos nuestra actividad, implicándonos en el entorno donde se desarrollan nuestras promociones a través de proyectos artísticos, que aportan valor y nuevos significados a la ciudad.

Porque creemos firmemente en el poder transformador del arte, organizamos **concursos internacionales de distintas disciplinas artísticas** que agregan valor a los entornos urbanos, siempre con una participación directa de los ayuntamientos, universidades y otras entidades culturales vinculadas con las iniciativas artísticas a la que se refieren.

Durante el ejercicio 2024/25, hemos destinado 250.162 euros a las siguientes actividades, dentro del programa #ConLasArtes by AEDAS Homes, habiendo destinado más de 111.195 euros a actividades dentro del programa en el pasado ejercicio.

“III Concurso Internacional de Arte Mural: ReViste”

Estepona

El concurso internacional de diseños de pintura sobre murales se planteó en colaboración con el Ayuntamiento de Estepona con la idea de consolidar y ampliar la reconocida “Ruta de los Murales” artísticos de la ciudad. De entre más de 120 propuestas presentadas, el jurado seleccionó diez que fueron ejecutadas en distintos espacios elegidos a lo largo del término municipal. Tras un recorrido visual por todas ellas, el jurado otorgó los dos premios establecidos en las bases del concurso.

“I Concurso Internacional de VideoArte Marino: Ondas de Galicia”

Sanxenxo

Este certamen de videoarte, en colaboración con el Ayuntamiento de Sanxenxo y el Centro Gallego de Arte Contemporáneo (CGAC), ha tenido como objetivo contribuir a la difusión de la riqueza del mar gallego, sus especies marinas y sus gentes. El día de la entrega de los premios se proyectaron los dos vídeos ganadores.

“I Concurso Internacional de Poesía: Granada entre Palabras”

Granada

La convocatoria ha tenido como eje central contribuir a la difusión de la cultura de Granada y celebrar el décimo aniversario de su nombramiento como Ciudad Literaria de la UNESCO. Con el apoyo del Ayuntamiento de la ciudad, se planteó el concurso con una temática determinada: la realización de un poema inspirado en la cultura, las gentes o el entorno urbano de la ciudad de Granada. Se entregaron tres premios y se editó un libro con los treinta mejores propuestas seleccionadas por el jurado.

“I Concurso Internacional de Instalación Artística: Sala Horno”

Pamplona

La iniciativa, desarrollada junto al Ayuntamiento de Pamplona, tiene como eje central contribuir al conocimiento y difusión de la fortificación renacentista de la Ciudadela y, en concreto, la Sala Horno, así como fomentar el arte contemporáneo y experimental. La instalación artística debía de estar ligada al lugar que la alberga, vinculando la creación al espacio específico, otorgándole valor y constituyéndose en él. Una vez concedido el primer y único premio, la obra se ejecutará y quedará expuesta públicamente durante dos meses en el espacio de la Sala Horno.

“I Concurso Internacional de Arte Mural: Aires de Paz”

Alicante

En colaboración con el Ayuntamiento de Alicante, el certamen ha propuesto una intervención artística en el muro de hormigón del vestíbulo de acceso al Refugio 96 de la Guerra Civil Española, situado en la promoción de Ayanz en Benalúa Sur. La temática se ha inspirado en la historia de la ciudad en tiempos de guerra con el lanzamiento de proclamas contra todo tipo de guerras y difundiendo la cultura de la paz. El mural premiado pretende transformar el espacio arquitectónico en un lugar de reflexión y conexión.

“I Concurso de Microteatro: Memoria(s) de Sant Andreu”

Barcelona

En colaboración con el Ateneu de Sant Andreu, el concurso ha propuesto la construcción de una pieza de microteatro de género libre (comedia, drama, tragedia, musical, etc.) que nos acerque a la vida, historia, lugares, personajes e incluso recuerdos personales que tengan los participantes del barrio de Sant Andreu. Se han entregado tres premios a las categorías de mejor espectáculo, mejor interpretación masculina y mejor interpretación femenina.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

#LIENZOS by AEDAS Homes

Enmarcado dentro de #ConLasArtes by AEDAS Homes, esta nueva iniciativa cultural tiene por objetivo organizar concursos exclusivamente de pintura que sitúen a la compañía como mecenas de las artes dentro del panorama cultural español. Las obras ganadoras pasarán a formar parte de una colección privada de arte.

“Premio AEDAS Homes de Pintura: MUJERES”

Málaga

El concurso “Mujeres” ha tenido como objetivo reflejar, a través de la pintura, la esencia y la evolución de la mujer andaluza de ayer y de hoy.

“Premio AEDAS Homes de Pintura: REALISMO VALLISOLETANO”

Valladolid

El concurso “Realismo Vallisoletano” ha tenido como objetivo reflejar, a través de la pintura, la esencia de la ciudad: sus monumentos, sus calles, plazas, la vida urbana y el paisaje castellano.

“Premio AEDAS Homes de Pintura: GOYA TODAY”

Zaragoza

En el concurso “Goya Today” se ha solicitado a los participantes que propongan propuestas actuales y contemporáneas reinterpretando la obra de Francisco de Goya de cualquiera de sus etapas.

“Premio AEDAS Homes de Pintura: CARNAVALARTE”

Islas Canarias

El concurso “CarnavalArte” tiene como objetivo reflejar, a través de la pintura, la esencia y la evolución de una de las mayores fiestas populares de las Islas Canarias como es el Carnaval. Este concurso se ha planteado como un homenaje al folklore de la isla y su valiosa aportación al turismo y al pueblo canario.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

**Creando valor
juntos**

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Acción solidaria y apoyo al deporte y a la cultura

Anualmente, elaboramos un **Plan de Acción Social** para ayudar a grupos o comunidades con distintas necesidades mediante **proyectos solidarios**. Nuestra implicación va más allá de donaciones, ya que buscamos la participación activa de nuestros empleados y otros particulares y empresas.

Asimismo, creemos en el poder transformador del deporte y la cultura en las ciudades. Por eso, **patrocinamos equipos y eventos deportivos, así como eventos culturales**, en los lugares donde edificamos nuestras viviendas.

En total durante el ejercicio 2024/25 hemos destinado a estas acciones sociales y patrocinios cerca de 180.000 euros, habiendo destinado más de 296.000 euros a estas acciones en el pasado ejercicio.

Proyectos solidarios 2024/25

XII CARRERA MADRID EN MARCHA CONTRA EL CÁNCER

AEDAS Homes se ha sumado a la Asociación Española contra el Cáncer como Patrocinador Plata en la XII Carrera Madrid Contra el Cáncer.

COLABORACIÓN CON ACNUR

Desde el pasado ejercicio, contamos con el proyecto Nómina Solidaria, con el que dábamos un paso más en nuestra colaboración con ACNUR, iniciada en el 2022. Los empleados colaboran con una aportación mensual voluntaria que la compañía duplica.

14ª EDICIÓN DE LA CARRERA NOCTURNA DE HOSPITALET

Celebrada el 14 de abril, la carrera solidaria recaudó fondos a favor de la Fundación Gasol. AEDAS Homes fue patrocinador de las actividades infantiles.



14 edición de la carrera nocturna de Hospitalet de Llobregat

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos



Torneo de golf solidario a favor de la AECC Tenerife

TORNEOS BENÉFICOS DE GOLF A FAVOR DE LA JUNTA PROVINCIAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA CONTRA EL CÁNCER

AEDAS Homes colabora con la organización de tres torneos solidarios de golf destinados a recaudar fondos para la AECC de Tenerife. Los torneos se celebraron en Buenavista Golf, el 4 mayo; Amarilla Golf, el 21 septiembre; y el 29 de diciembre en el campo de Tejina.

TORNEOS BENÉFICOS DE GOLF A FAVOR DE LA JUNTA PROVINCIAL DE LAS PALMAS DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA CONTRA EL CÁNCER

AEDAS Homes colabora con la AECC de Las Palmas en los torneos benéficos de golf: V Torneo “Contra el Cáncer” Salobre Golf que se celebró en el mes de julio en el Campo de Golf Salobre, en Maspalomas; y XII Torneo “Contra el Cáncer” Las Palmeras Golf que se celebró el en noviembre en el Campo de Golf Las Palmeras ubicado en la ciudad de Las Palmas.

TORNEO BENÉFICO PREMIUM LQDVI BY AEDAS Homes EN SEVILLA

Torneo benéfico de Golf organizado el 1 de junio para recaudar fondos para la asociación Lo Que De Verdad Importa.

TORNEO DE GOLF A FAVOR ASOCIACIÓN LO QUE DE VERDAD IMPORTA (LQDVI) EN BOADILLA

Torneo benéfico de Golf organizado el 2 de noviembre para recaudar fondos para la asociación Lo Que De Verdad Importa.

A

Informe anual integrado 2024/25

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Patrocinios de eventos deportivos y culturales 2024/25

En AEDAS Homes, nuestro compromiso va más allá de la promoción de viviendas. Buscamos generar un **impacto positivo** en las ciudades donde desarrollamos nuestros proyectos, apoyando **iniciativas culturales y clubes deportivos**.

Creemos firmemente en la importancia de inculcar **valores** como el compañerismo y la superación personal en los más jóvenes, principios que compartimos y que consideramos fundamentales para su desarrollo.

Durante el último ejercicio hemos realizado los siguientes patrocinios:

- Real Club Mediterráneo
- III Race to Italy
- Media Maratón Ciudad De Granada
- Torneo de golf Goodshot Club en Madrid
- Temps de Fleur
- XII Circuito Verano Bandama 2024
- Club Basquet Coruña equipo femenino junior
- Marbella Rugby Club
- Club De Rugby de Alcalá De Henares

- Mundial de Windsurf PWA El Medano-Tenerife 2024
- Real Betis Balompié
- Batalla De Las Flores Año 2024 Laredo
- Club Deportivo Laredo. Equipo Femenino
- Fundación Iplacea Alcalá De Henares
- Club Deportivo De Futbol Femenino Athletic Rincón
- 29ª Meridiano Media Maratón Internacional & 10K Aguas de Alicante
- Club Nàutic Vilanova



Patrocinio de las Escuelas del Club de Rugby Alcalá

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 **Creando valor juntos**
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno
- 7 Anexos

Compromiso medioambiental

5.1
**Centrados en
la construcción
sostenible**

5.3
**Gestión
ambiental en
AEDAS Homes**

5.5
Taxonomía

5.2
**Contribución
ambiental
en nuestras
promociones**

5.4
**Gestión de riesgos
de cambio climático**



BRISA BTR
(Alcalá de Henares)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

51

Centrados en la construcción sostenible

En AEDAS Homes promovemos la construcción sostenible con el objetivo de preservar el entorno natural y combatir el cambio climático. Nos comprometemos a reducir la huella de carbono de nuestras actividades y para ello, trabajamos en cuatro áreas clave: la implementación de Métodos Modernos de Construcción (MMC), el uso de materiales de construcción de baja emisión de carbono, el fomento de la circularidad en nuestras edificaciones y la adopción de estrictos estándares medioambientales en todos nuestros proyectos.

Hitos del año

- 36% viviendas entregadas total o parcialmente industrializadas, cumpliendo el objetivo marcado en el Plan Estratégico ESG 2024-2026.
- Entrega de más de 1.100 viviendas con baños industrializados.
- Finalización de 25 promociones con uso de aluminio reciclado posconsumo.
- Lanzamiento de Oase, el primer gran proyecto residencial en Canarias proyectado con estructura y envoltente de madera.
- Inicio de construcción de Ilex en Valencia, nuestra segunda promoción en altura con estructura de madera, que además emplea para su cimentación el hormigón de bajas emisiones.
- Entrega de la primera promoción de AEDAS Homes ejecutada con estructura y fachada portante de hormigón prefabricado en Las Sedas (Alcalá de Henares, Madrid), una promoción de 184 viviendas destinada al alquiler.
- Entrega de los primeros tres proyectos residenciales con hormigón de bajas emisiones de CO₂.
- Valorización del 92% de los residuos de construcción no peligrosos de las promociones finalizadas en el ejercicio, por encima del objetivo del 80% establecido en nuestro Plan Estratégico ESG 2024-2026.
- 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio han sido desarrolladas bajo los parámetros del Libro Verde u otro sello de reconocido prestigio, siendo el cuarto ejercicio fiscal consecutivo en el que lo conseguimos¹.
- 71% de las promociones finalizadas con calificación energética AA y 8% con calificación energética BA.
- Mantenimiento de la ISO 14001, que garantiza nuestro sistema de gestión ambiental.

(1) No se contabilizan las promociones entregadas o en fase final de desarrollo que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Uso de Métodos Modernos de Construcción

En AEDAS Homes somos **pioneros en el uso de Métodos Modernos de Construcción (MMC) a gran escala**. Este modelo de edificación industrializado se basa en la fabricación de componentes o módulos fuera del emplazamiento final, habitualmente en fábrica, para su posterior ensamblaje en obra, lo que permite construir de forma más rápida, segura, eficiente y sostenible. Los MMC incluyen distintas tecnologías para **optimizar y hacer más sostenible la construcción**, que abarcan desde el proceso de diseño, con el uso de la tecnología BIM y la inteligencia artificial, hasta la fabricación de las edificaciones.

Estas construcciones son **más respetuosas con el medio ambiente** porque reducen el uso de agua, disminuyen de forma drástica los residuos, el impacto ambiental y las emisiones de CO₂. A estas ventajas hay que añadir otras para el cliente, ya que los plazos de entrega se ven acortados y los edificios resultan más eficientes energéticamente.

También ofrece beneficios laborales ya que, al realizar gran parte del trabajo en entornos controlados, se reduce la siniestralidad y se facilita la incorporación de nuevos perfiles profesionales, especialmente mujeres, en una industria tradicionalmente masculinizada, además de ser un trabajo más atractivo para las nuevas generaciones.



Maremma
(Palma de Mallorca)

Avances en industrialización: eficiencia, sostenibilidad y consolidación del sector

La industrialización sigue siendo uno de los pilares clave en la transformación del sector residencial. Una de las tendencias más relevantes es la **hibridación de distintos materiales, buscando la optimización en costes y diseño**. Así, en muchos proyectos ya se opta por cimentaciones tradicionales de hormigón, muros y núcleos prefabricados, estructuras principales en madera CLT y fachadas con entramados ligeros también de madera. Esta fórmula híbrida permite reforzar las estructuras de madera, reducir el consumo de materiales, reducir costes y mejorar la sostenibilidad de las viviendas.

Además, **la escasez de mano de obra cualificada está creando oportunidades para los fabricantes de soluciones industrializadas**, tanto en hormigón como en madera. Cada vez más empresas del sector se apoyan en estos proveedores, que ya operan con altos niveles de actividad. Este crecimiento sostenido refleja la consolidación de una industria auxiliar especializada, que da respuesta a los nuevos retos de la construcción residencial y demuestra la tendencia hacia una edificación más eficiente y sostenible.

En AEDAS Homes, desde el año 2018, hemos puesto en marcha la construcción total o parcialmente industrializada de alrededor de 5.000 viviendas, en prácticamente 90 promociones residenciales, aplicando soluciones *offsite* en distintos grados según las características de cada proyecto.

Comenzamos aplicando sistemas modulares 3D, especialmente en promociones de vivienda unifamiliar, lo que nos permitió explorar el potencial de la industrialización desde sus primeras fases. Seis años después, **nuestra estrategia ha evolucionado hacia un modelo basado en el ensamblaje de componentes industrializados, como baños, fachadas, núcleos de comunicación, escaleras o chimeneas, sobre estructuras portantes de madera o de hormigón prefabricado**. Esta **fórmula híbrida** nos permite optimizar costes sin renunciar a una arquitectura de calidad, eficiente y bien diseñada.

En el último año hemos acelerado el uso del MMC, **entregando 1.133 viviendas total o parcialmente industrializadas, lo que supone el 36% de las entregas**. Todo ello para cumplir con el compromiso fijado en el Plan Estratégico ESG 2024-2026 de que el 30%² de las viviendas que AEDAS Homes entregue a partir de 2026 estén total o parcialmente industrializadas.

(2) No incluye las 2.060 viviendas entregadas de Plan Vive I en el ejercicio.



Plantación de árboles en Estepona



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

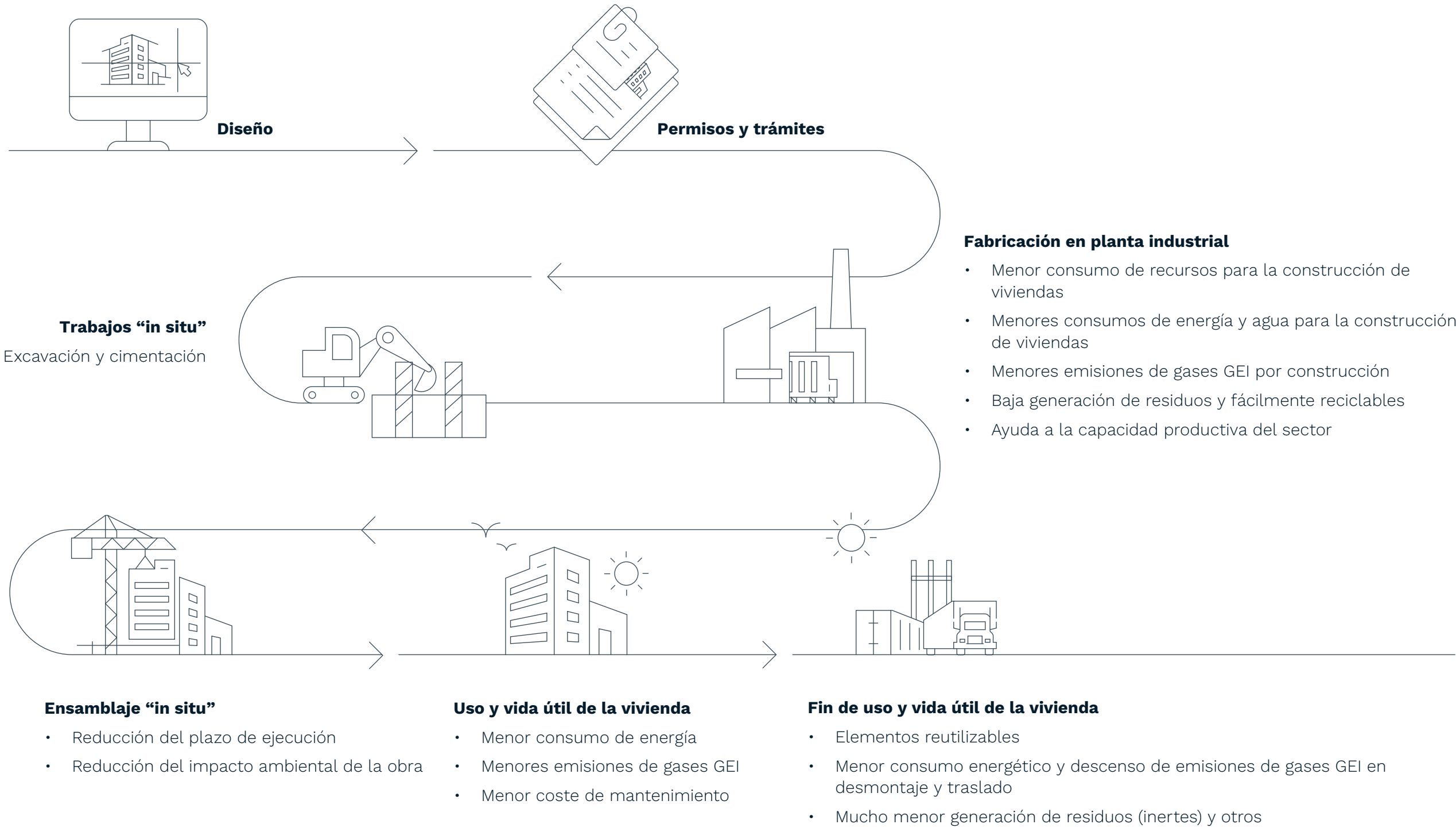
6

Buen gobierno

7

Anexos

**BENEFICIOS DEL USO DE LOS MÉTODOS MODERNOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAS
DISTINTAS FASES DEL PROCESO**



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Proyectos industrializados de vanguardia

Avanzamos en la industrialización con hitos clave que refuerzan nuestro liderazgo en la construcción sostenible. En el ejercicio fiscal 2024/25 hemos entregado la primera promoción BTR con estructura de hormigón prefabricado, la primera promoción Passivhaus de madera en Baleares e iniciado nuevos proyectos innovadores como núcleos de comunicación industrializados, el primer gran desarrollo residencial en madera en Canarias o nuestra segunda promoción en altura con estructura de madera.



ENTREGADA NUESTRA PRIMERA PROMOCIÓN CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN PREFABRICADO

Las Sedas – Alcalá de Henares (Madrid)

Hemos entregado la primera promoción de AEDAS Homes ejecutada con estructura y fachada portante de hormigón prefabricado. Este proyecto BTR, compuesto por 184 viviendas, se resolvió mediante fachadas portantes, muros de carga de hormigón y forjados con placas alveolares, lo que permitió completar la estructura en tan solo seis meses.

Este sistema constructivo, que reduce significativamente los plazos de ejecución y mejora la eficiencia del proceso, será replicado en futuras promociones como Ardoi, 53 viviendas en Zizur (Pamplona) e Hylé, 63 viviendas en Alcalá de Henares.



ENTREGADA LA PRIMERA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PASSIVHAUS DE MADERA EN BALEARES

Maremma – Palma (Mallorca)

AEDAS Homes ha entregado Maremma, la primera promoción de viviendas con estructura de madera y certificación Passivhaus en Baleares. El proyecto, compuesto por 26 viviendas unifamiliares, ha sido ejecutado con estructura y envolvente de entramado ligero de madera, una solución altamente eficiente desde el punto de vista energético y ambiental.



NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN INDUSTRIALIZADOS EN HORMIGÓN PREFABRICADO

Luzán del Canal – Zaragoza

Hemos iniciado el desarrollo de un prototipo de núcleo de comunicación completamente industrializado mediante módulos 3D de hormigón prefabricado. Se trata de un sistema que integra escaleras, cerramientos del núcleo de comunicación y el hueco del ascensor en una única pieza estructural.

Este proyecto piloto permitirá testar una solución innovadora que mejora significativamente los plazos de obra y las condiciones de seguridad, además de dar respuesta a uno de los principales retos actuales del sector como es la escasez de mano de obra cualificada para ejecutar elementos complejos como las escaleras.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos



LANZAMIENTO DEL PRIMER GRAN PROYECTO RESIDENCIAL DE MADERA EN CANARIAS

Oase – Gran Canaria

En el ejercicio fiscal 2024/25 AEDAS Homes ha lanzado **Oase, el primer gran proyecto residencial en Canarias proyectado con estructura y envolvente de madera.**

La promoción, compuesta por 96 viviendas unifamiliares en Gran Canaria, se convertirá en un nuevo referente en edificación sostenible e industrializada en el archipiélago.

Este proyecto pionero responde a varios retos clave del sector en las islas, como la escasez de mano de obra cualificada y la apuesta por soluciones constructivas industrializadas que mejoran los plazos de ejecución y reducen el impacto ambiental.



SEGUNDA PROMOCIÓN EN ALTURA CON ESTRUCTURA DE MADERA

Ilex – Godella (Valencia)

Hemos iniciado la construcción de Ilex, nuestra segunda promoción en altura con estructura de madera. Ubicada en Godella (Valencia), esta promoción de 68 viviendas representa un nuevo avance en la aplicación de soluciones industrializadas con materiales sostenibles.



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

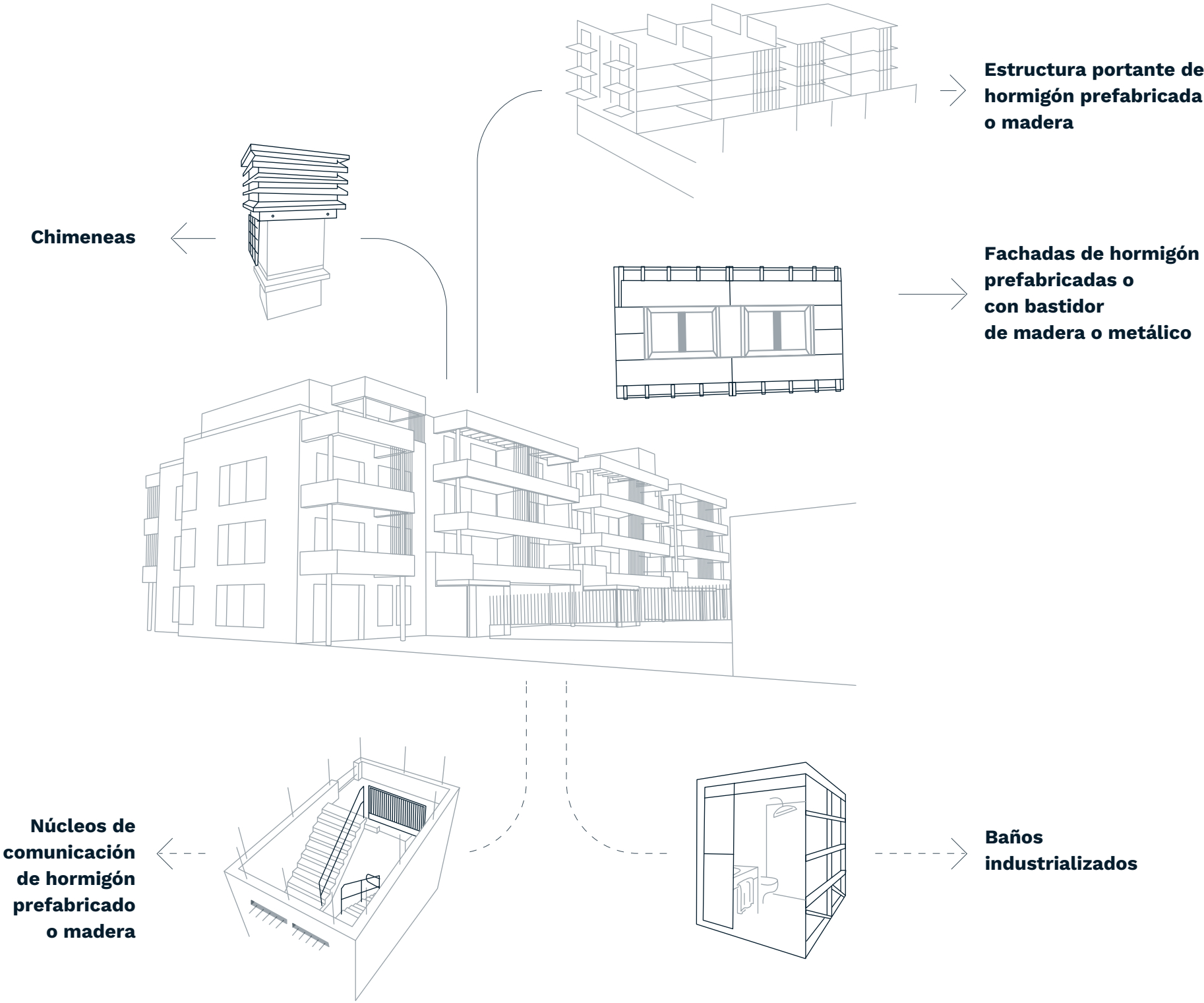
7 Anexos

Otros avances en Métodos Modernos de Construcción

Asimismo, en AEDAS Homes hemos seguido trabajando en **diferentes líneas de actuación para estandarizar los elementos constructivos** y avanzar en la industrialización de nuestras promociones, tales como:

- Industrialización de las chimeneas de salida a cubierta, patinillos y bajantes.
- Implantación de fachadas industrializadas.
- Industrialización de patinillos de instalaciones.
- Búsqueda de soluciones para la implantación de tabiquerías industrializadas.
- Estructuras de hormigón con pilares y vigas prefabricados.

COMPONENTES INDUSTRIALIZADOS EN NUESTRAS PROMOCIONES



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 **Compromiso medioambiental**

6 Buen gobierno

7 Anexos



Fioresta
(San Juan de Alicante)

**Reconocimientos a los esfuerzos de
AEDAS Homes en Métodos Modernos
de Construcción**

La promoción **Fioresta** ha sido reconocida en los Premios ASPRIMA-SIMA 2024, los más relevantes del sector, como la mejor actuación inmobiliaria en vivienda libre, consolidando su papel como referente en construcción sostenible e industrializada.

Asimismo, la promoción de 73 viviendas en la parcela M30B de **El Cañaveral (Madrid)** ha recibido el Premio Bilba a la digitalización o apuesta tecnológica en la edificación, por su innovador enfoque colaborativo entre CIP Arquitectos, AEDAS Homes y LignumTech. El proyecto destaca por ser la primera fachada industrializada de madera, desarrollada con metodología BIM, un hito en la integración de tecnología y sostenibilidad en el diseño y ejecución de vivienda residencial.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

**Compromiso
medioambiental**

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Economía circular en las promociones

El sector de la construcción requiere de ingentes cantidades de materiales y es responsable de más de un tercio del consumo mundial de recursos. Desde AEDAS Homes queremos contribuir a revertir esta situación con el **Análisis del Ciclo de Vida (ACV)** de todas nuestras promociones, teniendo en cuenta todas sus etapas. Esto nos permite saber qué materiales o soluciones constructivas son las de menor impacto ambiental.

El uso de la tecnología BIM nos permite controlar el uso de materiales de nuestras promociones desde la fase de diseño, minimizando nuestro impacto a través de la optimización de los recursos a emplear en la construcción de nuestras promociones y reduciendo también el volumen de residuos generados.

En la fase de construcción, **promovemos la circularidad** de nuestras promociones mediante el uso de materiales reciclados y de bajo impacto ambiental, como el hormigón de bajas emisiones, el aluminio reciclado o la madera. Para lograrlo, hemos sellado **acuerdos con empresas de referencia** en cada material, como Holcim, Cortizo y Technal.

También promovemos los **Métodos Modernos de Construcción**, que puede reducir los residuos de las obras. Además, las viviendas *offsite* reducen las emisiones de CO₂ durante su construcción y uso, el consumo de agua en su fabricación y mantenimiento y requieren menos energía para su climatización.

Además, sensibilizamos a nuestros proveedores a la obtención de **las Declaraciones Ambientales de sus Productos (DAP)**, para que podamos conocer su impacto ambiental y hemos introducido cláusulas adicionales en los contratos de las empresas constructoras para obtener datos relacionados con el consumo de energía y de residuos durante la construcción.

Grupo Reduce: buscando soluciones para reducir nuestra huella ambiental

En 2022 se constituyó el Grupo Reduce, un **equipo de trabajo interno multidisciplinar** dedicado a identificar los materiales y las soluciones constructivas que generan un mayor impacto ambiental, mediante el Análisis del Ciclo de Vida, con el fin de proponer alternativas que ayuden a reducir dicho impacto.

A lo largo del año, se llevaron a cabo revisiones de la hoja de ruta prevista, de acuerdo a las soluciones de bajo impacto ambiental diseñadas en origen. Se siguen llevando a cabo las siguientes medidas:

- Emplear materiales de menor impacto, como el hormigón de bajas emisiones, el aluminio reciclado o la madera.
- Fomentar el uso de los Métodos Modernos de Construcción (MMC).
- Introducir cláusulas adicionales en los contratos de las empresas constructoras para obtener datos relacionados con el consumo de energía y de residuos durante la construcción.

Asimismo, en nuestras promociones se están valorizando **el 92% de los residuos de construcción no peligrosos**, evitando que terminen en vertedero, en línea con una de las acciones establecidas en nuestro Plan Estratégico ESG 2024–2026.

Para promover el **reciclado de residuos** durante la fase de uso de la promoción, situamos puntos limpios adicionales a los solicitados por la normativa para la recogida de aceite, pilas y ropa usada.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Hormigón de bajas emisiones

Uno de los hitos más destacados del ejercicio fiscal 2024/25 ha sido, por una parte, la **entrega de tres proyectos residenciales que han utilizado hormigón de bajas emisiones de CO₂**: Luzán en Zaragoza, Comte en Valencia y La Maquia en Alcalá de Henares. Estos proyectos incorporaron el innovador material ECOPact, fruto del acuerdo con Holcim, líder en soluciones sostenibles para la construcción.

Gracias al hormigón sostenible, los proyectos han reducido en torno al 45% sus emisiones de CO₂ en comparación con el hormigón convencional realizado con cemento CEM I. La huella de carbono en valores absolutos para los tres proyectos entregados se ha reducido aproximadamente en más de 2.000 toneladas de CO₂.

Además, en este ejercicio, hemos **lanzado dos promociones** (Luzzerna en Alicante e Ilex en Godella) que emplean el **hormigón de bajas emisiones**.

HORMIGÓN SOSTENIBLE EN LA ECONOMÍA CIRCULAR

Hormigón Sostenible ECOPact: beneficios y aplicaciones

Beneficios ambientales



Reducción de CO₂ - Entre un 30% y un 50% menos de carbono incorporado



Economía circular - Uso de materiales reciclados preconsumo



Energía alternativa - Sustitución de combustibles fósiles por residuos



Origen local - Materias primas regionales que reducen la huella de transporte

Aplicaciones y rendimiento



Mismo o mayor rendimiento que el hormigón convencional



Compatible con usos estructurales y decorativos



Mayor durabilidad en entornos agresivos (sulfatos, sales, humedad)



Menor calor de hidratación, ideal para elementos masivos

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

**Compromiso
medioambiental**

6

Buen
gobierno

7

Anexos

<

208

>

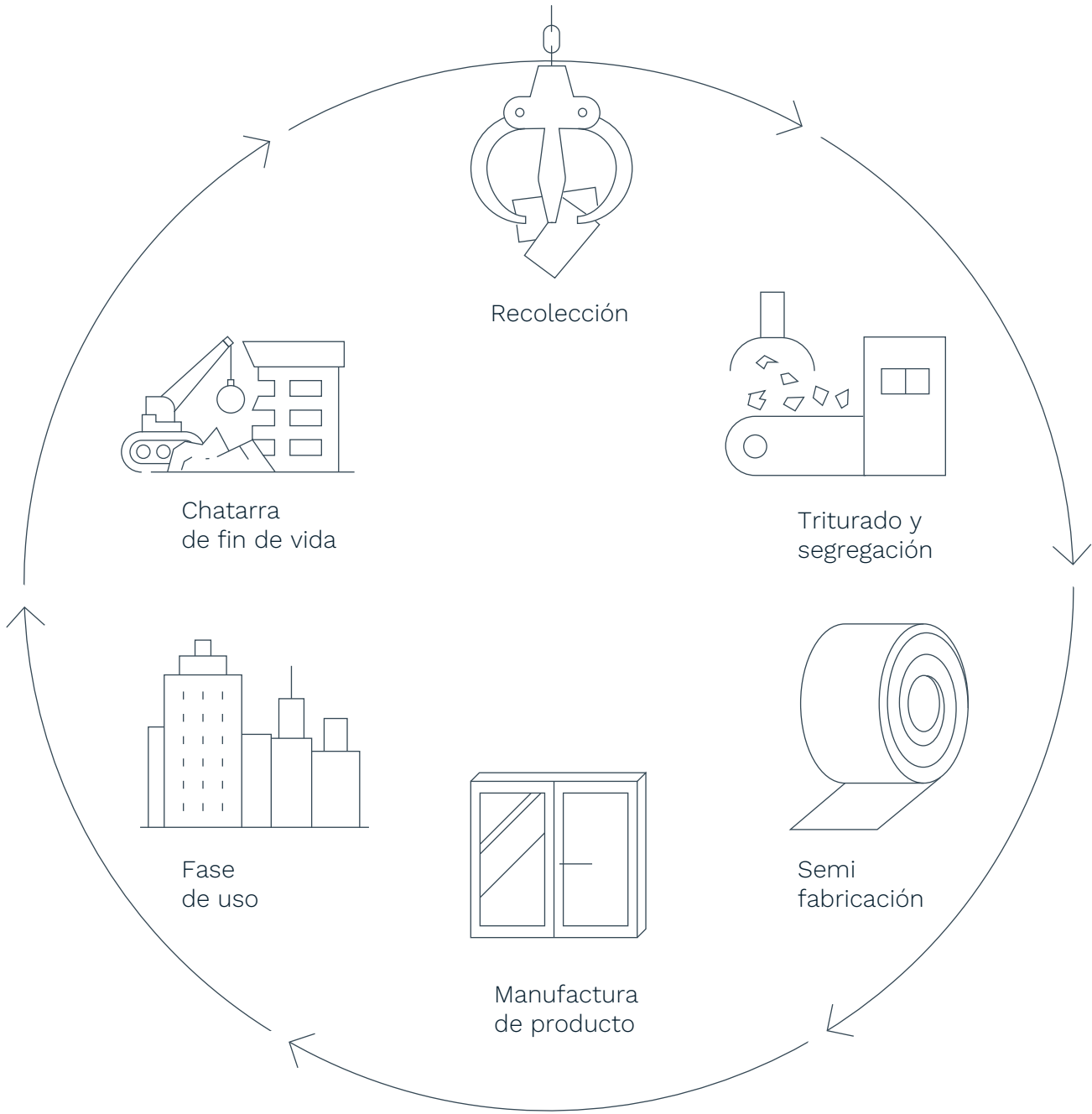
5. COMPROMISO MEDIOAMBIENTAL / 5.1 CENTRADOS EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Aluminio reciclado

Estamos convencidos de que el uso de materiales reciclados es esencial para la descarbonización de la construcción. Por ello, colaboramos con Cortizo y Technal en la incorporación de **aluminio reciclado en las carpinterías exteriores de las fachadas** de 25 promociones finalizadas en el ejercicio, logrando en algunos casos hasta un 100% de reciclado posconsumo. Este material, que se puede reciclar indefinidamente sin perder sus propiedades, contribuye a una reducción significativa de las emisiones de CO₂ en comparación con el aluminio convencional fabricado en Europa.

Aumentamos progresivamente el número de promociones en las que incorporamos este tipo de aluminio, consolidando su uso como una solución eficiente, circular y alineada con nuestros objetivos de sostenibilidad.

PRODUCTOS DE ALUMINIO EN LA ECONOMÍA CIRCULAR



Madera

La madera, como material natural de baja huella de carbono, sigue ganando protagonismo en nuestras promociones. Este año hemos entregado Maremma, la primera promoción con **estructura de madera y certificación Passivhaus** en Baleares, compuesta por 26 viviendas unifamiliares altamente eficientes.

En 2024 hemos lanzado Oase, el primer gran proyecto residencial en Canarias con **estructura y envoltente de madera**. Esta promoción, con 96 viviendas en Gran Canaria, apuesta por soluciones industrializadas que mejoran plazos y reducen el impacto ambiental.

Además, hemos iniciado la construcción de Ilex en Godella (Valencia), nuestra segunda **promoción en altura con estructura de madera** compuesta por 68 viviendas.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Estandarización de los criterios ambientales

En AEDAS Homes nos hemos dotado de estándares ambientales propios para asegurar que todas nuestras promociones disponen de criterios ambientales. Estos requerimientos están recogidos en nuestro **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 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.

Además, incluimos una sección en el **Libro del Edificio** que describe los aspectos sostenibles, eficientes y saludables de las viviendas. En esta sección se destacan los beneficios que aportan las viviendas de AEDAS Homes, acompañándolos de consejos a sus clientes para mantener el máximo confort, eficiencia y salubridad de sus viviendas.

Durante el ejercicio fiscal 2024/25 **cumplimos por cuarto año consecutivo** con el compromiso estratégico de que el **100% de las promociones finalizadas** en el ejercicio se han desarrollado de **conformidad al Libro Verde u otro sello externo de reconocido prestigio³**.

Así, de las 51 promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25, el 92% de las promociones cumple con las pautas de sostenibilidad marcadas en su Libro Verde, el 6% ha obtenido el distintivo internacional BREEAM y el 2% con Libro Verde y el certificado Passivhaus.

(3) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio 2024/25.

APLICACIÓN DEL LIBRO VERDE. ETAPAS.



ETAPA 1
Identificación
Identificación de las medidas de Sostenibilidad a implantar en la promoción



ETAPA 2
Instalación
Instalación del Córner Ecoliving en el punto de venta



ETAPA 3
Elaboración
Elaboración de la Memoria Ecoliving



ETAPA 4
Análisis
Análisis del Ciclo de Vida de la promoción



ETAPA 5
Formación
Formación de la comercializadora de la promoción

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 **Compromiso medioambiental**

6 Buen gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

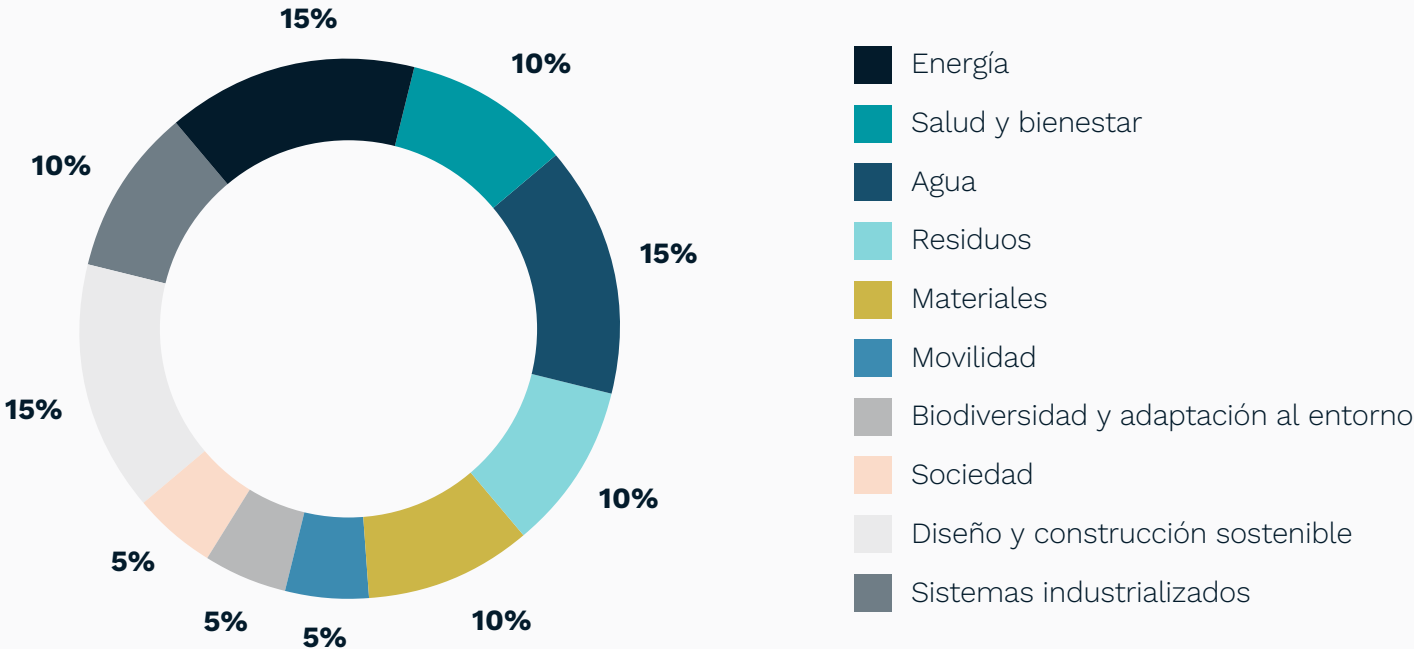
4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

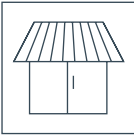
**PESO AMBIENTAL
POR CATEGORÍAS DEL
LIBRO VERDE**



VIVIENDAS SOSTENIBLES
CON SELLO ECOLIVING®



Instalación generalizada de aerotermia para aprovechar la energía térmica existente en el aire y transferirla hacia el interior de la vivienda y así proporcionar agua caliente sanitaria (ACS y/o climatización), a través de la bomba de calor aerotérmica.



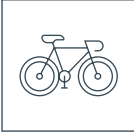
Diseño energéticamente óptimo adaptado a las condiciones climáticas del entorno: incorporación de voladizos, celosías, color de la fachada y ventilación cruzada.



Madera con certificado FSC o PEFC, que proviene de bosques en los que se realizan buenas prácticas de gestión forestal.



Zonas comunes con iluminación y ventilación natural.



Aparcamiento para bicicletas.



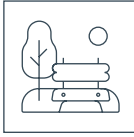
Paradas de transporte público cercanas.



Fachadas muy bien aisladas térmicamente y con instalaciones de alta eficiencia: consumo anual de energía para la producción de agua caliente sanitaria (ACS), calefacción y refrigeración muy eficiente.



Zonas comunes y ajardinadas: sensores crepusculares en el exterior, detectores de presencia en interiores y/o temporizadores para reducir el consumo energético.



Fomento de las instalaciones comunitarias que son más eficientes en términos económicos y energéticos.



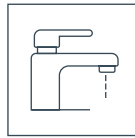
Espacio para contenedores de reciclado en las viviendas.



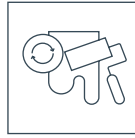
Uso de materiales producidos a menos de 400 km.



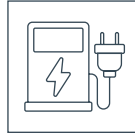
Plantas autóctonas en las zonas verdes.



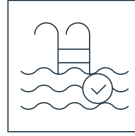
Agua, ahorrando respecto a los estándares habituales mediante el uso de griferías de bajo consumo, sistemas de drenaje sostenible y con sistemas de riego gota a gota y con estación pluviométrica.



Pinturas y revestimientos verticales que tienen limitados los niveles de compuestos orgánicos volátiles (COV) y favorecen la calidad del aire interior de la vivienda.



Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos.



Piscina con tratamiento de cloración salina que ayuda a disminuir la cantidad de cloro utilizado.



Calificación energética A en consumo de energía primaria no renovable y en emisiones de dióxido de carbono.

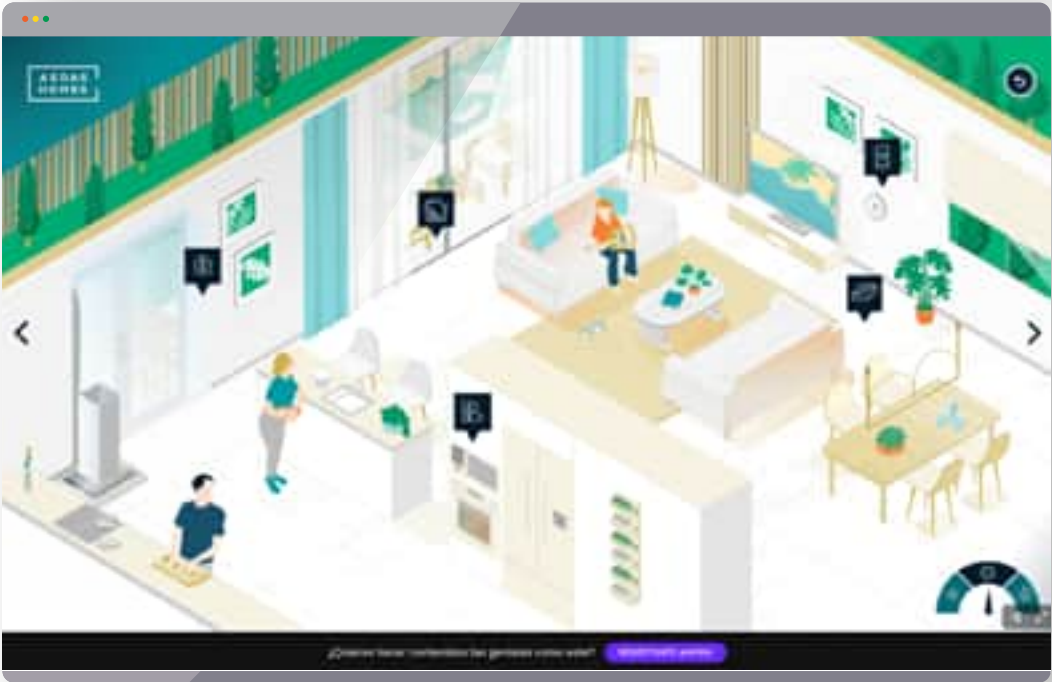


Sistema domótico que permite el control de iluminación y/o persianas mediante smartphone.

+	Carta del Presidente
+	Carta del Consejero Delegado
1	Resumen del ejercicio
2	Somos AEDAS Homes
3	Evolución financiera
4	Creando valor juntos
5	Compromiso medioambiental
6	Buen gobierno
7	Anexos

**‘La vivienda interactiva
de AEDAS Homes’**

Es un [gráfico dinámico](#) hecho en colaboración con **Ecoavantis** para concienciar sobre el uso responsable de la energía y que informa sobre cómo se comporta una casa en cada estación del año y de las medidas y equipamientos que la hacen más eficiente y sostenible en cada periodo.



+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

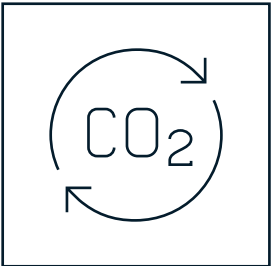
5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

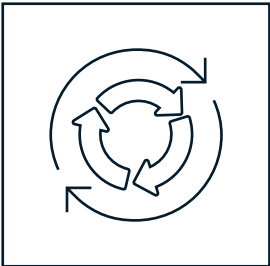
Principios de actuación contra el cambio climático

MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO



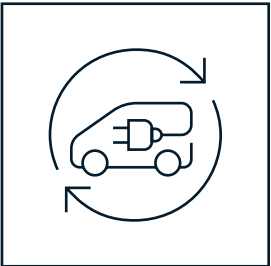
Huella
de carbono

Establecimiento de una hoja de ruta que defina los objetivos de descarbonización de las promociones.



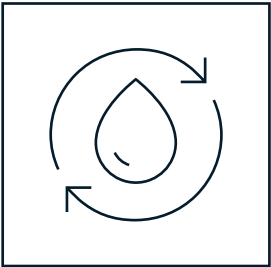
Economía
circular

Elaboración de un plan de economía circular para establecer los requisitos de adquisición responsable, materiales eficientes, materiales saludables y gestión de residuos.



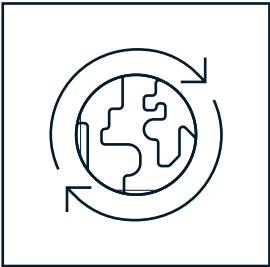
Movilidad
sostenible

Realización de una encuesta a los trabajadores acerca del transporte utilizado y plantear propuestas de mejora.



Consumo de
agua

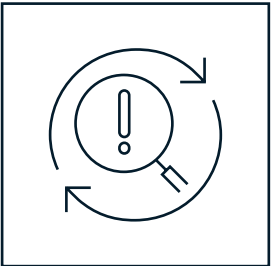
Elaboración de un plan de gestión de aguas, incluyendo medidas de ahorro de consumo.



Biodiversidad

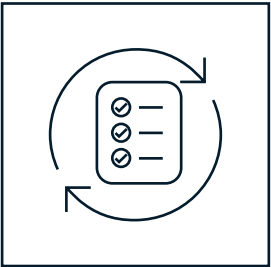
Estudio del impacto de la compañía en la biodiversidad para optimizar su estrategia.

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO



Análisis de
riesgos

Integración en el análisis, gestión y reporte de los riesgos derivados del cambio climático.



Medidas para
reducir el
impacto

Establecer, en base al análisis de riesgos, las medidas a implementar en las promociones de viviendas.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

5.2

Contribución ambiental en nuestras promociones

Un año más, hemos cumplido los objetivos anuales fijados en nuestro Plan Estratégico ESG y hemos medido el impacto de todas nuestras promociones mediante el Análisis de su Ciclo de Vida (ACV) para seguir tomando medidas que reduzcan nuestro impacto ambiental y contribuyan a neutralizar la huella de carbono de nuestras promociones.

Tomamos medidas concretas para minimizar nuestro impacto ambiental y promover la sostenibilidad en nuestras promociones, contribuyendo así a la construcción de un futuro más responsable con el entorno. Nuestros edificios se caracterizan por el respeto al entorno natural, el uso de Métodos Modernos de Construcción, el empleo de materiales de bajo impacto y la inclusión de medidas de eficiencia energética.

Hitos del año

- Realización de Análisis de Ciclo de Vida del 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25, cuarto año consecutivo que logramos este hito.
- 71% de las promociones de AEDAS Homes finalizadas con certificación AA y 8% finalizadas con BA.
- 71% promociones lanzadas de AEDAS Homes con Acta de Lanzamiento de Promoción con el objetivo de certificación AA y 29% con objetivo de BA.
- El 63% de las promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25 dispone de un sistema de drenaje sostenible.
- De las 2.060 viviendas del Plan Vive I entregadas en el ejercicio fiscal 2024/25, el 100% disponen de certificación AA.
- Plantación de un árbol por cada vivienda entregada.

Medidas de sostenibilidad en promoción residencial

Durante el ejercicio hemos seguido avanzando en nuestro compromiso con la sostenibilidad mediante las siguientes medidas en promoción residencial, es decir, las 51 promociones Build to Sell y Build to Rent finalizadas en el ejercicio⁴.

DESCARBONIZACION DE LA EDIFICACIÓN EN TODO SU CICLO DE VIDA



(4) No se contabilizan las promociones adquiridas a Grupo Priesa finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Análisis de Ciclo de Vida (ACV)
en todas las promociones

Realizamos el ACV en el 100% de las 51* promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25.

Este análisis incluye el cálculo teórico de las emisiones de CO₂ equivalentes de las etapas o fases evaluadas en la vida del edificio (50 años), es decir, desde la extracción de las materias primas hasta el momento de demolición o desmontaje de la promoción, pasando por el proceso de fabricación de materiales y su distribución, la construcción del edificio, su uso y mantenimiento y la gestión de residuos (depósito o reciclaje). El cálculo se realiza empleando como software One Click LCA y de acuerdo con la norma UNE EN 15978.

RESULTADOS DEL ANÁLISIS DEL CICLO DE VIDA (ACV)

	Promociones finalizadas	Suma de carbono embebido (kg CO ₂ e/m²)	Suma de carbono operacional (kg CO ₂ e/m²)	Suma de carbono embebido (kg CO ₂ e/m²*año)	Suma de carbono operacional (kg CO ₂ e/m²*año)
2021/22	35	1.212,60	379,46	24,25	7,59
2022/23	41	1.230,53	366,52	24,61	7,33
2023/24	58	1.174,63	406,96	23,49	8,14
2024/25	51*	1.118,44	353,86	22,37	7,08

La suma del **carbono embebido** se corresponde con la suma de las emisiones relativas a las etapas A1 a B5 y C1 a C4 de los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las promociones finalizadas.

La suma del **carbono operacional** se corresponde con la suma de las emisiones relativas a las etapas B6 y B7 de los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las promociones finalizadas.

La **superficie** considerada es la suma de las superficies útiles de las promociones finalizadas.

Se ha considerado que la **vida útil** de los edificios son 50 años.

De los datos anteriores se puede observar que aproximadamente el **76%** de las emisiones de **nuestras promociones** se corresponden con el **carbono embebido** y el **24%** con el **operacional**.

(*) No se contabilizan las promociones entregadas o en fase final de desarrollo que fueron adquiridas tras la compra de Grupo Priesa.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

2

**Establecer una base de
datos de DAPs (Declaración
ambiental de producto)**

Como novedad en el ejercicio fiscal 2024/25, hemos iniciado un estudio para crear una base de datos de las **DAPs (Declaraciones Ambientales de Producto)** de los productos que utilizamos a través de nuestros proveedores (aproximadamente 50 proveedores). Este esfuerzo tiene como objetivo comparar productos en términos de sus impactos ambientales, valorando aspectos como el **GWP (Global Warming Potential)** para elegir las opciones más sostenibles.

El objetivo es impulsar a nuestros proveedores a que realicen las DAPs, lo que nos permitirá **mejorar los Análisis de Ciclo de Vida (ACV)** de nuestras promociones y seleccionar las opciones más responsables medioambientalmente, contribuyendo a una construcción más sostenible.

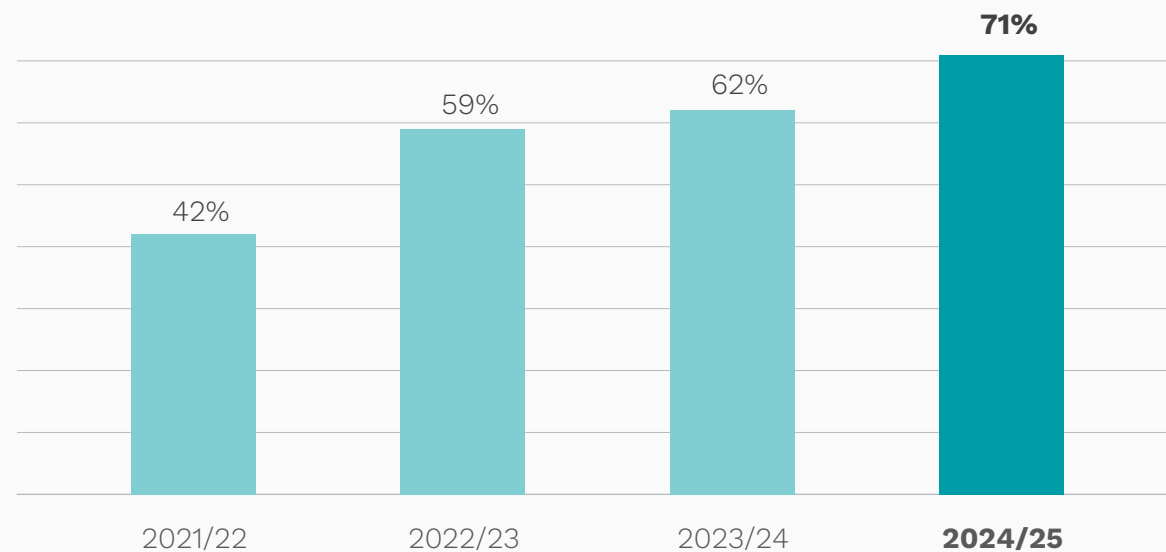
3

**Certificación energética de
nuestras promociones**

En un país donde más del 70% de las viviendas tienen una baja certificación energética ‘E’, ‘F’ o ‘G’, en AEDAS Homes alcanzamos una **calificación ‘AA’** en el 71% de las promociones finalizadas en el ejercicio.

Estos avances fueron posibles gracias a la utilización de **envolventes de alta calidad** y a la instalación de **fachadas y carpinterías exteriores** diseñadas para un **buen rendimiento térmico y máxima hermeticidad**. También tuvimos en cuenta la **orientación y distribución óptimas** de las viviendas. Además, implementamos sistemas de instalaciones eficientes que aprovechan **energías renovables**.

**EVOLUCIÓN DE PROMOCIONES
FINALIZADAS CON CERTIFICACIÓN ‘AA’**



4

Implementación de
sistemas de drenaje

Durante el ejercicio fiscal 2024/25 hemos reforzado la integración de soluciones de **drenaje sostenible** en nuestras promociones, como cubiertas vegetales y zonas ajardinadas que favorecen el ciclo natural del agua. Estos sistemas permiten una infiltración eficiente del agua de lluvia en el terreno, evitando la escorrentía superficial sobre superficies impermeables.

Actualmente, el **63%** de las promociones finalizadas en este ejercicio fiscal ya incorporan estas soluciones, lo que refleja un avance significativo respecto a años anteriores.

5

Incorporación de
puntos limpios

El **42%** de nuestras promociones finalizadas en el presente ejercicio **incorporan puntos limpios**, en los que los usuarios pueden depositar ropa usada, aceite o pilas sin desplazarse de su edificio. De esta forma, se fomenta la economía circular y se eliminan emisiones por el transporte a otros puntos de recogida de residuos.

6

Control de impactos
ambientales en ejecución

El Libro Verde recomienda la revisión del **estudio de residuos del proyecto** para la evaluación de los sistemas constructivos utilizados y propone otras soluciones que implican una **disminución de los residuos generados**. También fomenta la economía circular mediante la reutilización y la reciclabilidad de los residuos.

Al margen de las medidas implementadas para disminuir el impacto ambiental de las promociones durante su uso antes detalladas, **solicitamos a las empresas constructoras la certificación ISO 14001**, que nos garantiza que la contaminación durante la obra, incluido el ruido y la contaminación lumínica, no supera los niveles establecidos por la legislación vigente. No todas las constructoras con las que trabajamos disponen de esta certificación, si bien constituye un criterio valorado positivamente en nuestros procesos de homologación y adjudicación.

Cabe destacar la inclusión en los **nuevos modelos de contrato con nuestras constructoras de nuevas cláusulas medioambientales**, donde se establecen los compromisos y requisitos específicos relativos a documentación, reporte de información y buenas prácticas medioambientales que deberá seguir la constructora durante las obras de nuestras promociones, lo que permite que las constructoras nos aporten datos sobre la valorización de residuos, así como sobre el consumo de agua, energía eléctrica y gasóleo durante la fase de ejecución de obra.

FY 2024/25	Electricidad (kWh)	Gasóleo (Litros)	Agua (m³)
Total Consumos Promociones*	2.525.123,78	637.099,09	79.960,10
Media Consumos Promoción	54.894,00	13.849,98	1.738,26

(*) Se han analizado 46 de las 51 promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25

Compromiso de plantar un árbol por cada vivienda entregada

En AEDAS Homes mantenemos nuestro compromiso de plantar un árbol por cada vivienda entregada, una iniciativa que refleja nuestro vínculo con el entorno y nuestra voluntad de generar un impacto positivo más allá de la promoción residencial.

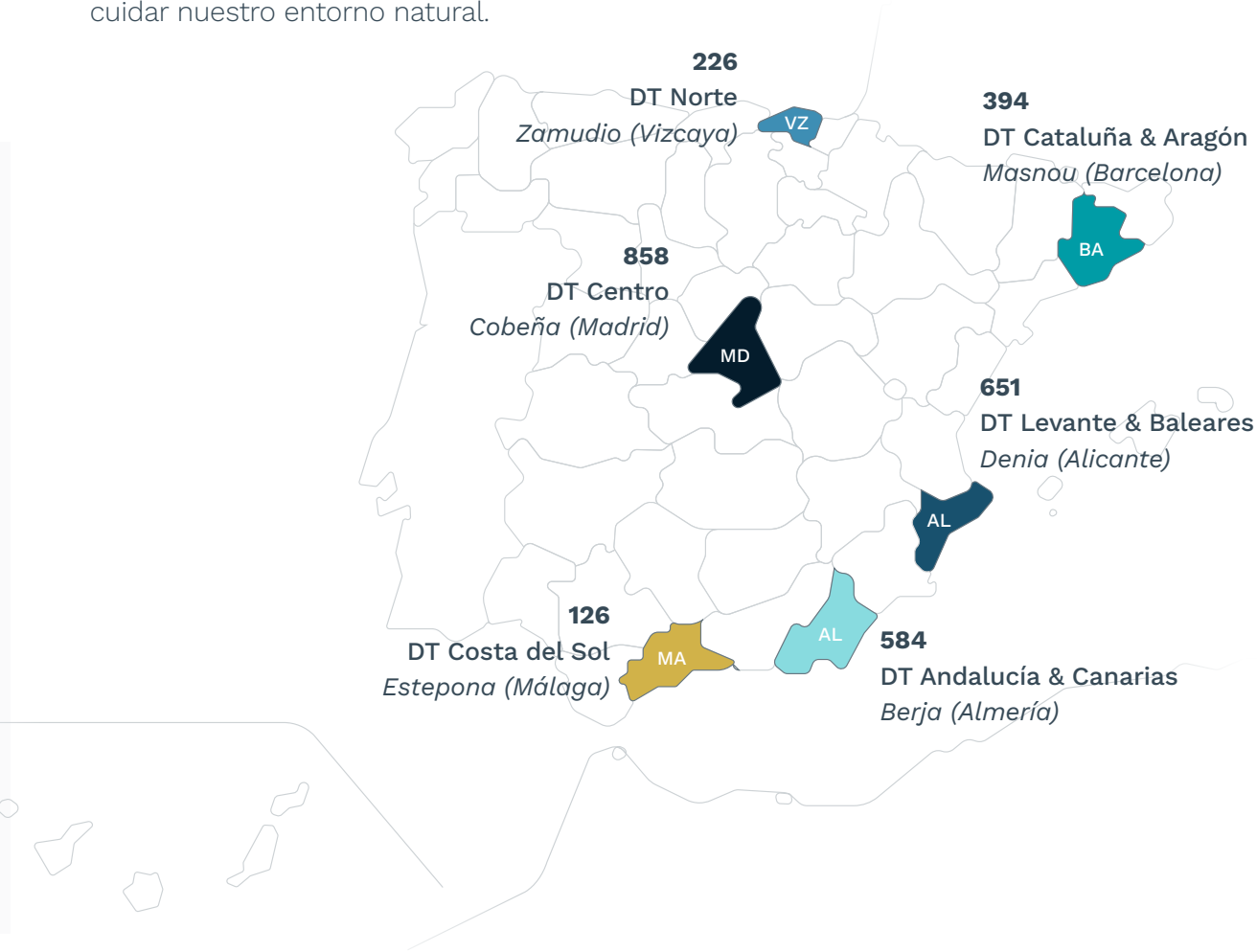
Durante el ejercicio fiscal 2024/25, hemos continuado impulsando esta acción en colaboración con nuestros equipos territoriales y con la participación activa de empleados y sus familias en jornadas de voluntariado ambiental. Gracias a este esfuerzo colectivo, el **Bosque AEDAS Homes** ha superado ya los **10.600 árboles plantados** en todo el territorio nacional, con especies autóctonas adaptadas a las condiciones de cada zona.

Se estima que los **2.839 árboles plantados durante el ejercicio** absorberán alrededor de **143 toneladas de CO₂**, según la calculadora oficial del Ministerio para la Transición Ecológica. Esta iniciativa, además de compensar parte de las emisiones, contribuye a la regeneración de ecosistemas y a sensibilizar sobre la importancia de cuidar nuestro entorno natural.

Para el cálculo de las absorciones de CO₂ de las plantaciones, se ha estimado la densidad final de las especies arbóreas al final del periodo de permanencia (30 años), mediante la calculadora de absorciones de MITERD.

PLANTACIÓN DE ÁRBOLES EN EL EJERCICIO FISCAL 2024/25

Delegación	Nº plantones	Localización	Absorciones de CO ₂ (toneladas)
DT Centro	858	Cobeña (Madrid)	37
DT Cataluña & Aragón	394	Masnou (Barcelona)	17
DT Levante & Baleares	651	Denia (Alicante)	30
DT Andalucía & Canarias	584	Berja (Almería)	16
DT Costa del Sol	126	Estepona (Málaga)	6
DT Norte	226	Zamudio (Vizcaya)	37
Total	2.839		143



Cumplimiento de la legislación ambiental

Durante el ejercicio fiscal 2024/25, **hemos mantenido con éxito la certificación ISO 14001**, reafirmando nuestro compromiso con la gestión ambiental responsable y el cumplimiento normativo en todas nuestras promociones.

Además, no se ha registrado ninguna sanción ni multa relacionada con el incumplimiento de la legislación ambiental vigente.



Idilia Meraki
(Rincón de la Victoria)



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

**Compromiso
medioambiental**

6

Buen
gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Medidas de sostenibilidad en Vivienda Asequible y Flex Living

Durante el ejercicio fiscal 2024/25, AEDAS Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad también en las promociones de **vivienda asequible** entregadas, reforzando nuestra apuesta por modelos residenciales accesibles, innovadores y respetuosos con el medioambiente. Trabajamos para que nuestras promociones asequibles incorporen **criterios medioambientales exigentes** y estándares de calidad altos.

En ese sentido, y en el marco del **Plan Vive I de la Comunidad de Madrid**, hemos **entregado 2.060 viviendas**, distribuidas en 16 promociones, todas ellas desarrolladas bajo estrictos criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia constructiva.

Para el **100%** de estas promociones se ha calculado el **Análisis del Ciclo de Vida** (ACV), permitiendo una evaluación precisa del impacto ambiental desde el diseño hasta el uso. Además, el **100%** de las viviendas cuentan con **calificación energética AA**.

Asimismo, hemos apostado por **sistemas de construcción industrializada** en todas las promociones entregadas, con presencia destacada de baños industrializados en todas las promociones y, en algunos casos, fachadas industrializadas, lo que mejora su eficiencia medioambiental.



Plan VIVE
(Alcorcón)

53

Gestión ambiental en AEDAS Homes

La responsabilidad ambiental de AEDAS Homes comienza en nuestras instalaciones. Aunque el impacto de nuestras oficinas y puntos de venta es limitado respecto a nuestra actividad como promotores inmobiliarios, entendemos que cada acción suma. Por ello, nos comprometemos a impulsar la eficiencia energética, reducir el consumo de recursos, gestionar adecuadamente los residuos y fomentar comportamientos responsables entre nuestros empleados.

Hitos del año

- Medición por primera vez de las emisiones de Alcance 3, además de las de Alcance 1 y 2.
- Contratación de energía verde para el 52% del consumo eléctrico de nuestras oficinas.
- Contratación de energía verde para algunos puntos de venta.
- Mantenimiento de la ISO 14001 de nuestras instalaciones: AEDAS Homes, Living y Servicios Inmobiliarios (ahora llamado Vivienda Asequible y Flex Living).

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Nuestras instalaciones, tanto en la sede central como en las direcciones territoriales, cuentan con un **Sistema de Gestión Medioambiental**, acorde con la norma **UNE-EN ISO 14001:2015**.

AEDAS Homes cuenta con una **Póliza de Responsabilidad Civil**, que cubre el daño ambiental accidental hasta un total de 15 M€ por siniestro.

Balance medioambiental

Esta tabla contempla los **consumos de combustible de la flota de vehículos de renting** de la compañía, el **consumo eléctrico diferenciado en las oficinas** y los **puntos de venta** de nuestro sistema de gestión ambiental.

En cuanto a los **cálculos**, para el **consumo eléctrico** de aquellos puntos de venta de los que no se disponía de datos, se ha realizado una estimación en base a un punto de venta similar, y para el **consumo de agua**, se ha realizado una estimación de aquellas oficinas de las que no se disponía de datos en función del ratio m³/empleado de las que sí disponen de datos.

El consumo relativo al agua es sólo de las oficinas.

CONSUMOS					
	ud	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Consumo Gasolina	l	1.901,44	2.629,41	8.505,27	24.277,14
Consumo Gasoil	l	22.475,55	27.496,70	26.941,41	18.546,21
Consumo Electricidad Oficinas	kWh	312.198,00	431.207,89	464.717,55	425.908,02
Consumo Electricidad Puntos de Venta	kWh	sin datos	sin datos	751.233,31	646.574,55
Consumo Agua	m³	1.642,06	1.301,38	1.363,65	1.600,98



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Consumo eléctrico

El consumo de **electricidad en nuestra sede y en nuestras oficinas** contempladas en el Sistema de Gestión Medioambiental se situó en 425.908,02 kWh durante el ejercicio fiscal 2024/25, lo que supone una reducción del 11% aproximadamente.

Como mejora de nuestro impacto ambiental, durante el ejercicio fiscal 2024/25, se contrató **energía eléctrica con garantía de origen** para algunos puntos de venta. El total de consumo de energía 100% renovable supone el 52% del consumo total de las oficinas, frente al 44% del año anterior.

Consumo de agua

El **agua consumida** en nuestras instalaciones asciende a 1.600,98 m³.

Gestión de los residuos

RESIDUOS

	ud	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Residuo Papel	kg	2.322	4.643	3.756	3.106
Residuo Toner	kg	69,0	66,5	30,0	21,5

En nuestras oficinas y puntos de venta generamos principalmente **residuos asimilables a urbanos**, como envases, materia orgánica o papel, cuya gestión se realiza conforme a la normativa municipal correspondiente.

Fomentamos la **recogida selectiva** mediante la instalación de contenedores diferenciados que facilitan la separación de residuos y el reciclaje de papel, cartón, pilas, tóner y equipos electrónicos, siempre a través de gestores autorizados.

Además, impulsamos **prácticas responsables** para reducir el uso de plásticos. Un ejemplo es la utilización de botellas de vidrio rellenables en salas de reuniones, abastecidas mediante dispensadores de agua con sistema de filtrado.

En el ejercicio fiscal 2024/25 se han generado 3.106 kg de **residuos de papel** confidencial y 21,5 kg de **tóner**, lo que supone una reducción del 17% aproximadamente y 28% respectivamente.

Emisiones Alcance 1 y 2

El sistema seguido para la **contabilidad de las emisiones** es el de **control operacional**, de manera que el inventario de emisiones se realiza sobre la totalidad de las instalaciones y vehículos sobre los que la empresa ejerce control operacional en todo el territorio nacional.

El control operacional de los distintos alcances viene definido por:

- Alcance 1:** Emisiones que se producen directamente en las instalaciones, incluyendo:
- Las producidas por la combustión de combustibles fósiles para automoción (diésel y gasolina) de la flota propia.

- Alcance 2:** Emisiones que se producen como consecuencia del consumo de:
- Energía eléctrica de las oficinas y de los puntos de ventas.

AEDAS Homes ha generado unas **emisiones de gases de efecto invernadero** (GEI) a la atmósfera de **257,20 tCO₂e basadas en mercado**. Esta huella de carbono abarca tanto las liberadas *in situ* por la empresa, asociadas al consumo de combustible de los vehículos de renting (Alcance 1), como las indirectas, asociadas a la generación de electricidad consumida (Alcance 2), siguiendo como metodología de cálculo el protocolo internacional **Greenhouse Gas Protocol** (GHG, por sus siglas en inglés).

EMISIONES

		2022/23		2023/24		2024/25	
	unidad	Basado en mercado	Basado en localización	Basado en mercado	Basado en localización	Basado en mercado	Basado en localización
Alcance 1	tCO ₂ e	75,20	75,20	86,97	86,97	101,26	101,26
Alcance 2	tCO ₂ e	89,38	68,99	256,62	145,92	155,94	107,25
Oficinas	tCO ₂ e	89,38	68,99	71,08	55,77	51,97	42,59
Puntos de Venta	tCO ₂ e	sin datos	sin datos	185,54	90,15	103,97	64,66
Total Emisiones (Alcance 1 + Alcance 2)		164,58	144,19	343,59	232,89	257,20	208,51

Los factores de emisión empleados para el Alcance 1 del ejercicio fiscal 2024/25 son los del MITECO en función del combustible utilizado. Para el Alcance 2, en el mismo ejercicio fiscal, los factores de emisión utilizados son los del MITECO en función de la comercializadora de energía para el método basado en el mercado, y el factor de Red Eléctrica para el método basado en localización.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 **Compromiso
medioambiental**

6 Buen
gobierno

7 Anexos

Emisiones Alcance 3

Durante el ejercicio fiscal 2024/25, hemos realizado el **cálculo de nuestro Alcance 3, correspondiente a los ejercicios fiscales 2023/24 y 2024/25.**

Este alcance se corresponde con otras emisiones indirectas, debidas a las actividades de la empresa teniendo en cuenta su cadena de valor, tanto aguas arriba como aguas abajo. Para el **cálculo** de este alcance también se ha utilizado el **GHG Protocol**, que establece las siguientes **15 categorías**, no siendo de aplicación todas ellas a AEDAS Homes:

Categoría	Descripción	Descripción de la categoría
1	Bienes y servicios adquiridos	Extracción, producción y transporte de bienes y servicios comprados o adquiridos por la empresa informante en el año de informe, no incluidos de otro modo en las categorías 2 a 8.
2	Bienes de capital	Extracción, producción y transporte de bienes de capital comprados o adquiridos por la empresa informante en el año de informe.
3	Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluidas en Alcance 1 y 2)	Extracción, producción y transporte de combustibles y energía comprados o adquiridos por la empresa que informa en el año de informe, que no se hayan contabilizado en el alcance 1 o el alcance 2, incluidos: a. Emisiones ascendentes de combustibles comprados (extracción, producción y transporte de combustibles consumidos por la empresa que informa) b. Emisiones ascendentes de electricidad comprada (extracción, producción y transporte de combustibles consumidos en la generación de electricidad, vapor, calefacción y refrigeración consumidos por la empresa que informa) c. Pérdidas de transmisión y distribución (T&D) (generación de electricidad, vapor, calefacción y refrigeración que se consume (es decir, se pierde) en un sistema de T&D) - informadas por el usuario final d. Generación de electricidad comprada que se vende a los usuarios finales (generación de electricidad, vapor, calefacción y refrigeración que compra la empresa que informa y vende a los usuarios finales) - informada solo por la empresa de servicios públicos o el minorista de energía
4	Transporte y distribución Aguas Arriba	→ Transporte y distribución de productos adquiridos por la empresa que presenta el informe en el año de presentación de informes entre los proveedores de nivel 1 de la empresa y sus propias operaciones (en vehículos e instalaciones que no son propiedad de la empresa que presenta el informe ni están bajo su control) → Servicios de transporte y distribución adquiridos por la empresa que presenta el informe en el año de presentación de informes, incluida la logística de entrada, la logística de salida (por ejemplo, de productos vendidos) y el transporte y la distribución entre las propias instalaciones de la empresa (en vehículos e instalaciones que no son propiedad de la empresa que presenta el informe ni están bajo su control)
5	Residuos generados en las operaciones	Eliminación y tratamiento de residuos generados en las operaciones de la empresa informante en el año de informe (en instalaciones que no son propiedad de la empresa informante ni están bajo su control)

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Categoría	Descripción	Descripción de la categoría
6	Viajes de negocios	Transporte de empleados para actividades relacionadas con la empresa durante el año del informe (en vehículos que no son propiedad de la empresa informante ni están operados por ella)
7	Desplazamiento de los empleados	Transporte de empleados entre sus hogares y sus lugares de trabajo durante el año del informe (en vehículos que no son propiedad de la empresa informante ni están operados por ella)
8	Activos arrendados: Aguas Arriba	Operación de activos arrendados por la empresa que informa (arrendatario) en el año de informe y no incluidos en el alcance 1 y el alcance 2 – informados por el arrendatario
9	Transporte y distribución: Aguas Abajo	Transporte y distribución de productos vendidos por la empresa que informa en el año que informa entre las operaciones de la empresa que informa y el consumidor final (si no los paga la empresa que informa), incluidos los comercios minoristas y el almacenamiento (en vehículos e instalaciones que no son propiedad de la empresa que informa ni están bajo su control)
10	Procesamiento de productos vendidos	Procesamiento de productos intermedios vendidos en el año del informe por empresas de la cadena de suministro (por ejemplo, fabricantes)
11	Uso productos vendidos	Uso final de los bienes y servicios vendidos por la empresa que informa en el año del informe
12	Tratamiento al final de la vida útil de los productos vendidos	Eliminación y tratamiento de residuos de los productos vendidos por la empresa informante (en el año de informe) al final de su vida útil
13	Activos arrendados (Aguas Abajo)	Operación de activos propiedad de la empresa que informa (arrendador) y arrendados a otras entidades en el año de informe, no incluidos en el alcance 1 y el alcance 2 – informados por el arrendador
14	Franquicias	Operación de franquicias en el año de reporte no incluidas en el alcance 1 y alcance 2 – reportadas por el franquiciador
15	Inversiones	Operaciones de inversión (incluidas inversiones de capital y deuda y financiación de proyectos) en el año de informe, no incluidas en el alcance 1 o el alcance 2

De las 15 **categorías**, a continuación, se indican los resultados obtenidos para aquellas que son de **aplicación a AEDAS Homes**.

Para el cálculo del Alcance 3 hemos tenido en cuenta los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de las promociones finalizadas en el ejercicio fiscal. Las etapas A1-A5 han sido consideradas dentro de la categoría 1, las etapas de la B1-B7 en la categoría 11 y las etapas C1-C4 en la categoría 12.

EMISIONES ALCANCE 3 DE LOS EJERCICIOS FISCALES 2023/24 Y 2024/25 ^(1, 2)

Categoría	Descripción	FY 2023/24	FY 2024/25
1	Bienes y servicios adquiridos	289.182,51	304.387,50
2	Bienes de capital	1,08	0,49
3	Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluidas en Alcance 1 y 2)	22,02	19,92
5	Residuos generados en las operaciones	122,44	82,74
6	Viajes de negocios	252,37	349,78
7	Desplazamiento de los empleados	229,96	258,88
8	Activos arrendados: Aguas Arriba	0,24	0,63
11	Uso productos vendidos	5.161,08	9.488,58
12	Tratamiento al final de la vida útil de los productos vendidos	263,11	489,58
	Total Emisiones Alcance 3	295.234,81	315.077,90

(1) La categoría 4 (Transporte aguas arriba) está incluida en la categoría 1 (Bienes y servicios adquiridos.)

(2) Los factores de emisión correspondientes al Alcance 3 han sido:

- Categorías (1) y (2): INE (en función del sector económico)
- Categorías (3), (5) y (6): DEFRA
- Categoría (7): GREENLY y DEFRA
- Categoría (8): Guía de Cálculo de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (Generalitat de Catalunya)

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Huella de carbono del ejercicio fiscal 2024/25

Como se puede observar en los resultados obtenidos en el ejercicio fiscal 2024/25, el **mayor impacto** se debe a la **categoría 1 del Alcance 3 (96,53%), Bienes y servicios adquiridos**, debido fundamentalmente a que en esta categoría se contemplan las emisiones debidas a las etapas A1-A5 de los Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de nuestras promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25. La siguiente categoría que más impacto tiene es la 11 del Alcance 3 (3,01%), Uso de productos vendidos, que se corresponde con las etapas B1-B7 de los mismos ACV.

Huella de Carbono FY 2024/25	Emisiones (t CO ₂ e)	%
Alcance 1 (Combustible flota vehículos)	101,26	0,03%
Alcance 2 (Consumo electricidad)	155,94	0,05%
→ Oficinas	51,97	0,02%
→ Puntos de venta	103,97	0,03%
Alcance 3	315.077,90	99,92%
1. Bienes y servicios adquiridos	304.387,50	96,53%
2. Bienes de capital	0,49	0,00%
3. Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluidas en Alcance 1 y 2)	19,92	0,01%
5. Residuos generados en las operaciones	82,74	0,03%
6. Viajes de negocios	349,78	0,11%
7. Desplazamiento de los empleados	258,88	0,08%
8. Activos arrendados: Aguas Arriba	0,63	0,00%
11. Uso productos vendidos	9.488,38	3,01%
12. Tratamiento al final de la vida útil de los productos vendidos	489,58	0,16%
Total Alcance 1, 2 + 3	315.335,10	100,00%

Buenas prácticas medioambientales

En AEDAS Homes impulsamos el compromiso ambiental desde dentro, promoviendo **hábitos responsables entre nuestros empleados**. Hemos instalado carteles con pautas de reciclaje y ahorro de recursos en zonas comunes como cocinas, baños e impresoras, y **reforzamos la sensibilización con comunicaciones** internas en fechas destacadas como el Día Mundial del Medioambiente, de la Eficiencia Energética, Semana Mundial del Agua o el Día Internacional de la Energía Limpia.

Además, aprovechando la Semana Europea de la Movilidad, lanzamos una **encuesta para conocer los hábitos de desplazamiento de nuestros empleados**, cuyos resultados hemos utilizado **para el cálculo del Alcance 3** de la huella de carbono de la compañía.

En este ejercicio fiscal 2024/25, AEDAS Homes ha entregado su **I Premio Sostenibilidad: Constructora con mejores prácticas medioambientales**, que premia a aquella constructora que en el ejercicio fiscal ha realizado las mejores prácticas medioambientales en las promociones en construcción. La empresa ganadora ha sido ARPADA, por nuestra promoción ELION (90 viviendas en El Cañaveral (Madrid)).



+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

**Compromiso
medioambiental**

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Gestión de riesgos de cambio climático

El calentamiento global resultante de la contaminación atmosférica está causando cambios significativos en el clima, incluyendo eventos climáticos extremos como sequías prolongadas y olas de calor, lo que tiene graves consecuencias para el medioambiente y la salud humana.

En AEDAS Homes, somos conscientes de la responsabilidad del sector en los desafíos que presenta la transición hacia un modelo económico, social y de gobernanza más sostenible.



Anzio
(Pozuelo de Alarcón)

Nuestra Política de Acción Contra el Cambio Climático

Este desafío que presenta el cambio climático motivó a que el Consejo de Administración aprobase en 2023 la **Política de Acción Contra el Cambio Climático**, la cual aúna dos tipos de actuaciones: por un lado, la destinada a reducir las emisiones causantes del cambio climático y, por otro, las destinadas a la adaptación al mismo.

Mitigación del cambio climático	Adaptación al cambio climático
• Huella de carbono: Establecimiento de una hoja de ruta que defina los objetivos de descarbonización de las promociones. • Consumo de agua: Elaboración de un plan de gestión de aguas, incluyendo medidas de ahorro de consumo. • Economía circular: Elaboración de un plan de economía circular para establecer los requisitos de adquisición responsable, materiales eficientes, materiales saludables y gestión de residuos.	• Biodiversidad: Estudio del impacto de la compañía en la biodiversidad para optimizar su estrategia. • Movilidad sostenible: Realización de una encuesta a los trabajadores acerca del transporte utilizado y plantear propuestas de mejora. • Análisis de riesgos: Integración en el análisis, gestión y reporte de los riesgos derivados del cambio climático. • Medidas para reducir el impacto: Establecer, en base al análisis de riesgos, las medidas a implementar en las promociones de viviendas.

Uno de los principios de actuación definidos en esta política, es la integración en el análisis, gestión y reporte de los riesgos de nuestra compañía, aquellos derivados del cambio climático, y por esta razón, hemos realizado un análisis detallado de los posibles riesgos asociados al cambio climático, evaluando su criticidad de manera transversal con todas las áreas de negocio involucradas, e incluyendo los más relevantes dentro del mapa de riesgos de AEDAS Homes.

Para articular este análisis detallado, hemos seguido voluntariamente las recomendaciones internacionales del **Marco de Divulgación de Información Financiera sobre el Clima** (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, o **TCFD** por sus siglas en inglés), una herramienta eficaz para identificar, evaluar y divulgar los riesgos climáticos a los que se enfrenta. Las cuatro áreas clave dentro del marco de TCFD y su aplicación concreta para nuestra empresa se encuentran explicadas a continuación: la gobernanza, la estrategia, la gestión de riesgos y las métricas y objetivos.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

AEDAS Homes ha establecido un sistema de gestión de riesgos de cambio climático que se apoya en los siguientes elementos:



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Trabajamos para convertirnos en un referente de sostenibilidad en el sector de la promoción inmobiliaria y, en consecuencia, durante los últimos años hemos tomado diversas acciones encaminadas a conseguirlo. Nuestro objetivo es ser una promotora de viviendas completamente sostenible y contribuir a la descarbonización del sector inmobiliario.

Consecuentes con la situación de emergencia climática, **centramos exclusivamente en el cambio climático una de las líneas de actuación de nuestro ambicioso Plan Estratégico ESG 2024-2026**, alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y que cuenta con un total de 31 acciones recogidas en 9 líneas de actuación.

El plan permite conocer y definir nuestras prioridades estratégicas en el ámbito ESG, de forma que dé respuesta, a través de buenas prácticas, a los múltiples retos que afrontamos y que también deberá afrontar el sector en los próximos años.

En la misma dirección, hemos trabajado para definir una serie de iniciativas que contribuyan a la estrategia de descarbonización de la compañía. Entre ellas se incluye:

- **Política ESG:** formaliza y concreta los principios de actuación de la compañía en materia ESG en coherencia con nuestra misión y valores, y los compromisos adoptados con los grupos de interés.
- **Política de Acción contra el Cambio Climático:** tiene como objetivo establecer un marco para articular la estrategia, y el modelo de negocio de la compañía, de acuerdo con su compromiso con la lucha contra el cambio climático.
- **Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de todas las promociones:** el 100% de las promociones finalizadas en el ejercicio fiscal 2024/25 disponen de ACV, hito que conseguimos desde el FY 2021/22, y que nos ha permitido obtener, mediante un grupo de trabajo multidisciplinar en la compañía, conclusiones de los materiales y soluciones constructivas que pueden reducir el impacto de la huella de carbono de nuestras promociones.
- **Ecoliving®:** un sello propio de sostenibilidad que garantiza que todas las viviendas cumplen los requisitos de sostenibilidad y se benefician de sistemas avanzados de eficiencia y producción de energías renovables.
- **Libro Verde:** es una herramienta y documento de cabecera para la compañía, que recoge las medidas de sostenibilidad a implementar en sus promociones residenciales. Actualizado en 2021, 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.
- **Libro Blanco:** documento de referencia que sirve para orientar al sector hacia un objetivo común: modernizar el sector de la construcción para que produzca viviendas de forma más eficiente, rápida y sostenible.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

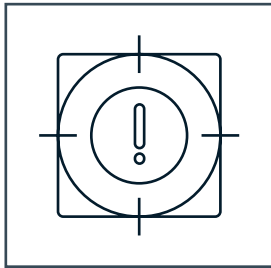
Buen gobierno

7

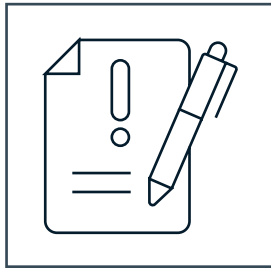
Anexos

Gestión de riesgos

Siguiendo las recomendaciones publicadas por TCFD, así como la metodología de riesgos publicada por **COSO Enterprise Risk Management (COSO ERM)**, hemos fomentado la gestión de riesgos climáticos desde un enfoque basado en la siguiente metodología:



Identificación de riesgos: según la categorización recomendada por TCFD, se han identificado riesgos físicos, relacionados con la alteración de eventos climáticos de forma continua (crónico) o eventual (agudos); así como riesgos de transición, indirectamente relacionados con el cambio climático, como cambios en la regulación (legales), cambios en la opinión pública (reputacionales), cambios en las tecnologías emergentes (tecnológicos) y cambios en la demanda de los grupos de interés (de mercado).



Evaluación de riesgos: una vez identificados los riesgos climáticos, se han evaluado los impactos que tendrían sobre la organización considerando el aspecto reputacional, operacional y económico, así como su probabilidad de ocurrencia.



Monitorización y seguimiento de los riesgos: estableciendo un plan de monitorización y revisión periódica de los riesgos críticos, para controlar sus posibles consecuencias a través de la definición de métricas que se ajusten a sus características.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

**Compromiso
medioambiental**

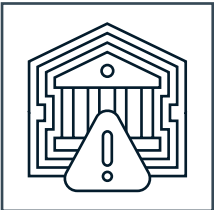
6

Buen
gobierno

7

Anexos

Los riesgos que hemos identificado son los siguientes:

RIESGOS LEGALES		DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	1	Aumento del precio de las emisiones GEI Se espera que las regulaciones para impulsar la transición a una economía sin emisiones de carbono se vuelvan más estrictas, lo que resultaría en un aumento de los impuestos sobre el carbono y los costes relacionados con los derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Es importante que las empresas tengan en cuenta estos costes al planificar sus estrategias de inversión	Bajo	Corto, medio y largo plazo
	2	Exposición a litigios El aumento de los requisitos regulatorios relacionados con la lucha contra el cambio climático aumenta el riesgo de que la compañía pueda enfrentar litigios y sanciones por no cumplir con las obligaciones legales. Además, si se producen incumplimientos, por parte de terceros puede repercutir en las operaciones de AEDAS Homes	Bajo	Corto, medio y largo plazo
	3	Sobrerregulación y cambios regulatorios Introducción de nuevas normativas a nivel nacional e internacional en relación con el cambio climático y la sostenibilidad. Estas normativas podrían incluir requisitos más estrictos en materia de reporte en los informes no financieros, gestión y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero	Bajo	Corto plazo

RIESGOS TECNOLÓGICOS		DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	4	Adaptación a soluciones de bajas emisiones Reemplazo de los productos y servicios actuales que ofrece la compañía por alternativas de menor emisión que disminuyan la dependencia de combustibles fósiles	Medio	Corto y medio plazo
	5	Sustitución de las tecnologías existentes por otras nuevas más limpias Actuales que utiliza la compañía en sus operaciones, favoreciendo la adopción de servicios más sostenibles y respetuosos con el medio ambiente que disminuyan la dependencia de combustibles fósiles	Bajo	Medio plazo

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

RIESGOS DE MERCADO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO		IMPACTO	PLAZO
	6	Indefinición y falta de claridad en los requisitos y/o indicadores de mercado Posibilidad de que las señales o indicadores utilizados por los inversores y las empresas para tomar decisiones de inversión o de negocio no sean claros o sean contradictorios	Bajo	Medio y largo plazo
	7	Cambios en las tendencias de consumo Modificaciones en los patrones de consumo y de compra de los clientes de manera que puedan afectar negativamente a las ventas de AEDAS Homes	Bajo	Medio y largo plazo
	8	Cambios en la oferta y demanda de ciertas materias primas, tecnologías, productos y servicios Alteraciones en los patrones de oferta y demanda de ciertos productos, materias primas o tecnologías que promuevan la sostenibilidad y sean demandados por la compañía	Bajo	Corto a largo plazo
	9	Interrupciones en la cadena de suministro Interrupción de la fluidez y continuidad de la cadena de suministro de bienes o servicios. Esto puede incluir cualquier etapa de la cadena de suministro, desde la producción hasta la entrega final al consumidor	Bajo	Corto a largo plazo

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

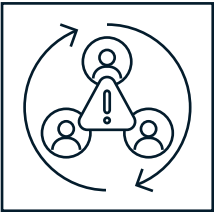
Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

RIESGOS REPUTACIONALES		DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	10	Reputación del sector Los proyectos y servicios que generan altas emisiones de carbono se enfrentan a una mayor presión y una reducción de la demanda dada la creciente preocupación por el Cambio Climático y la sostenibilidad ambiental por parte de los consumidores y los grupos de interés	Bajo	Largo plazo
	11	Cambios de comportamiento de los stakeholders La creciente preocupación por la problemática ambiental entre los distintos grupos de interés está generando un cambio en sus comportamientos y demandas	Medio	Medio y largo plazo
	12	Dificultad para acceder a los flujos de financiación La creciente importancia de los aspectos ESG (ambientales, sociales y de gobierno) en la evaluación de la financiación empresarial puede restringir las opciones de financiamiento ya que se les puede requerir cumplir con ciertas obligaciones relacionadas con la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático para acceder a dicha financiación	Alto	Corto plazo

RIESGOS FÍSICOS CRÓNICOS		DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	IMPACTO	PLAZO
	13	Cambios en los patrones meteorológicos Alteraciones en la frecuencia, intensidad, duración y distribución espacial de los eventos climáticos que producen precipitaciones, como lluvias, nevadas y granizadas, así como también los patrones de viento y las condiciones de temperatura y humedad que pueden afectar a los activos de la compañía o a la continuidad de la cadena de suministro	Bajo	Largo plazo
	14	Degradación del suelo (subsistencia) Inestabilidad y modificación del terreno	Bajo	Largo plazo

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

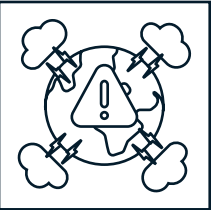
Compromiso
medioambiental

6

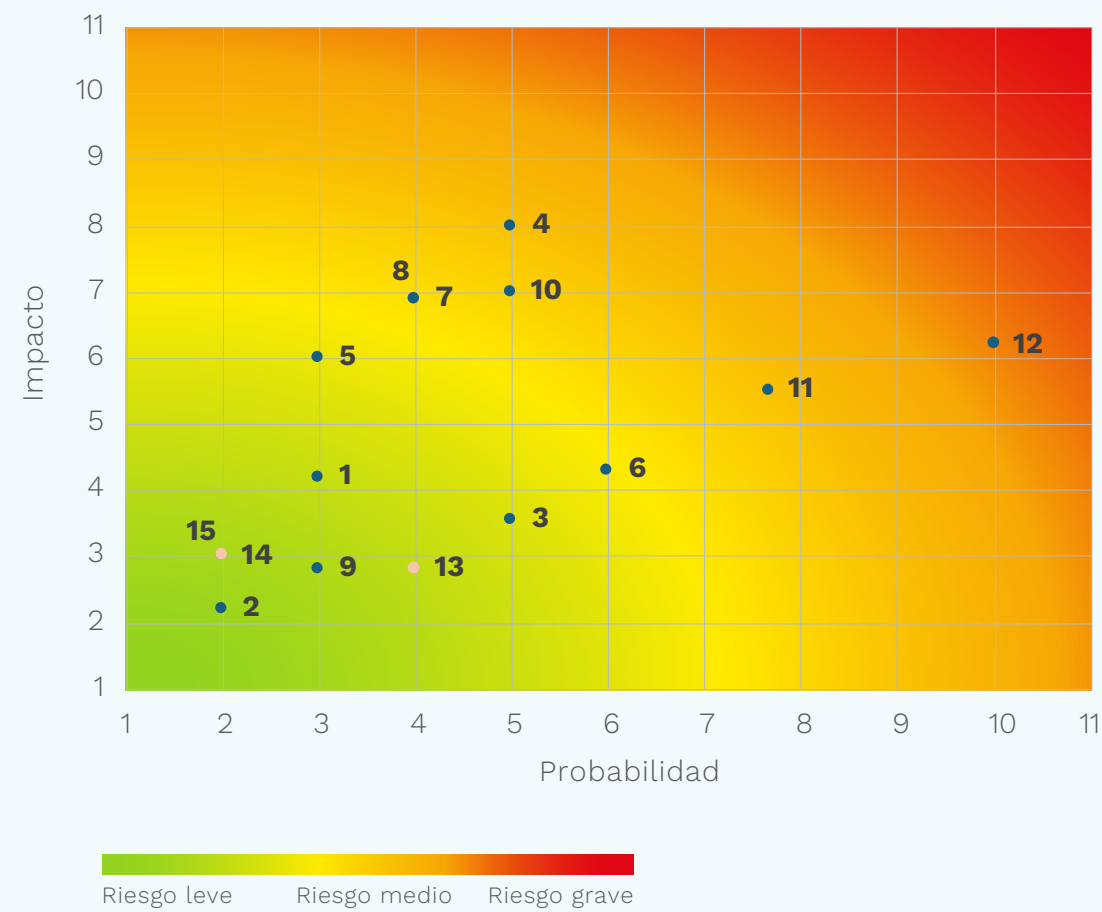
Buen
gobierno

7

Anexos

RIESGOS FÍSICOS AGUDOS	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO		IMPACTO	PLAZO
	15	Aumento de la frecuencia y gravedad de los fenómenos meteorológicos extremos Incremento de la ocurrencia y severidad de fenómenos meteorológicos extremos como consecuencia del cambio climático: incendios, ciclones, tornados, sequías, inundaciones. Estos episodios pueden causar pérdidas directas por daños a trabajadores, infraestructuras u otros activos de la compañía	Bajo	Corto a largo plazo

MAPA DE RIESGOS CAMBIO CLIMÁTICO



1. Aumento del precio de las emisiones GEI

2. Exposición a litigios

3. Aumento de la regulación nacional e internacional: nuevos requerimientos en materia de reporting no financiero, notificación y reducción de emisiones, entre otros

4. Sustitución de los productos y servicios existentes por opciones con menos emisiones

5. Sustitución de las tecnologías existentes por otras nuevas más limpias.

6. Incertidumbre en las señales del mercado.

7. Cambios en el comportamiento de los clientes.

8. Cambios en la oferta y demanda de ciertas materias primas, tecnologías, productos y servicios.

9. Interrupciones en la cadena de suministro.

10. Estigmatización del sector, especialmente de los sectores de alto impacto climático.
11. Aumento de la preocupación de las partes interesadas (stakeholders, empleados, sociedad).

12. Dificultad para acceder a flujos de financiación.

13. Cambios en los patrones de precipitación y variabilidad extrema de los patrones meteorológicos.

14. Degradación del suelo (subsistencia).

15. Aumento de la frecuencia y gravedad de los fenómenos meteorológicos extremos.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

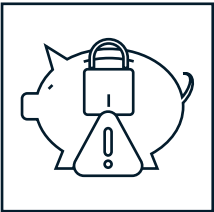
7

Anexos

Métricas y objetivos

Para monitorizar la respuesta a los riesgos de cambio climático, hemos calculado diferentes **métricas** para medir el riesgo crítico a gestionar.

Dada la magnitud del impacto del riesgo que ha sido evaluado, y su probabilidad de ocurrencia, consideramos las siguientes métricas para poder realizar un seguimiento de sus posibles consecuencias en la empresa.

RIESGO		MÉTRICA	OBJETIVOS	RESULTADOS 2023/24	RESULTADOS 2024/25	EVALUACIÓN
	12	Dificultad para acceder a los flujos de financiación				
		Calificación Energética de un edificio: letra de Consumo de Energía Primaria No Renovable en promociones finalizadas: % de promociones finalizadas en FY con calificación energética “A”	≥ 50%	62%	71%	Anual
		Calificación Energética de un edificio: letra de Emisiones de CO ₂ en promociones finalizadas: % de promociones finalizadas en FY con calificación energética “A”	≥ 60%	83%	79%	Anual
		Cálculo de la huella de carbono (Alcance 1, 2 y 3): Realizar el cálculo durante el FY de la huella de carbono (Alcance 1, 2 y 3)	Realizar el cálculo	Realizado cálculo Alcances 1 y 2	Realizado cálculo Alcances 1, 2 y 3 (2023/24 & 2024/25)	Anual

Durante los próximos años, trabajaremos en la **elaboración y definición de acciones que impulsen el proceso de mitigación de cambio climático**, reduciendo las emisiones, fijando métricas y objetivos concretos, así como la monitorización de los riesgos identificados.

En concreto, los objetivos y métricas que se definan contribuirán a los objetivos que nos fijemos a largo plazo, y a combatir así las dramáticas consecuencias que plantea el escenario del cambio climático.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
**Compromiso
medioambiental**

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Taxonomía

En junio de 2020 se publicó el Reglamento (UE) 2020/852 de la Unión Europea para facilitar la reorientación de los flujos de capital privado hacia actividades más sostenibles. Este Reglamento, comúnmente denominado **Taxonomía Ambiental Europea**, forma parte de una serie de iniciativas dentro del plan de acción de Finanzas Sostenibles de la Comisión Europea.



Eulice
(Barañain)

Análisis realizado

Las implicaciones y requerimientos derivados del Reglamento de Taxonomía obligan a las compañías a realizar un **análisis transversal**, tanto de información financiera como no financiera, y ajustarla a cada uno de sus activos y actividades. Es por esto, que en AEDAS Homes se constituyó un grupo de trabajo transversal y multidisciplinar. Este equipo se ha formado con el fin de aprovechar la experiencia de los mejores especialistas de la compañía en cada área de análisis. Las principales Direcciones implicadas en el análisis han sido **la Dirección de Sostenibilidad, la Dirección el Área Económico - Financiera y la Dirección de Asesoría Jurídica**.

El análisis se lleva a cabo de manera detallada para cada Unidad Mínima de Gestión (UMG) establecida. La UMG constituye el punto de partida para identificar las actividades sujetas a la Taxonomía y el cálculo y adaptación a los indicadores financieros requeridos. Representa una actividad indivisible con un valor contable (INCN, CapEx, OpEx) dentro del proceso de consolidación, y debe evaluarse conforme a los criterios de los Actos Delegados de Taxonomía. En este caso, se ha definido a nivel de promoción inmobiliaria.

A través de este Reglamento se establece un **sistema de clasificación** de aquellas actividades económicas y los criterios que deben cumplir para ser consideradas como ambientalmente sostenibles, demostrando de forma objetiva su potencial contribución a alguno de los **seis objetivos medioambientales** definidos, promoviendo el desarrollo sostenible, de forma objetiva y homogénea con criterios basados en la ciencia y las mejores técnicas disponibles. Estos objetivos medioambientales de la UE, junto con su codificación, son:

- 1. Mitigación al cambio climático (CCM)
- 2. Adaptación del cambio climático (CCA)
- 3. Protección de los recursos hídricos y marinos (WTR)
- 4. Transición hacia una economía circular (CE)
- 5. Prevención y control de la contaminación (PPC)
- 6. Protección y recuperación de la biodiversidad (BIO)

Con la publicación de los nuevos paquetes **Ómnibus** (febrero 2025), la Taxonomía Europea se encuentra en proceso de evolución, por lo que se esperan novedades a lo largo del próximo ejercicio fiscal y no puede considerarse definitiva. Dentro del continuo desarrollo normativo de la Taxonomía se consideran posibles nuevas incorporaciones (de actividades económicas), aclaraciones de las ya existentes y actualizaciones de los criterios técnicos, en función de argumentos científicos, avances sectoriales y propuestas de las compañías.

Actualmente AEDAS Homes no tiene la obligación de reportar el desglose de los KPIs relativos a Taxonomía. Sin embargo, en el ejercicio fiscal 2024/25 **hemos realizado un análisis de nuestra actividad** (AEDAS Homes y todas las entidades que forman parte de su consolidación contable) **tomando como referencia seis promociones en curso durante el ejercicio fiscal 2023/24**, con el objetivo de fijar un modelo de reporte que nos permita realizar el cálculo de KPIs en los futuros ejercicios. Como consecuencia, el perímetro cubierto coincidirá con el de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Criterios contables

De acuerdo con los requerimientos de la Taxonomía, la proporción de actividades económicas a reportar debe expresarse en términos de volumen de negocio (INCN), CapEx y OpEx relativos al ejercicio fiscal del reporte.

Importe neto de la cifra de negocio (INCN)

La proporción del **volumen de negocios** a la que se refiere el artículo 8, apartado 2, letra a), del Reglamento (UE) 2020/852 se calcula como la parte del volumen de negocios neto derivado de productos o servicios, incluidos los inmateriales, asociados con actividades económicas que se ajustan a la taxonomía (numerador), dividido por el volumen de negocios neto (denominador) como se define en el artículo 2, apartado 5, de la Directiva 2013/34/UE.

Gastos de capital (CapEx)

La proporción de **CapEx** a la que se refiere el artículo 8, apartado 2, letra b), del Reglamento (UE) 2020/852 contempla las adiciones a los activos tangibles e intangibles durante el ejercicio considerado antes de depreciaciones, amortizaciones y posibles nuevas valoraciones, incluidas las resultantes de revalorizaciones y deterioros de valor, correspondientes al ejercicio pertinente, con exclusión de los cambios del valor razonable. En este cálculo también se incluyen las adiciones a los activos tangibles e intangibles que resultan de combinaciones de negocios.

Gastos operativos (OpEx)

La proporción de OpEx a la que se refiere el artículo 8, apartado 2, letra b), del Reglamento (UE) 2020/852 restringe el cálculo de este indicador a los costes directos no capitalizados que se relacionan con la investigación y el desarrollo, las medidas de renovación de edificios, los arrendamientos a corto plazo, el mantenimiento y las reparaciones, así como otros gastos directos relacionados con el mantenimiento diario de activos del inmovilizado material, por la empresa o un tercero a quien se subcontraten actividades, y que son necesarios para garantizar el funcionamiento continuado y eficaz de dichos activos. Adicionalmente a estos conceptos, los costes de arrendamiento deberán ser computados por las empresas no financieras.

AEDAS Homes se acoge a la definición de inmaterialidad del OpEx.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Caléndula
(Valladolid)

Eligibilidad y alineamiento

AEDAS Homes, en su papel de promotor inmobiliario, ha analizado las **fases productivas de su unidad mínima de gestión (promoción inmobiliaria)** y ha determinado analizar cada una en función de las diferentes fases que comprenden cada proyecto. De esta manera, se obtiene una foto estática analizable.

Las fases analizadas son:

- Diseño
- Comercialización
- Construcción
- Entrega/Producto terminado

Tras analizar la actividad de AEDAS Homes, se ha establecido que la **contribución principal de la compañía es bajo la actividad 71. Construcción de edificios nuevos por el objetivo de Mitigación del cambio climático.**

Se ha analizado el cumplimiento de los criterios técnicos de selección y los DNSH.

Las **Salvaguardas Mínimas Sociales** se están revisando conforme a los cuatro pilares del Informe Final de la Plataforma Europea de Finanzas Sostenibles (octubre 2022): derechos humanos, corrupción, fiscalidad y competencia justa.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

**Compromiso
medioambiental**

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Buen gobierno

6.1
**Modelo de gobierno
corporativo**

6.3
Marco ético

6.5
**Auditoría
interna**

6.7
**Integración de los
aspectos ESG en el
modelo**

6.2
**Órganos de
gobierno**

6.4
Gestión de riesgos

6.6
**Modelo de gobierno
de la ciberseguridad**



Mune
(Mungia)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos

Modelo de gobierno corporativo

Contamos con un modelo corporativo y eficaz, orientado a cumplir objetivos corporativos y a generar confianza en nuestros grupos de interés. Basándonos en la ética, la legalidad vigente y las mejores prácticas de buen gobierno, nos hemos dotado de una normativa interna que define el funcionamiento de nuestros órganos de gobierno, regula nuestras relaciones con terceros y garantiza la adecuada gestión de los riesgos.



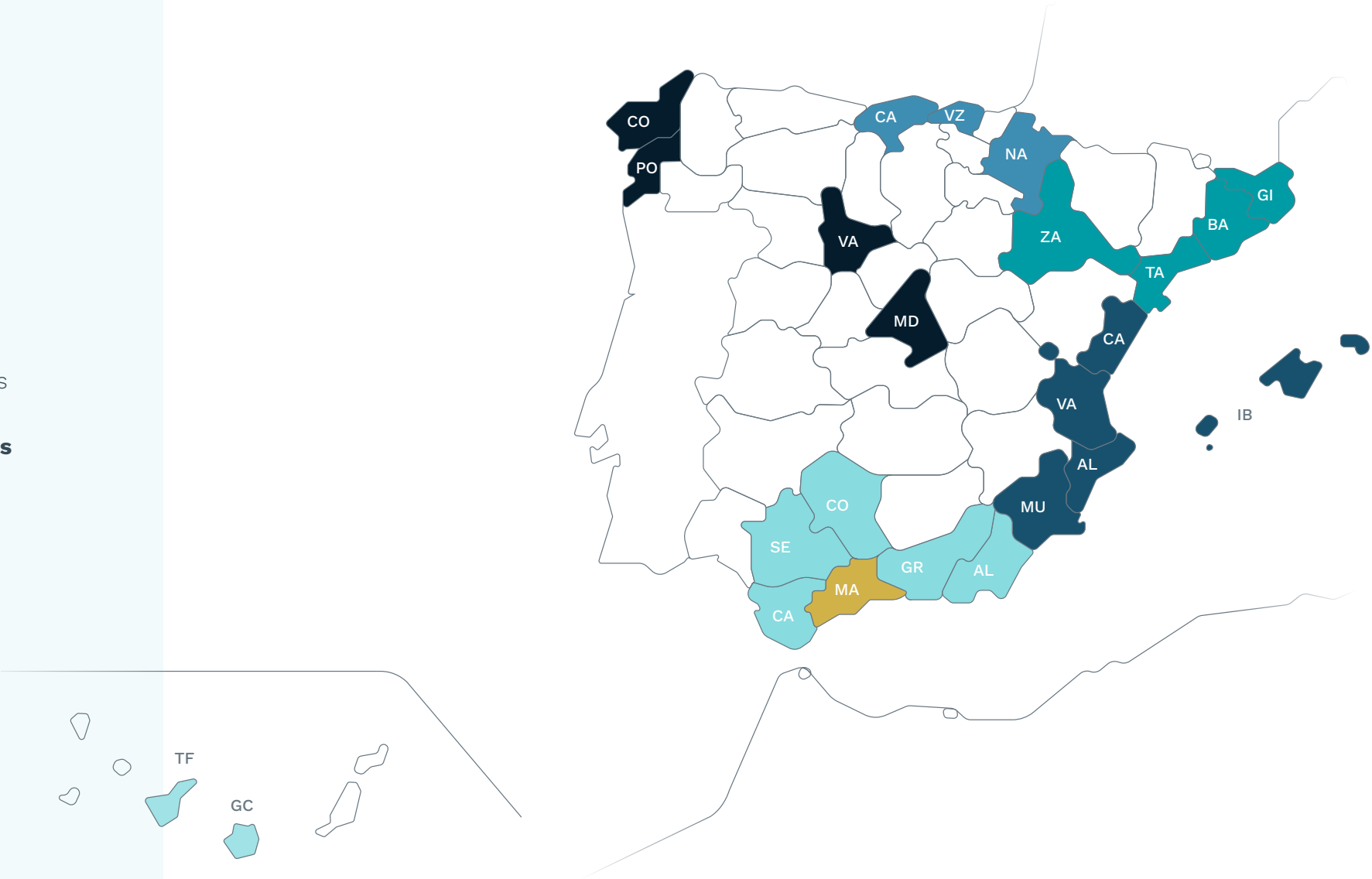
- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno**
- 7 Anexos

El propósito de AEDAS Homes es la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de bienes inmuebles para la tenencia, disfrute, administración, enajenación y arrendamiento de los mismos.

AEDAS Homes tiene su sede central en Madrid y cuenta con seis Direcciones Territoriales en los principales mercados de obra nueva en el país:

- Dirección Territorial Centro**
Madrid, Valladolid, Pontevedra y A Coruña
- Dirección Territorial Cataluña y Aragón**
Barcelona, Tarragona, Girona y Zaragoza
- Dirección Territorial de Levante y Baleares**
Valencia, Alicante, Murcia, Castellón y Baleares
- Dirección Territorial de Andalucía y Canarias**
Sevilla, Granada, Córdoba, Almería, Cádiz, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas
- Dirección Territorial de Costa del Sol**
Málaga
- Dirección Territorial Norte**
Navarra, Vizcaya y Cantabria

En el ejercicio 2024/25, AEDAS Homes ha seguido avanzando en su modelo de gobierno corporativo con la actualización de políticas y el mantenimiento de la certificación UNE 19601 de Sistema de Compliance Penal.



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

Órganos de gobierno

Tenemos una estructura de gobierno sólida, que facilita la toma de decisiones estratégicas. En la cúspide de esta estructura está la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, quienes gestionan, dirigen, administran y representan con diligencia a la compañía, a través de tres comisiones. A su vez cuenta con distintos comités.

Tabies II
(Granada)



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

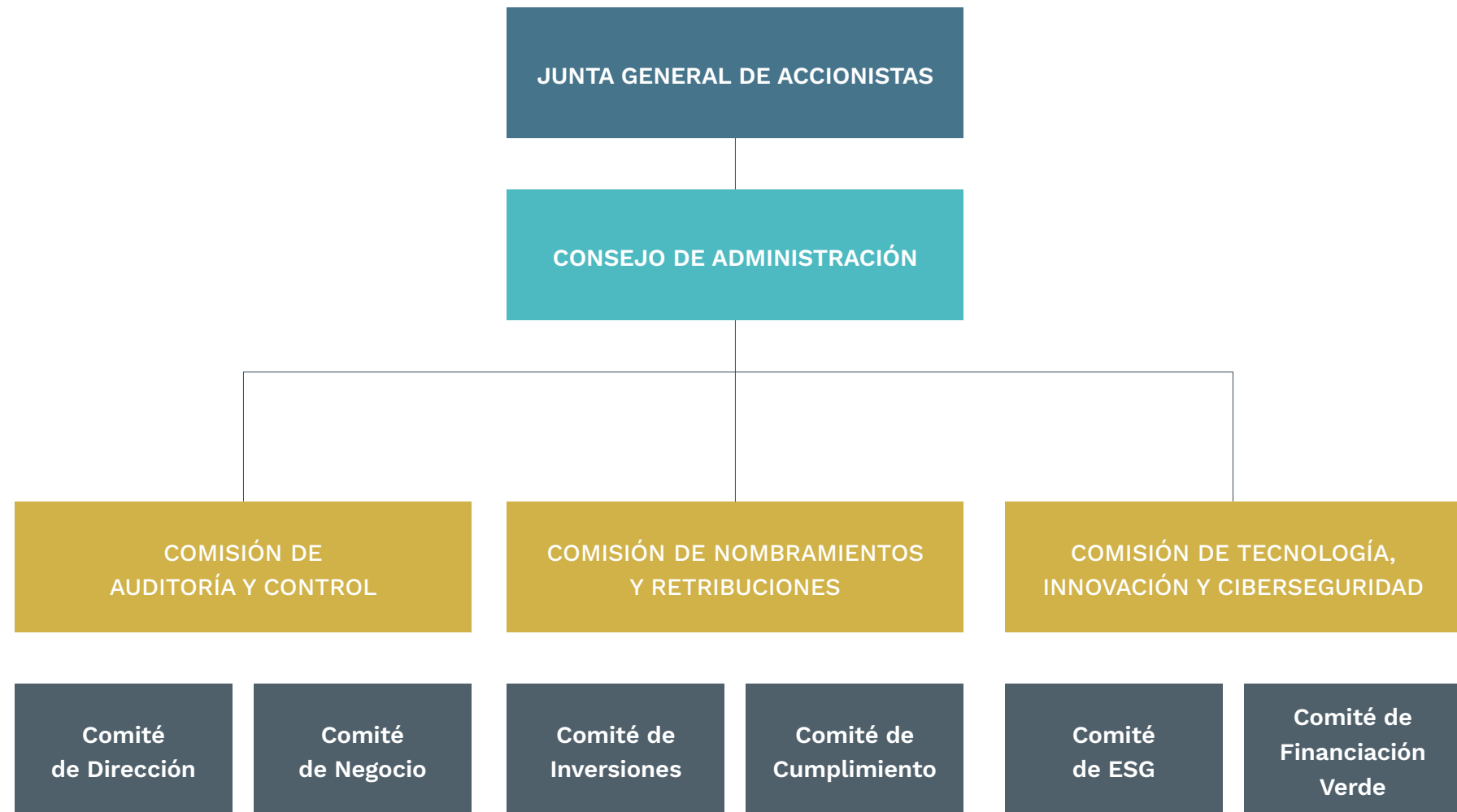
3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos





AEDAS Homes cuenta con una Política de Selección de Consejeros, aprobada por el Consejo de Administración el 5 de noviembre de 2019, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La **Junta General de Accionistas** es el máximo órgano de decisión y control en las materias propias de su competencia, a través del cual se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones esenciales de la compañía.

El **Consejo de Administración** tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la compañía, como norma general, delegará la gestión ordinaria de AEDAS Homes en los órganos delegados de administración y en el equipo de dirección, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación; y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la compañía.

El Consejo de Administración está formado por siete consejeros, de los cuales cuatro son independientes, uno es dominical, uno es otro externo y uno es ejecutivo.

Está regulado por el **Reglamento del Consejo de Administración** que tiene por objeto determinar los principios de su actuación, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento, las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el propio Consejo de Administración con informe a la Junta General de Accionistas.

AEDAS Homes cuenta con una **Política de Selección de Consejeros**, aprobada por el Consejo de Administración el 5 de noviembre de 2019, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicha política es concreta y verificable y asegura que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamentan en un análisis

previo de las necesidades del Consejo de Administración, favoreciendo la diversidad de conocimientos, experiencias y género. Incluye las habilidades y competencias necesarias, así como de los conocimientos especializados que deben tener los consejeros. Asegura que el Consejo de Administración se encuentre siempre compuesto por profesionales de reconocido prestigio, con la dedicación y compromiso para desarrollar adecuadamente las funciones encomendadas a dicho órgano.

Con esta política el Consejo de Administración trata de asegurar además que las propuestas de nombramiento de consejeros responden a las recomendaciones de Buen Gobierno y constituyen decisiones adoptadas con fundamento. Se incluyen también en este documento las orientaciones de la Guía Técnica 1/2019, sobre Comisiones de Nombramientos y Retribuciones, aprobada por la CNMV.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

Del Consejo de Administración dependen las siguientes **comisiones**:

- **Comisión de Auditoría y Control**, compuesta por tres consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, siendo uno de ellos el presidente de la Comisión, y el tercero es otro externo.

El Artículo 14 del Reglamento del Consejo regula la Comisión de Auditoría y Control, su composición, competencias y funcionamiento.

- **Comisión de Nombramiento y Retribuciones**, formada por tres consejeros, de los cuales dos son consejeras independientes, siendo una de ellas la presidenta de la Comisión, y el tercero es dominical.

El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, su composición, competencias y funcionamiento. Dicha Comisión cuenta con un Reglamento de la CNR (adaptado a la Instrucción 1/2019 de la CNMV sobre comisiones de nombramientos y retribuciones), que completa su regulación.

- **Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad**, formada por tres consejeros, de los cuales una es consejera independiente y es la presidenta de la Comisión, otro es dominical y el tercero es consejero delegado. Además, existe una cuarta figura que es miembro directivo de la compañía experto en los temas de competencia de esta Comisión.

Existe un reglamento específico que regula dicha Comisión, su composición, competencias y funcionamiento.

La documentación relacionada con la composición, competencias y funcionamiento del Consejo y de sus Comisiones se puede consultar [aquí](#) en la página web de la compañía.

La compañía dispone de los siguientes **comités**:

- **Comité de Dirección, Comité de Negocio, y Comité de Inversiones** formados por directivos de la compañía. El funcionamiento, composición y las competencias de cada uno de los citados comités se basan en un reglamento que ha sido aprobado por el Consejero Delegado de la compañía.

- **Comité de Cumplimiento** formado por el Director de Riesgo y Cumplimiento, el Director de Asesoría Jurídica y la Directora de Recursos Corporativos cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en la política y Manual de Cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración. AEDAS Homes también cuenta con un Órgano de Control Interno (en adelante “OCI”) en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (en adelante “PBC/FT”) cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en el Manual de PBC/FT aprobado por el propio OCI.

- **Comité de ESG** para asegurar la correcta implementación y supervisión del Plan Estratégico ESG 2024-2026. Está conformado por el Consejero Delegado de AEDAS Homes, la Directora Financiera, el Director de Tecnología y Comunicación y la Directora de Recursos Corporativos, que asume a la vez el rol de Coordinadora ESG. Este mismo Comité está a cargo de revisar el cuadro de mando del Plan Estratégico ESG. Es, asimismo, el encargado de la consolidación y análisis del reporte trimestral de hitos e indicadores asociados al Plan Estratégico ESG y por supuesto del impulso y soporte a las acciones.

- **Comité de Financiación Verde** con la responsabilidad del seguimiento de los proyectos en los que invertir los recursos financieros recibidos mediante la emisión de un bono en 2021. Dicho comité está compuesto por el Consejero Delegado, el Director General de Negocio, la Directora Financiera y la Directora de Recursos Corporativos.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Junta General de Accionistas

Siendo el máximo órgano de decisión y control en las materias propias de su competencia, la **Junta General de Accionistas**, debidamente convocada y constituida, **representa a todos los accionistas**, y todos ellos quedan sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso para los disidentes y ausentes de la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la Ley, en los Estatutos o en el Reglamento de la Junta general.

La Junta General Ordinaria del **ejercicio 2023/24** se celebró el pasado **24 de julio de 2024**, en Madrid, con un quorum de 88,39% del capital social.

PUNTOS TRATADOS EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DEL EJERCICIO 2023/24:

1.	Aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024.
2.	Aprobación de los informes de gestión individual y consolidado, con excepción de la información no financiera, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024.
3.	Aprobación de la información no financiera consolidada de la Compañía, incluida en el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024.
4.	Aprobación de la gestión social y de la actuación del Consejo de Administración durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024.
5.	Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024.
6.	Aprobación de la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión.
7.	Reelección de D. Javier Martínez-Piqueras Barceló como Consejero Otro externo, por el plazo estatutario de tres años.
8.	Aprobación de la modificación de la Política de Remuneración de los Miembros del Consejo de Administración.
9.	Aprobación de la entrega de acciones de la Compañía al Consejero Delegado en relación con el Plan de Incentivos a Largo Plazo 2021-2026 de la Compañía.
10.	Delegación de facultades para la formalización, elevación a público y ejecución de los acuerdos que se adopten.
11.	Votación consultiva del informe anual sobre remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024.

Los 11 puntos fueron aprobados.



Éneo
(Alcalá de Henares)

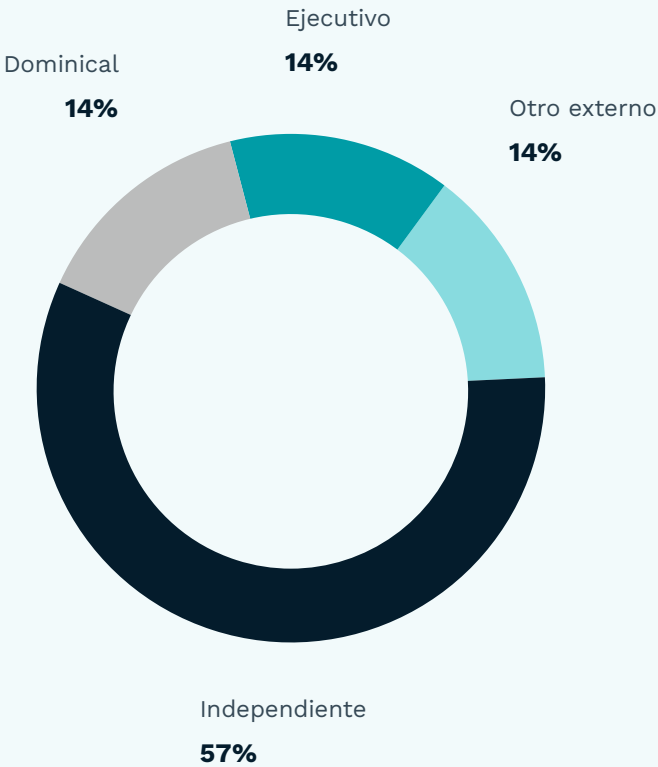
Consejo de Administración

Los integrantes del Consejo de Administración de AEDAS Homes responden a los requisitos más exigentes de diversidad, competencia e idoneidad.



Cada integrante del Consejo aporta más de 20 años de experiencia

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Por efectos de redondeo, la suma total puede ser ligeramente mayor o menor que la suma exacta.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

En el transcurso del ejercicio 2024/25, el **Consejo de Administración** se celebró en las siguientes fechas: 4 de abril de 2024, 29 de mayo de 2024, 20 de junio de 2024, 18 de julio de 2024 (por escrito y sin sesión), 23 de julio de 2024, 18 de septiembre de 2024, 6 de noviembre de 2024, 12 de febrero de 2025, y 26 de marzo de 2025.

En estas reuniones se trataron principalmente los siguientes asuntos:

Puesta al día de la actividad de la Compañía
Información financiera
Aprobación de la actualización del modelo de SCIIF
Aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo 2023/24
Aprobación del Informe Anual de Remuneración de Consejeros 2023/24
Evaluación cumplimiento por el Consejero Delegado de objetivos relativos a su remuneración variable anual 2023/24
Formulación de Cuentas Anuales
Convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas (convocatoria, propuesta de acuerdos, informes)
Adquisición de PRIESA
Adquisición de cartera de suelos de la promotora HABITAT
Ratificación del régimen de consolidación fiscal
Aprobación del Plan de Remedio del experto independiente en PBC
Propuesta a la Junta General de reelección de D ^ª . Milagros Méndez Ureña como Consejera independiente, por el plazo estatutario de 3 años
Aprobación del calendario corporativo hasta final de 2025
Aprobación de Estados Financieros Intermedios y de la presentación de resultados semestrales
Aprobación del Presupuesto de Gastos Generales para el ejercicio 2025/26
Aprobación de una operación vinculada

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



Balansae
(Valladolid)

Aprobación de la revisión del Plan de Igualdad
Aprobación de oportunidades e iniciativas como la inversión en suelo o el proyecto de coinversión
Aprobación de la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión
Debates sobre la estrategia de la Compañía
Seguimiento de los correspondientes ciclos de los LTIP (Planes de incentivos a Largo Plazo, I y II): fijación de métricas, toma de razón de logros, repartos de acciones adicionales (“rollover”), etc. y su aprobación en relación con el Consejero Ejecutivo
Información por parte de los presidentes de la Comisión de Auditoría y Control (CAC), Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) y Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad (CTIC) de los asuntos tratados en sus respectivas comisiones
Autoevaluación del Consejo y sus Comisiones -asistida por una consultora externa especializada- y Plan de Acción para su mejora
Seguimiento del Bono Verde y alternativas para su refinanciación

Por su parte, las **comisiones** mantuvieron las siguientes reuniones:

La **Comisión de Auditoría y Control** (CAC) se reunió en **nueve ocasiones**, en las siguientes fechas: 24 de abril de 2024, 29 de mayo de 2024, 20 de junio de 2024, 23 de julio de 2024, 18 de septiembre de 2024, 6 de noviembre de 2024, 5 de febrero 2025, 12 de febrero de 2025, y 26 de marzo de 2025.

Además de lo anterior, el 20 de diciembre de 2024 esta Comisión ratificó por escrito y sin sesión, una decisión anterior adoptada en sesión ordinaria.

La **Comisión de Nombramiento y Retribuciones** (CNR) se reunió en **ocho ocasiones**, en las siguientes fechas: 24 de abril de 2024, 29 de mayo de 2024, 20 de junio de 2024, 16 de julio de 2024, 18 de septiembre de 2024, 6 de noviembre de 2024, 12 de febrero de 2025 y 26 de marzo de 2025.

La **Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad** (CTIC) se reunió en **cuatro ocasiones**, en las siguientes fechas: 11 de junio 2024, 3 de diciembre 2024, 30 de enero de 2025 y 5 de marzo 2025.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Perfiles
de los Consejeros



SANTIAGO FERNÁNDEZ VALBUENA

**Presidente del Consejo
de Administración**

*Nombramiento como miembro del
Consejo de Administración y funciones*

Santiago Fernández Valbuena se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes en septiembre de 2017 como Consejero Independiente y fue reelegido por la Junta General de Accionistas en junio de 2020 y julio de 2023. Es Presidente del Consejo de Administración desde septiembre de 2017 y forma parte de la Comisión de Auditoría y Control, que presidió desde noviembre de 2021 hasta noviembre 2022.

*Experiencia y
formación*

Santiago Fernández Valbuena (1958) es Vicepresidente del Banco EBN y Consejero Dominical del mismo desde 2015. Desde 2019 es Consejero de Mapfre Brasil. De 2011 a 2014 fue presidente de Telefónica Latinoamérica. En el Grupo Telefónica también ocupó el puesto de Director General de Finanzas y Estrategia (2010-2011) y Director General de Finanzas y Desarrollo Corporativo (2002-2010). Antes de su paso por Telefónica, fue Consejero Delegado de Fonditel, Director General de Sociétés Générale Valores y Director de Bolsa de Beta Capital.

Santiago aporta una experiencia inigualable en el sector inmobiliario y en el de la construcción. Entre 2008 y 2021 fue Consejero Independiente y miembro de la Comisión de Auditoría de Ferrovial, S.A., multinacional española dedicada al diseño, construcción, financiación, operación y mantenimiento de infraestructuras de

transporte y a los servicios urbanos. De 1999 a 2007, fue Vicepresidente de Metrovacesa, S.A., una importante empresa inmobiliaria española. Además, en la actualidad es Administrador en las siguientes sociedades: Investtech, Mapfre Internacional y Brasilseg.

Es profesor titular en la Universidad Complutense de Madrid (actualmente en excedencia) y de la Universidad de Murcia. También ha impartido clases en la IE Business School. Es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y tiene un máster y un doctorado en Economía por la Northeastern University de Boston.

Tiene un total de 220.727 acciones de AEDAS Homes. No tiene opciones de compra sobre acciones de la Compañía, ni tiene relación con otros Consejeros o directivos de la Compañía.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

DAVID MARTÍNEZ MONTERO
Consejero Delegado

*Nombramiento como miembro del
Consejo de Administración y funciones*

David Martínez Montero es Consejero Delegado de AEDAS Homes desde 2016 y fue reelegido por la Junta General de Accionistas en junio de 2020 y julio de 2023. También forma parte de la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad.

*Experiencia y
formación*

David Martínez Montero (1970) es Consejero Delegado de AEDAS Homes desde su fundación en 2016. Cuenta con más de 25 años de experiencia liderando promociones inmobiliarias de primer nivel en España, incluyendo tres proyectos urbanísticos de referencia en Madrid: Distrito Castellana Norte (2013-2016), Valdebebas (2005-2013) y Cuatro Torres Business Area (2001-2005). Antes de asumir estas funciones de liderazgo, fue Project Manager en Bovis e ingeniero de obra en Ferrovial.

Desde 2019, David es Presidente de REBUILD, el evento de referencia en la transformación del sector de la edificación. Es miembro del Consejo Nacional de Urban Land Institute Spain, donde participa activamente en el programa de mentores del ULI. Además, es docente en programas, másteres y posgrados en diferentes instituciones como el IE School of Architecture and Design, UPM y UNIR.

David es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid y tiene un Executive MBA por el IESE Business School.

Tiene un total de 146.380 acciones de AEDAS Homes. No tiene opciones de compra sobre acciones de la Compañía, ni tiene relación con otros Consejeros o directivos de la Compañía.

Silgar Playa
(Sanxenxo)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



Carena Waves
(Tenerife)

EDUARDO D’ALESSANDRO CISHEK
Consejero Dominical

*Nombramiento como miembro del
Consejo de Administración y funciones*

Eduardo D’Alessandro Cishek se incorporó al Consejo de Administración como Consejero Dominical en representación de Hipoteca 43 Lux S.A.R.L en septiembre de 2017 y fue reelegido por la Junta General de Accionistas en junio de 2020 y julio de 2023. También formó parte de la Comisión de Auditoría y Control hasta el 30 de mayo de 2023. Forma parte de la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad. Desde el 30 de mayo de 2023 forma parte también de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

*Experiencia y
formación*

Eduardo D’Alessandro Cishek (1980) es Socio de Castl lake desde 2018 y lidera su equipo de Activos Inmobiliarios. Su principal misión es generar oportunidades de inversión en inmuebles de alto potencial (transitional real estate), infraestructuras, energías renovables y estabilidad energética y préstamos morosos. También es miembro del Comité de Inversiones de la compañía. Anteriormente, dirigió la estrategia de inversiones inmobiliarias en España y también fue responsable de la implantación de su estrategia de inversión en Portugal, Italia y Grecia, el Reino Unido e Irlanda. Su experiencia incluye oportunidades de compra directa de inmuebles y de préstamos vencidos, así como ofertas públicas de acciones. Además, en la actualidad es Consejero en Millenium Hotels Real Estate SOCIMI, S.A.

Antes de incorporarse a Castl lake en 2011, Eduardo fue asesor de inversiones en Deutsche Bank en su grupo de situaciones especiales, centrándose en las inversiones en préstamos vencidos en toda Europa. También fue asociado de inversiones en CarVal Investors (CVI) en el Grupo de Cartera de Préstamos, donde trabajó en inversiones en préstamos vencidos y en el sector inmobiliario en el Reino Unido, Alemania y España.

Eduardo es licenciado en Finanzas (cum laude) por el Manhattanville College (Nueva York) y cuenta con un MBA por la London School of Economics.

No tiene ni acciones ni opciones de compra sobre acciones de AEDAS Homes.

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos



MILAGROS MÉNDEZ UREÑA
Consejera Independiente

*Nombramiento como miembro del
Consejo de Administración y funciones*

Milagros Méndez Ureña se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes en abril de 2019 como Consejera Independiente y fue ratificada en el cargo por la Junta General de Accionistas en mayo de 2019. Volvió a ser reelegida en junio 2022. Formó parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones desde julio 2022 hasta el 30 de mayo de 2023. Ha sido nombrada Presidenta de esa misma comisión desde el 31 de mayo de 2023.

*Experiencia y
formación*

Milagros Méndez Ureña (1960) forma parte del Consejo Asesor de InnovaHealth PE, al que vuelve tras ocupar un puesto de directora en Mercer Investments durante los últimos 5 años, aportando amplios conocimientos gracias a su consolidada y exitosa carrera en los mercados financieros y su experiencia en el lanzamiento y desarrollo de nuevos proyectos.

Antes de incorporarse a Mercer en 2019, Milagros fue senior advisor de Innova Health Private Equity para España, Portugal y Reino Unido (2017-2019) y senior advisor de Alma Capital Asset Management (2017-2018). Tras su paso por Banco Sabadell como responsable de Desarrollo de Negocio, Nuevos Mercados y Agentes, finaliza esta etapa y en 2015 puso en marcha Aldebaran Advisory como Socia y Directora General, trabajando por proyectos con el mismo banco. Fue Directora de Distribución Institucional de Renta Fija, Variable y Derivados de Interdin Sociedad de Valores y Bolsa (2005-2013), tras haberse incorporado a Afina Capital Management en el año 2000, fundando una sociedad de valores como Socia y Directora General.

La experiencia previa de Milagros incluye haber sido directora de Tesorería del Banco Urquijo (1996-1999), haber sido Socia Fundadora y Directora de Renta Fija en FG Inversiones Bursátiles, Sociedad de Valores y Bolsa (1988-1996) y haber trabajado en Mercado de Capitales y Distribución de Renta Fija en Continental Bank (1986-1988). Se inició como bróker de mercado de pesetas en Intermoney (1982-1986) y al mismo tiempo publicó el libro “Un año en el mercado monetario”.

Milagros es licenciada en derecho y graduada en administración de empresas de la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE antiguo E-1) y cuenta con un máster en Derivados por la San Diego State University.

Tiene un total de 920 acciones de AEDAS Homes. No tiene opciones de compra sobre acciones de la Compañía, ni tiene relación con otros Consejeros o directivos de la Compañía.



Orizonne
(Villajoyosa)

JAVIER LAPASTORA TURPÍN
Consejero Independiente

Nombramiento como miembro del Consejo de Administración y funciones

Javier Lapastora Turpin se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes en septiembre de 2017 como Consejero Independiente y fue reelegido por la Junta General de Accionistas en junio de 2020 y julio de 2023. Forma parte de la Comisión de Auditoría y Control, que presidió desde 2017 hasta noviembre 2021 y desde noviembre 2022 hasta la actualidad.

Experiencia y formación

Javier Lapastora Turpin (1966) fue Socio de PwC desde 2002 hasta 2015. Allí lideró el área de Construcción y Real Estate de PwC España desde 2007 hasta 2011 y fue Socio Director de Auditoría desde 2011 hasta 2015.

En la actualidad es un empresario con intereses en una serie de compañías dedicadas a inversiones, gestión de proyectos, sector inmobiliario y además es miembro del Consejo Económico de la Archidiócesis de Madrid.

Desde 2021, es Consejero Independiente del Banco Alcalá (Grupo Financiero Crèdit Andorrà); desde 2017, miembro del supervisory board y Presidente de la Comisión de Auditoría de Mostostal Warszawa, SA, una sociedad cotizada líder en el sector de la construcción en Polonia, cuyos productos incluyen edificios residenciales y promociones de viviendas. Desde 2016 es Consejero Independiente de Servicios Financieros Carrefour EFC, SA.

Es Consejero Dominical de Connemara Properties, SL desde 2018, de Westhill Investments, SL desde 2017 y Administrador Único (Dominical) de Glendalough Investments, SL, Clonmacnoise Developments, SL, y Consejero Dominical de Kilmore Management Services, SL y Tullamore Properties, SL desde 2015.

Javier es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF (Universidad Complutense) y PDD (Programa de Desarrollo Directivo) por la IE Business School. Es auditor inscrito en el ROAC en España y miembro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE).

Tiene 1.579 acciones de AEDAS Homes. No tiene opciones de compra sobre acciones de la Compañía, ni tiene relación con otros Consejeros o directivos de la Compañía.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos

CRISTINA ÁLVAREZ ÁLVAREZ
Consejera Independiente

*Nombramiento como miembro del
Consejo de Administración y funciones*

Cristina Álvarez Álvarez se incorporó al Consejo de Administración de AEDAS Homes en octubre de 2017 como Consejera Independiente y fue reelegida por la Junta General de Accionistas en junio de 2020 y julio de 2023. Preside la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad y también fue miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones desde octubre de 2017 hasta julio 2022. Con fecha 30 de mayo de 2023 forma parte nuevamente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

*Experiencia y
formación*

Cristina Álvarez Álvarez (1969) es actualmente la Directora de Tecnología y Operaciones para España y Europa del Banco Santander y anteriormente fue Global Chief Technology Officer (CTO) (2019-2022). Es una alta ejecutiva con más de 30 años de experiencia profesional en los sectores de telecomunicaciones y tecnología en empresas como Cast, una empresa de inteligencia de software, donde fue asesora global (2018-2019), Telefónica (2006-2017), donde trabajó como Chief Information Officer (CIO) y Directora General de Desarrollo de Servicios, además de formar parte del Comité Ejecutivo de Telefónica España (2009-2017), Vodafone (1996-2006), donde trabajó como Chief Information Officer (CIO) y Directora de Ingeniería de Producto y Alcatel (Nokia) (1992-1995). Desde mayo de 2022 es también Consejera Dominical del Consejo de Administración del Banco Santander Portugal.

Desde enero de 2020, es Consejera Dominical del Consejo de Administración de Openbank

y anteriormente fue Consejera Independiente de Sacyr (2018-2019), empresa global de infraestructuras, servicios y proyectos industriales.

Cristina es ingeniero superior de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y es PDD por el IESE. Ha sido galardonada con numerosos premios, entre ellos el de “Ingeniero del año” del COIT/la AEIT (2016), el Premio AUTELSI en reconocimiento a su trayectoria profesional en TIC (2017), y el de “Líder Digital” de Cionet (2016). Desde 2017 a 2022 fue la Directora académica del programa ejecutivo de Dirección en Transformación Digital e Innovación de la IE Business School. En la actualidad es asesor senior del IE Business School.

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía, ni tiene relación con otros Consejeros o directivos de la Compañía.

Seyssel
(Barberà del Vallès)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

JAVIER MARTÍNEZ-PIQUERAS BARCELÓ
Consejero “Otro externo”

*Nombramiento como miembro del
Consejo de Administración y funciones*

Javier Martínez-Piqueras Barceló se incorporó al Consejo de Administración como consejero independiente en octubre de 2020 y fue ratificado en el cargo por la Junta General de Accionistas en junio de 2021. En la actualidad es consejero “Otro externo” (desde noviembre de 2021). Desde el 31 de mayo de 2023 forma parte de la Comisión de Auditoría y Control.

*Experiencia y
formación*

Javier Martínez-Piqueras Barceló (1973) es asesor europeo senior de Castlelake desde noviembre de 2021. Aporta una gran experiencia a través de una carrera de más de 25 años en la Banca de Inversión, especializada en mercado de capitales de renta variable (ECM). Fue Director General responsable global de ECM y Soluciones Corporativas del banco de inversión UBS, liderando un equipo de 120 profesionales en todo el mundo (2012-2019) y, antes de su paso por UBS, trabajó en Bank of America Merrill Lynch, llegando a ser director general, director de ECM y Derivados para Corporates Iberia (1997-2012).

Javier cuenta con una amplia experiencia asesorando a los consejos de administración de grandes compañías a nivel mundial sobre soluciones relacionadas con el capital y posee un profundo conocimiento del sector inmobiliario. Ha colaborado como Asesor Senior de Estrategia del grupo Ibereólica Renovables desde febrero de 2021 hasta junio de

2024. En julio de 2020 se incorporó al Consejo de Administración de Millenium Hotels Real Estate, SOCIMI, una sociedad cotizada especializada en la promoción e inversión en hoteles; siendo Vicepresidente del Comité Ejecutivo Inmobiliario. Desde octubre de 2023 es Consejero Independiente de Jungle 21, S.A. empresa cotizada en Euronet especializada en creatividad, tecnología y comunicación.

Javier cuenta con la doble licenciatura en Administración y Dirección de Empresas y Derecho de la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E-3).

No tiene acciones, ni opciones de compra sobre acciones de la Compañía. A través de su papel como asesor europeo senior de Castlelake, Javier mantiene una relación profesional con Eduardo D’Alessandro, Consejero Dominical de AEDAS Homes (pues es representante de Castlelake). No tiene relación con ningún otro Consejero ni directivo de la Compañía.



Unika
(Estepona)

Comisiones

Comisión de Auditoría y Control (“CAC”)

Responsabilidades y áreas de competencia

La organización y competencias de la **Comisión de Auditoría y Control (CAC)** se regulan en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, el artículo 22 de los Estatutos Sociales y el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital.

La CAC ofrece su colaboración al Consejo de Administración supervisando el cumplimiento del **Código de Conducta** y de las **reglas de gobierno corporativo**. También supervisa la fiabilidad de la **información financiera** que se presenta al Consejo, incluyendo el sistema de control interno de la información financiera (**SCIIF**) y la coordinación con el **auditor externo** de la compañía.

Además, supervisa la función de **auditoría interna**, así como el control de los **riesgos corporativos** y el **modelo de cumplimiento normativo**, en el que se incluye expresamente el cumplimiento de la **normativa de prevención de blanqueo de capitales** y de la financiación del terrorismo. Asimismo, la CAC informa con carácter previo al Consejo de Administración sobre las **operaciones calificadas como vinculadas** y monitoriza la implementación del **Plan Estratégico ESG 2024-2026**.

Actividades principales en el ejercicio

La CAC se reunió **nueve veces** durante el período 2023/25. A continuación se detallan las principales actuaciones realizadas durante este periodo.

En relación con las actividades desarrolladas con **carácter general como órgano de supervisión y control**, se han llevado a cabo las siguientes:

- Emisión de la Memoria de Actividades de la Comisión de Auditoría y Control del ejercicio 2023/24.
- Aprobación del Plan de actuaciones de la Comisión de Auditoría y Control para el ejercicio 2025/26.
- Revisión del Informe de Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2023/24.
- Emisión del Informe de la Comisión sobre Operaciones Vinculadas 2023/24.

- Emisión del Informe de la Comisión sobre la Independencia del Auditor de cuentas 2023/24.
- Supervisión del cumplimiento del Plan Estratégico de ESG 2021-2023 y toma de razón del Plan Estratégico 2024-2026.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos



Idilia Senses
(Rincón de la Victoria)

En relación con la **información financiera** de la Compañía e información para el Consejo de Administración:

- Supervisión de las cuentas anuales individuales y consolidadas y del informe de gestión del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2024, así como de la aplicación del resultado, para la posterior formulación por el Consejo de Administración.
- Supervisión de la información financiera periódica.
- Emisión de opinión sobre la actualización del modelo del SCIIF.
- Emisión de opinión sobre la actualización de la Política de comunicación y contacto con accionistas, inversores y asesores de voto.
- Emisión de opinión sobre la refinanciación del Bono verde, y sobre una nueva refinanciación corporativa.
- Autorización para que los auditores de cuentas puedan prestar determinados servicios a la Compañía distintos de la auditoría de cuentas.

En relación con la función de **Auditoría Interna**:

- Aprobación de la memoria de actividades de la función de Auditoría Interna 2023/24.
- Aprobación del Plan Anual de Auditoría Interna 2025/26.
- Supervisión de las actividades llevadas a cabo por la Auditoría Interna durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025.
- Presentación al Consejo de Administración de las principales conclusiones de las auditorías internas realizadas durante el ejercicio, conforme al Plan Anual de Auditoría Interna, en relación al Grupo AEDAS Homes, destacando, el informe anual de auditoría interna del SCIIF, la auditoría interna del modelo de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, la auditoría interna de ESG, la auditoría interna de seguridad de procesos digitalizados y las auditorías internas en relación a las actividades de negocio, así como del seguimiento de los hallazgos y planes de acción.

En relación con la función de **Riesgo y Cumplimiento**:

- Aprobación de la memoria de actividades de la función de Riesgos del ejercicio 2023/24.
- Aprobación del plan de actividades de Riesgos para el ejercicio 2025/26.
- Aprobación de la memoria de actividades de la función de Cumplimiento del ejercicio 2023/24.
- Aprobación del plan de actividades de Cumplimiento para el ejercicio 2025/26.
- Presentación al Consejo de Administración de los resultados de las distintas revisiones realizadas por Riesgo y Cumplimiento durante el periodo, incluyendo revisión del mapa de riesgos corporativos y seguimiento de indicadores de riesgos, así como de la revisión de experto externo en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y de los controles realizados en materia de prevención de delitos.
- Estudio y aprobación de informe sobre distintas comunicaciones recibidas a través del Canal Ético.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

La Comisión de Auditoría y Control ha emitido opiniones positivas sobre la ejecución de determinadas **operaciones vinculadas**: (i) tanto en relación con la adquisición de viviendas desarrolladas por la Compañía por parte de miembros del Comité de Dirección o del Consejo de Administración, (ii) como respecto a una oportunidad de suscripción de un contrato de prestación de servicios de desarrollo de un proyecto inmobiliario residencial en Andorra titularidad de uno de los accionistas de Grupo AEDAS, (iii) como, por último, en relación con la ejecución de un derecho de canje de participaciones sociales en la mercantil WINSLARO ITG, S.L. por una parcela resultante en el ámbito urbanístico denominado “Los Carriles” en el término municipal de Alcobendas (Madrid).

La Comisión de Auditoría y Control ha emitido también opinión sobre las **fusiones**, (i) tanto de distintas sociedades filiales de Grupo AEDAS entre sí, (ii) como de la estructura societaria incorporada por la adquisición de “Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.” (en adelante, “PIRESA”) y determinadas de sus filiales.

Además de lo anterior, la Comisión de Auditoría y Control ha emitido opinión sobre los informes y actuaciones llevadas a cabo por el **Comité de Cumplimiento** en relación con las comunicaciones realizadas al **Canal Ético** de la compañía.

La Comisión de Auditoría y Control, en cumplimiento de sus funciones de **supervisión del SCIIF** desde el 1 de abril de 2024 al 31 de marzo de 2025, ha llevado a cabo las siguientes actividades:

- Supervisar la eficacia del control interno de la Compañía y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas el estado del sistema de control interno de la información financiera.
 - Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar su integridad.
 - Supervisar el mecanismo que permite a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que pudieran advertirse en el seno de la Compañía.
 - Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre la información financiera que la Compañía debe hacer pública periódicamente y sobre las operaciones con parte vinculadas.
- Velar por el cumplimiento de los códigos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo y de la política de responsabilidad social corporativa de la Compañía.
 - Supervisar las actuaciones desarrolladas por la función de Auditoría Interna conforme al Plan Anual de Auditoría Interna 2024/25. Entre dichas actividades supervisa la revisión del sistema de control interno de la información financiera (SCIIF), recogido como una de las líneas de actuación de Auditoría Interna en el Plan Anual de Auditoría Interna, aprobado por la CAC.
 - Supervisar las actuaciones desarrolladas por la Función de Riesgo y Cumplimiento en relación a los principales riesgos y contingencias de la Compañía, así como sobre los sistemas establecidos para su identificación, gestión y control, conforme al Plan de Riesgo 2024/25 y el Plan de Cumplimiento 2024/25, aprobados por la Comisión.
- Solicitar la comparecencia del auditor de cuentas ante la Comisión y el Consejo de Administración para informar sobre el trabajo realizado, la evolución contable y los riesgos de la Compañía.
 - Supervisar, con carácter previo a su formulación al Consejo de Administración, el Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2023/24.
 - Informar a la Junta General de Accionistas, sobre cuestiones de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría de cuentas de 2023/24, explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y sobre la función que la propia Comisión desempeñó en este proceso durante 2023/24.

Miembros de la CAC

A 31 de marzo de 2025, la Comisión de Auditoría y Control estaba compuesta por tres miembros:

Miembro	Posición	Categoría como miembro del Consejo de Administración
D. Javier Lapastora Turpín	Presidente	Independiente
D. Santiago Fernández Valbuena	Vocal	Independiente
D. Francisco Javier Martínez-Piqueras Barceló	Vocal	Otro externo

Actúa como Secretario de la Comisión D. Patxi Castaños Gil, Director de Asesoría Jurídica y vicesecretario no consejero del Consejo de Administración.



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Comisión de
Nombramientos y
Retribuciones (“CNR”)

Responsabilidades y
áreas de competencia

La organización y competencias de la **Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)** se regulan en el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento de la CNR, el artículo 22 de los Estatutos Sociales y el artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital.

La CNR asiste al Consejo de Administración con fines informativos y consultivos en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de **nombramientos y retribuciones** de la compañía, siguiendo las **prácticas de buen gobierno** que deben regir y verifica el cumplimiento de las políticas de retribuciones marcadas por la compañía. La CNR revisa periódicamente la **política de retribuciones** de los consejeros y equipo directivo, incluidos los sistemas de retribución basados en acciones y su aplicación, velando porque la retribución individual esté correlacionada con la contribución de cada uno, sin que se produzcan desequilibrios injustificados entre consejeros o entre el equipo directivo.

Otras funciones propias de la CNR son las que se detallan a continuación: evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración, y mantener una **Matriz** de dichas competencias; elevar al Consejo de Administración las propuestas de **nombramiento, reelección o cese de Consejeros Independientes** y/o informar las propuestas del Consejo para el nombramiento, reelección o cese de otros tipos de Consejeros y de **altos directivos**; proponer un plan de sucesión del Presidente del Consejo y del Consejero Delegado; etc.

Actividades principales
en el ejercicio

La CNR se reunió **ocho veces** durante el período 2024/25. Durante este periodo la CNR llevó a cabo las actuaciones propias de sus obligaciones en materia de nombramientos y retribuciones, atendiendo a las prácticas de buen gobierno que se le aplican y haciendo seguimiento del cumpliendo las políticas de la Compañía en esas materias.

Entre otras cosas, la CNR:

- Tomó razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo (“IAGC”) del ejercicio 2023/24, y del Informe Anual de Remuneración de Consejeros (“IARC”) del mismo ejercicio 2023/24. Y aprobó su Memoria de Actividades 2023/24 y su Plan de Actividades 2024/25.
- Informó al Consejo en relación con la reelección/elección de consejeros
- Revisó e informó al Consejo en numerosas cuestiones de su competencia, incluidas las relativas al Plan de Incentivos a Largo Plazo vigente, los objetivos del CEO para su remuneración variable anual, la remuneración de la alta dirección, una propuesta de modificación de la Política de Remuneración de los Miembros del Consejo de Administración, el Plan de Igualdad de la compañía, etc.
- Organizó y lideró a autoevaluación del Consejo y sus Comisiones, llevada a cabo por una consultora externa especializada.

El **Informe Anual de Gobierno Corporativo** del ejercicio 2024/25 (“IAGC24”) contiene más información sobre las principales actuaciones que llevó a cabo la CNR durante este periodo.

+ Carta del
Presidente

+ Carta del
Consejero
Delegado

1 Resumen
del ejercicio

2 Somos
AEDAS Homes

3 Evolución
financiera

4 Creando valor
juntos

5 Compromiso
medioambiental

6 **Buen
gobierno**

7 Anexos



Zembra
(Vilanova I La Geltrú)

Miembros de la CNR

A 31 de marzo de 2025, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estaba compuesta por tres miembros:

Miembro	Posición	Categoría como miembro del Consejo de Administración
Dña. Milagros Méndez Ureña	Presidenta	Independiente
Dña. Cristina Álvarez Álvarez	Vocal	Independiente
D. Eduardo D'Alessandro	Vocal	Dominical

Actúa como Secretario de la Comisión D. Alfonso Benavides Grases, Secretario No Consejero del Consejo de Administración.

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

Responsabilidades y áreas de competencia

El Consejo de Administración en 2017 nombró voluntariamente una tercera Comisión del Consejo de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad (CTIC). La organización y las facultades de la CTIC están reguladas en el Artículo 13,5 del Reglamento del Consejo de Administración, en el Reglamento de la CTIC, en el Artículo 22 de los Estatutos de la Compañía y en el Artículo 529 terdecies de la Ley de Sociedades de Capital.

Aunque el Consejo de Administración asume los riesgos relacionados con la ciberseguridad y las TI, es la CTIC la que elabora y evalúa las **propuestas relacionadas con la tecnología, la innovación y la ciberseguridad**, informando al Consejo de las mismas. Además, la Comisión tiene un papel importante para guiar la evolución del **Plan Estratégico Digital** de la compañía, que se concibió como una palanca digital para alcanzar los objetivos operativos y financieros. La Compañía completó al elaboración del plan de Inteligencia Artificial (“IA”), al que ha llamado **Plan “Artificial Intelligence in Real Estate – AIRE”** para los ejercicios 2024/25 a 2026/27. También ha trabajado con McKinsey en la preparación de un **Plan Estratégico de Excelencia Operativa**, en el que IT ha tenido un papel de liderazgo.

Actividades principales en el ejercicio

La CTIC se reunió **cuatro veces** durante el período 2024/25. Durante este periodo la CTIC llevó a cabo las actuaciones propias de sus objetivos, asesorando y proponiendo al Consejo iniciativas que contribuyesen -entre otras cosas- a la **digitalización** de la compañía, así como a mejorar su **ciberseguridad**, y a apalancarse en la **tecnología** y la **inteligencia artificial** para alcanzar sus objetivos operativos.

Entre otras cosas, la CTIC:

- Aprobó el Plan “Artificial Intelligence in Real Estate – AIRE” para los ejercicios 2024/25 a 2026/27. E hizo seguimiento de los proyectos de inteligencia artificial (“IA”) más importantes para la compañía.
- Monitorizó los principales proyectos de IT. y de inteligencia artificial (“IA”) más importantes para la compañía.
- Hizo seguimiento de los principales indicadores de ciberseguridad. Ejecutó una simulación de penetración (“pentesting”).
- Propuso mejoras, incluida la actualización y mejora del Plan de Recuperación de Desastres (“Disaster Recovery Plan”).
- Contribuyó a la creación de un Plan Estratégico de Excelencia Operativa – conjuntamente con McKinsey.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Miembros de la CTIC

A 31 de marzo de 2024, la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad de la compañía estaba compuesta por cuatro miembros:

Miembro	Posición	Categoría como miembro del Consejo de Administración
Dña. Cristina Álvarez Álvarez	Presidenta	Independiente
D. David Martínez Montero	Vocal	Consejero Delegado
D. Eduardo D'Alessandro	Vocal	Dominical
D. Javier Sánchez Gutiérrez	Vocal, no Consejero	Director de Tecnología y Comunicación

Actúa como Secretario de la Comisión D. Alfonso Benavides Grases, Secretario No Consejero del Consejo de Administración.



+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Comité de Dirección

	David Martínez	Alberto Delgado	David Botín	María José Leal	Esther Duarte	Patxi Castaños	Javier Sánchez
Comité de Dirección	●	●	●	●	●	●	●
Comité de Inversiones	●	●	●	●		●	
Comité de Negocio	●	●		●			
Comité de Cumplimiento					●	●	
Comité ESG	●			●	●		●
Comité de Financiación Verde	●	●		●	●		

El Comité de Dirección de AEDAS Homes está formado por siete miembros, que cuentan en su haber con más de 20 años de experiencia, habiendo ocupado posiciones directivas en diferentes compañías.

Este Comité se reúne con carácter mensual en la sede social de la compañía, teniendo como principal misión velar por el cumplimiento de los objetivos estratégicos de AEDAS Homes, de manera que se favorezca la continuidad de ésta en el largo plazo.

FINALIDAD DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN



Informar

El Comité de Dirección reporta al Consejo de Administración mediante la figura del Consejero Delegado, todos los aspectos relevantes de la organización y de cada área.



Advertir

El Comité de Dirección debe advertir de aquellas circunstancias que puedan poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos y del presupuesto de la compañía, haciendo un seguimiento de estos para anticiparse a las desviaciones.



Proponer

El Comité de Dirección debe proponer y aplicar las medidas correctivas que sean necesarias.

Funciones del Comité de Dirección

- Velar por el cumplimiento de las políticas, procesos y procedimientos que establece la compañía, asegurándose de que todas las decisiones son coherentes con la misión, visión y valores de esta.
- Coordinar y alinear estrategias y acciones entre las diferentes áreas de la empresa.
- Realizar propuestas de mejora en los procesos y procedimientos para que sean más eficientes.
- Proponer una estructura organizativa que responda de forma eficiente a los objetivos marcados.
- Proponer medidas correctoras en el caso de producirse desviaciones entre los resultados y los objetivos establecidos.
- Definir y potenciar la cultura corporativa. Poner en primer plano a las personas y su desarrollo, logrando un buen clima laboral donde se cuide el talento, se asegure el liderazgo y se garantice la equidad.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Perfiles de los miembros del
Comité de Dirección



DAVID MARTÍNEZ
Consejero Delegado

David es Consejero Delegado de AEDAS Homes desde su fundación en 2016. Cuenta con más de 25 años de experiencia liderando promociones inmobiliarias de primer nivel en España, incluyendo tres proyectos urbanísticos de referencia en Madrid: Distrito Castellana Norte (2013-2016), Valdebebas (2005-2013) y Cuatro Torres Business Area (2001-2005). Antes de asumir estas funciones de liderazgo, fue project manager en Bovis e ingeniero en Ferrovial. David es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid y tiene un Executive MBA por IESE Business School. Es miembro del Spanish Council del Urban Land Institute (ULI), donde participa activamente en el programa de mentores del ULI y desde 2019, es presidente de REBUILD.



ALBERTO DELGADO
Director General de Negocio

Alberto coordina, dirige y controla el funcionamiento de la Dirección General de Negocio (Direcciones Territoriales, Comercial y Marketing, Operaciones, Calidad de Producto, Suelo y Planificación y Control de Negocio). Es Consejero en varias sociedades filiales de AEDAS Homes. Inició su carrera profesional en ACS y posteriormente fichó por Vallehermoso, donde formó parte del área de Negocio y los últimos tres años fue Director Financiero. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 y ha sido desde 2017 el COO de la compañía. Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid, PDD por IESE y Programa de Consejeros por ESADE.



DAVID BOTÍN
Director General de Vivienda Asequible y Flex Living

David lidera e impulsa la estrategia de Vivienda Asequible y Flex Living de AEDAS Homes, asegurando su correcta implementación y coherencia con la estrategia corporativa y el contexto sectorial y de mercado. Arquitecto con especialidad en Urbanismo por la ETSA de la Universidad de Navarra, Máster en Gestión Urbanística por la Universidad Politécnica de Catalunya (UPC) y PDG por IESE. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario, con importantes responsabilidades directivas en compañías del sector, como Áurea Homes, ACR Promociones y Grupo Avanco, SA. Se incorporó a AEDAS Homes en 2021.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

Perfiles de los miembros del
Comité de Dirección



MARÍA JOSÉ LEAL
Directora Financiera

Bajo su responsabilidad se encuentran la relación con inversores, el control de gestión y la dirección de las funciones financieras y de tesorería corporativas, conforme a la normativa contable, legal y fiscal aplicable, para mantener de forma actualizada un reflejo fiel de la solidez financiera de la compañía. Es consejera en las sociedades participadas por distintos socios financieros. Licenciada en Económicas (especialidad Administración de Empresas) por CUNEF, PDG por el IESE, Programa de Consejeros por ESADE y Women to Watch. Atesora una amplia experiencia en multinacionales cotizadas en entornos de alto crecimiento. Ha desempeñado su labor profesional como Directora Financiera Adjunta en empresas tan relevantes como AENA y PROSEGUR. Desde 2018 es Directora Financiera (CFO) de AEDAS Homes.



ESTHER DUARTE
Directora de Recursos Corporativos

Su responsabilidad es la gestión de los departamentos de Recursos Humanos, Comunicación Interna, Servicios Generales, Seguridad y Salud, Calidad, Procesos, Gestión Documental y Sostenibilidad. Diplomada en Ciencias de la Educación por la Universidad Autónoma de Barcelona, Executive en Relaciones Laborales por Garrigues, Executive Programa Desarrollo Estratégico de Personas por ESADE, PDG por el IESE y Programa de Consejeros por ESADE. Cuenta con una experiencia de más de 25 años ocupando posiciones directivas en empresas inmobiliarias, de construcción, industrial, infraestructuras y servicios, como Ferrovial Inmobiliaria y Grupo Aldesa. Se incorporó a AEDAS Homes en 2017.



PATXI CASTAÑOS
Director de Asesoría Jurídica

Patxi cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, con cargos de responsabilidad en el área jurídica y en desarrollo de negocio en empresas como AQ Acentor, Grupo Avintia o Amenábar Promociones. Desde hace varios años es, además, profesor colaborador en distintas instituciones educativas, como la Escuela de Negocios San Pablo-CEU, y la Escuela de Práctica Jurídica de la Universidad Complutense de Madrid, entre otros. Es licenciado en Derecho (especialidad económica) por la Universidad de Deusto, Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Negocios San Pablo-CEU y Máster Executive en Práctica Jurídica Empresarial por el Centro de Estudios Garrigues. Se incorporó a AEDAS Homes en 2022.



JAVIER SÁNCHEZ
Director de Tecnología y Comunicación

Javier lidera la definición y ejecución de las estrategias de tecnología y comunicación de AEDAS Homes. Doble licenciatura en Derecho y Empresariales por ICADE (E-3), ESSEC Business School (París) y Programa de Consejeros por ESADE. Inició su carrera profesional en consultoría estratégica en España y Estados Unidos y tras su paso por Silicon Valley, ha acumulado más de 20 años de experiencia en compañías tecnológicas, de Internet y medios audiovisuales como Orange y Vértice 360. Desde 2017 forma parte de AEDAS Homes, donde aporta una sólida trayectoria en el sector inmobiliario residencial de obra nueva.



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos



Direcciones territoriales

AEDAS Homes está presente en los mercados residenciales de obra nueva más dinámicos del país y cuenta con un modelo de negocio descentralizado y escalable, con las actividades principales a cargo del equipo interno de la compañía.

Cada una de las direcciones territoriales tiene bajo su responsabilidad organizar, dirigir y planificar las promociones inmobiliarias, así como en tiempo y forma los suelos en gestión, conforme a las directrices de AEDAS Homes, para garantizar la solidez de la cuenta de resultados, así como los plazos y la calidad previstos por la compañía en sus zonas de acción. También son responsables de identificar posibles suelos para la compra. Esta

descentralización permite a la compañía gestionar cada proyecto atendiendo a las necesidades y criterios locales, lo que finalmente revierte en una mejora de las promociones y, en última instancia, en la satisfacción de los clientes y los accionistas de AEDAS Homes.

Los Directores Territoriales pertenecen al Comité de Negocio que se reúne con carácter mensual en la sede social de la compañía, teniendo como principal misión velar por el cumplimiento del Plan de Negocio.

Las Direcciones Territoriales tienen bajo su responsabilidad organizar, dirigir y planificar las promociones inmobiliarias, así como en tiempo y forma los suelos en gestión, conforme a las directrices de AEDAS Homes



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

Perfil de los
Directores Territoriales



PABLO ALONSO
**Director Territorial
Centro**

Licenciado en Derecho por la Universidad de León y Máster en Derecho de Empresa por la Universidad de Navarra. Posee una dilatada experiencia de más de 25 años en el sector, en el ámbito de la promoción residencial y patrimonial, en compañías líderes como Vallehermoso y Testa (Grupo Sacyr) y en Merlin Properties.



JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ
**Director Territorial de
Andalucía y Canarias**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla, E-MBA por el Instituto Internacional de San Telmo, PDG, Máster en Planificación Territorial y Urbanística; Máster en Urbanismo, Planeamiento y Diseño Urbano (Escuela de Arquitectura de Sevilla). 25 años en el sector.



JUAN LÓPEZ
**Director Territorial de
Levante y Baleares**

Arquitecto Técnico por la Universidad de Alicante y PDD por el IESE. Acumula una dilatada experiencia de más de 25 años en la promoción residencial. Ha desarrollado su carrera profesional en empresas como Solvia y Hansa Urbana, hasta su incorporación a AEDAS Homes.



ÁNGEL FERNÁNDEZ
**Director Territorial de
Costa del Sol**

Licenciado en Arquitectura por la Universidad CEU San Pablo, postgrados en ESADE y IESE, donde cursó PDD. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector en proyectos tan relevantes como Valdebebas y Operación Chamartín.

A

Informe
anual
integrado
2024/25

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Política de Remuneraciones

AEDAS Homes cuenta con una **Política de Remuneraciones** de los miembros del Consejo de Administración que ha sido elaborada teniendo en cuenta la relevancia de la compañía, su situación económica, los estándares de mercado para empresas comparables y la dedicación de los consejeros.

La Política de Remuneraciones tiene como finalidad definir y controlar las prácticas de remuneración de AEDAS Homes en relación con sus consejeros. Además, establece un esquema retributivo adecuado a la dedicación y a las responsabilidades asumidas por estos, y se aplica con el fin de atraer, retener y motivar a los miembros del Consejo de Administración.

La Política de Remuneraciones es pública y puede consultarse en la página web de AEDAS Homes. De igual modo, tanto en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de Sociedades Anónimas Cotizas (IAR), como en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Sociedades Anónimas Cotizadas (IAGC), como en las Cuentas Anuales en la Nota 21, se recogen las remuneraciones de consejeros y directivos.

AEDAS Homes cuenta igualmente con una Política de Remuneraciones del Personal Directivo bajo dependencia del Consejero Delegado que ha sido elaborada teniendo en cuenta los siguientes principios y objetivos:

- Alineación de la remuneración con los intereses de los accionistas y con la rentabilidad sostenible de AEDAS Homes.
- Recompensa: maximizar el desempeño de los profesionales de la compañía, recompensando la calidad, dedicación, trayectoria, nivel de responsabilidad, conocimiento del negocio y su compromiso con AEDAS Homes.
- Competitividad externa: atracción y retención de los mejores profesionales. Los importes retributivos correspondientes tienen en cuenta las tendencias de mercado con empresas comparables a AEDAS Homes.

- Equidad interna: tanto la política como los importes retributivos se definen en función del contenido de los puestos ocupados, procurando un tratamiento homogéneo para aquellos puestos de contenido asimilable y diferenciado a su vez de otros puestos de características distintas, atendiendo además al grado de importancia relativa de los puestos para la compañía.
- Igualdad y diversidad: garantiza la aplicación del principio de igualdad de remuneración por trabajo de igual valor sin consideración de género o raza.
- Sencillez y transparencia: las normas para la gestión están redactadas de forma clara y concisa, simplificando al máximo tanto la descripción de las mismas como los métodos de cálculo y las condiciones aplicables para su consecución.

- Horizonte temporal: la retribución de los profesionales de AEDAS Homes se configura de acuerdo con los intereses y valores de la compañía a largo plazo, además de la consecución de resultados a corto plazo.
- Componentes variables: teniendo en cuenta la posición de los empleados, su impacto y grado de influencia sobre los resultados de la compañía, el importe de su retribución tiene un componente variable, vinculado a los resultados de la compañía (incluye una métrica de sostenibilidad), a los resultados obtenidos individualmente y a su respectivo desempeño.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Marco ético

Nuestro compromiso ético se plasma y desarrolla en nuestros Códigos de Conducta y en una serie de políticas corporativas, que conforman el marco ético de nuestra compañía y rigen nuestra actividad. Al establecimiento de esta cultura ética contribuye también nuestro Programa de Cumplimiento y nuestro Modelo de Prevención de Delitos.



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos

POLÍTICAS PÚBLICAS
DE AEDAS HOMES

AEDAS Homes hace públicas las políticas corporativas que definen el modo y principios de actuación de la compañía en su día a día.

POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	POLÍTICA DE SELECCIÓN DE CONSEJEROS	POLÍTICA DEL CANAL ÉTICO (SISTEMA INTERNO DE INFORMACIÓN)	PROCEDIMIENTO DEL CANAL ÉTICO (GESTIÓN DE COMUNICACIONES)	POLÍTICA DE ACCIÓN CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO	POLÍTICA DE SEGURIDAD Y SALUD	POLÍTICA DE ESG
POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN	POLÍTICA DE CONFLICTOS DE INTERÉS	POLÍTICA DE CUMPLIMIENTO	POLÍTICA DE GOBIERNO CORPORATIVO	POLÍTICA DE COMUNICACIÓN CON ACCIONISTAS E INVERSORES	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES	POLÍTICA FISCAL CORPORATIVA
POLÍTICA REMUNERACIONES DE ACCIONISTAS	CÓDIGO DE CONDUCTA	CÓDIGO DE CONDUCTA DE TERCEROS	REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE TECNOLOGÍA	NORMAS Y REGULACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La compañía ha creado y revisado recientemente varias políticas.

Política de Remuneraciones de los Miembros del Consejo de Administración

Se ha actualizado para incluir la eliminación del Sistema de Retribución variable a largo plazo (LTIP) 2017-2023 debido a su finalización. También se ha incluido la previsión a favor del Consejero Ejecutivo de la posibilidad de recibir una retribución variable extraordinaria en circunstancias excepcionales.

Estatuto de Auditoría Interna

Se ha actualizado para adaptarse a las normas globales de auditoría interna (NGAI).

Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales, Asesores de Voto y Otros Grupos de Interés

Se ha actualizado en base al nuevo reparto de responsabilidades y a la creación de la Dirección de Mercado de Capitales.

Todas las políticas y reglamentos anteriormente expuestos forman parte del sistema de Gobierno Corporativo de la entidad, que pueden consultarse en las siguientes páginas:

Políticas corporativas

<https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/politicas-corporativas>

Consejo de Administración

<https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/consejo-administracion>

Junta General de Accionistas

<https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/junta-general-accionistas>



Palmia
(Benicasim)



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

**Buen
gobierno**

7

Anexos

Programa de Cumplimiento

AEDAS Homes cuenta con un Programa de Cumplimiento cuyo objeto es el establecimiento de una cultura ética, además de garantizar el cumplimiento de la legislación aplicable. El Programa de Cumplimiento de AEDAS Homes cubre las áreas de riesgo relevantes y se adapta a las mejores prácticas en este ámbito.

En particular, el Programa de Cumplimiento engloba medidas enfocadas a garantizar el cumplimiento de:

- La normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (PBC/FT).
- Las disposiciones del Código Penal en materia de responsabilidad penal de la persona jurídica, incluyendo la normativa de anticorrupción.
- La normativa de protección de datos de carácter personal.
- La normativa en materia de conducta en los mercados de valores.
- La normativa en materia de derecho de la competencia.

AEDAS Homes es una compañía activa en el sector de la promoción inmobiliaria residencial, por lo que es sujeto obligado a la legislación de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (PBC/FT). En el marco del programa de PBC/FT, AEDAS Homes ha implantado medidas adecuadas para reducir el riesgo de realizar operaciones de negocio con partes sancionadas:



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

MEDIDAS DE CUMPLIMIENTO IMPLANTADAS
en materia de PBC/FT

Manual
de PBC/FT

Formación anual
en PBC/FT para todos los
empleados

Diligencia debida del 100%
de los clientes
que compren viviendas de la
compañía

Los procedimientos de la compañía establecen que está **prohibido realizar operaciones sin aprobación de la Unidad Técnica**. A los clientes de riesgo superior al promedio se les aplican medidas de diligencia debida reforzada.

Análisis, rechazo y comunicación al **SEPBLAC** de las operaciones que sean consideradas sospechosas.

Revisión de Auditoría Interna. Revisa anualmente la efectividad del modelo de PBC/FT y reporta los resultados a la Comisión de Auditoría y Control.

Revisión anual por parte de un experto externo en PBC/FT. El informe emitido es elevado al Consejo de Administración dentro de los tres meses siguientes a la emisión del mismo.

Entre las actuaciones específicas en materia de diligencia debida, cabe destacar que AEDAS Homes comprueba los nombres de todos los intervinientes en las operaciones con objeto de verificar que no se encuentran incluidos en los listados de personas sancionadas de OFAC, la Unión Europea, o cualquier otro que pudiese ser relevante. Las personas sancionadas son no admisibles según el Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo de AEDAS Homes.

En 2024/25, AEDAS Homes realizó la revisión anual de experto externo en materia de PBC/FT, sin reseñarse hallazgos relevantes en el curso de la misma.

Modelo de prevención de delitos

AEDAS Homes cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos destinado a garantizar la observancia de la normativa penal por parte de la compañía.



En julio de 2024 AEDAS Homes renovó la certificación **UNE 19601 de Sistemas de Gestión de Compliance Penal**, lo que demuestra el firme compromiso de la Compañía con los más altos estándares en materia de cumplimiento normativo. La renovación de dicha certificación demuestra que AEDAS Homes sigue cumpliendo con los estándares más exigentes en materia de cumplimiento.

Además, AEDAS Homes ha continuado realizando importantes mejoras en su modelo de prevención de delitos con objeto. En concreto, se han realizado las siguientes acciones:

- Revisión y mejora de Políticas y Manuales relevantes.
- Publicación de píldoras formativas para los empleados sobre temas tales como el modelo de Cumplimiento, la cultura de cumplimiento, el Canal Ético, la Política de Conflictos de Interés y la Política de Anticorrupción.
- Se ha realizado seguimiento de los KPI modelo de cumplimiento.
- El personal especialmente expuesto bajo el modelo de cumplimiento de AEDAS Homes ha firmado una declaración de compromiso con los principios recogidos en el Código de Conducta y la Política de Cumplimiento de la Compañía, lo que se extiende a las políticas internas implantadas para cumplir con las normas en materia de lucha contra el soborno y la corrupción.
- Los proveedores esenciales firman el Código de Conducta de Terceros, el cual, incluye disposiciones sobre estándares en materia de derechos humanos que deben ser respetados por los proveedores. Todos los proveedores firman una cláusula de cumplimiento en materia de prevención de delitos.

Durante el ejercicio 2024/25 se ha comenzado a aplicar el Procedimiento de Diligencia Debida de Terceros, el cual permite a la Compañía evaluar el riesgo de cumplimiento que presentan las relaciones de negocio con colaboradores esenciales. Más allá de los proveedores esenciales habituales, también se han realizado diligencias debidas de terceros a socios de negocio.

El **Canal Ético** de AEDAS Homes cumple con las exigencias de la Ley 2/2023, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. La Compañía dispone tanto de una Política como de un Procedimiento de gestión del Canal Ético. Ambos documentos fueron aprobados por el Consejo de Administración de la Compañía.

Las comunicaciones realizadas a través del canal pueden ser enviadas de manera **anónima**, en función de los procedimientos establecidos, que incluyen medidas de protección para los denunciantes en el sentido de que no se podrán tomar represalias contra ellos. A tal efecto, y con objeto de **garantizar la mayor transparencia y protección posible** para los denunciantes, AEDAS Homes utiliza la plataforma de gestión de comunicaciones de una **empresa externa**, quien recoge las mismas y las traslada al Comité de Cumplimiento de la Compañía. Dicha plataforma también cumple con las exigencias de la normativa.

Los empleados pueden acceder al Canal Ético a través de la intranet de empleados. La forma de acceder al canal ha sido explicada y publicitada en diversas píldoras formativas. Igualmente, los externos pueden acceder al Canal Ético a través de la página web de la Compañía.



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Por lo tanto, y en base a lo anterior, el Canal Ético de AEDAS Homes está basado en la siguiente **estructura** básica que permite gestionar de forma correcta las comunicaciones recibidas:

1. Política y Procedimiento de Gestión del Canal Ético
2. Plataforma de gestión de comunicaciones
3. Comité de Cumplimiento como órgano responsable de la tramitación y resolución de las comunicaciones recibidas

En base al proceso de gestión de comunicaciones del Canal Ético, las **denuncias son revisadas por el Comité de Cumplimiento**, quien decide las acciones a adoptar para esclarecer los hechos y subsanar cualquier situación contraria a la normativa aplicable o al Código de Conducta de la compañía que se hubiese detectado. A tal efecto, los miembros del Comité podrán realizar cuantas actuaciones sean necesarias, incluyendo la toma de declaración al denunciante, denunciado y cualquier testigo que pueda existir, así como el acceso a cualquier información y documentación existente en la Compañía.

Nuestras Políticas y Procedimientos también contienen la obligatoriedad de que los empleados realice las comunicaciones sobre sospechas de incumplimientos utilizando el Canal Ético. En concreto, la **Política de Anticorrupción** establece que los empleados deberán utilizar el Canal Ético para informar de incumplimientos de la misma.

Durante el **ejercicio 2024/25** AEDAS Homes se han recibido dos comunicaciones en su Canal Ético, igual que en el ejercicio 2023/24, cuando se recibieron dos comunicaciones. Una de las comunicaciones recibidas en el ejercicio 2024/25 se refería a un tema de negocio que no es objeto de comunicación a través del Canal Ético, por lo que se procedió a dar traslado de la misma al área de Negocio para que entablase comunicación con el cliente. No se han presentado denuncias por casos de vulneración de derechos humanos durante el ejercicio 2024/25 ni en el anterior.

La segunda de las comunicaciones recibidas a través del Canal Ético sí era relevante, lo que motivó la realización de una investigación interna por parte del Comité de Cumplimiento. En virtud del resultado de la investigación realizada por parte del Comité de Cumplimiento, se consideró que no estaba probada la existencia de un conflicto de interés, por lo que se procedió a cerrar el expediente, dando cuenta a la Comisión de Auditoría y Control sobre las actuaciones realizadas y el resultado de las mismas.

Tanto los auditores internos como el certificador en materia de la UNE 19601 han comprobado que el **Canal Ético está operativo y funciona correctamente**.



Vanian Gardens
(Estepona)

En lo que respecta al programa de ética en los negocios, y haciendo un resumen de todo lo expuesto anteriormente, **consideramos esenciales los siguientes elementos:**

1.

Se ha impartido formación en materia de Código de Conducta a toda la plantilla
2.

Se realiza un análisis de riesgos anual en materia de cumplimiento, enfocado mayormente en los riesgos de carácter penal
3.

La compañía tiene establecida reglas claras para la gestión de investigaciones de cumplimiento
4.

El Director de Riesgo y Cumplimiento es responsable de la gestión de los aspectos relacionados con la ética en los negocios
5.

El Código de Conducta de AEDAS Homes establece de forma clara qué comportamientos no son admisibles por parte de los empleados. De igual forma, se establece que se podrán tomar medidas disciplinarias contra los empleados que no cumplan con la normativa o las políticas internas implantadas por AEDAS Homes
6.

En el marco del modelo de prevención de delitos, el área de Cumplimiento realiza controles para detectar posibles conductas contrarias al modelo de cumplimiento, lo que ayuda a reducir el riesgo de incumplimientos al ser las áreas de negocio conscientes de que se realizan controles regulares. Igualmente, se hace seguimiento de KPIs de cumplimiento con objeto de hacer seguimiento del comportamiento de las áreas más relevantes en materia de cumplimiento.

Como ya se ha mencionado anteriormente, la Compañía cuenta con una **Política de Anticorrupción**, la cual se encuentra publicada en la intranet y disponible para todos los empleados.

Respecto de la **evaluación de riesgos en materia de anticorrupción**, anualmente, en el marco de la evaluación de riesgos en materia de prevención de delitos, la Compañía evalúa el impacto, la probabilidad y el nivel de gestión de los delitos de corrupción, incluyendo la corrupción pública y privada, además de la financiación ilegal de partidos políticos. Debido al nivel de riesgo que dichos delitos representan para la Compañía a causa de su actividad, y con el objeto de garantizar una monitorización adecuada de los mismos, la Compañía verifica la efectividad de los controles más relevantes en materia de anticorrupción, y reporta a la Comisión de Auditoría y Control el resultado de dicho ejercicio.

La Política de Anticorrupción exige que se mantenga un **sistema de controles internos** contables adecuados de forma que se reporten y reflejen todas las transacciones de manera apropiada precisa y con el detalle razonable en los libros y registros contables de la compañía. Esto se cumple en la práctica. En concreto, se establece lo siguiente:

- Los libros contables y la información financiera no deben contener registros o declaraciones falsas o engañosas. Nunca se deberá registrar intencionadamente transacciones de forma equívoca en lo relativo a cuentas contables, departamentos, importes o periodos contable.

• Se deberá conservar la documentación precisa, apropiada y con detalle razonable para dar soporte a todas las transacciones y se custodiarán los documentos conforme a las políticas de archivo de la compañía.

AEDAS Homes, como sociedad cotizada, dispone de un **Sistema Interno de Control de la Información Financiera (SCIIF)**, el cual vela por la veracidad e integridad de la información de carácter financiero, cumpliendo con las disposiciones de la Política de Anticorrupción en este sentido. Los sistemas informáticos de la compañía contienen toda la información relevante en materia de contabilidad de la compañía.

Entre las acciones encaminadas a reducir el riesgo de incumplir la normativa aplicable en materia de anticorrupción y antisoborno, cabe destacar que AEDAS Homes ha publicado **píldoras formativas** en materia de anticorrupción accesibles por todos los empleados. Dichas comunicaciones han tenido como objeto elevar el nivel de conocimiento que los empleados tienen sobre las normas de anticorrupción, así como reducir el riesgo de incumplimiento de la normativa.

El Procedimiento de **Donaciones y Patrocinios** prohíbe de forma expresa las contribuciones a partidos políticos.

+

Carta del Presidente

+

Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

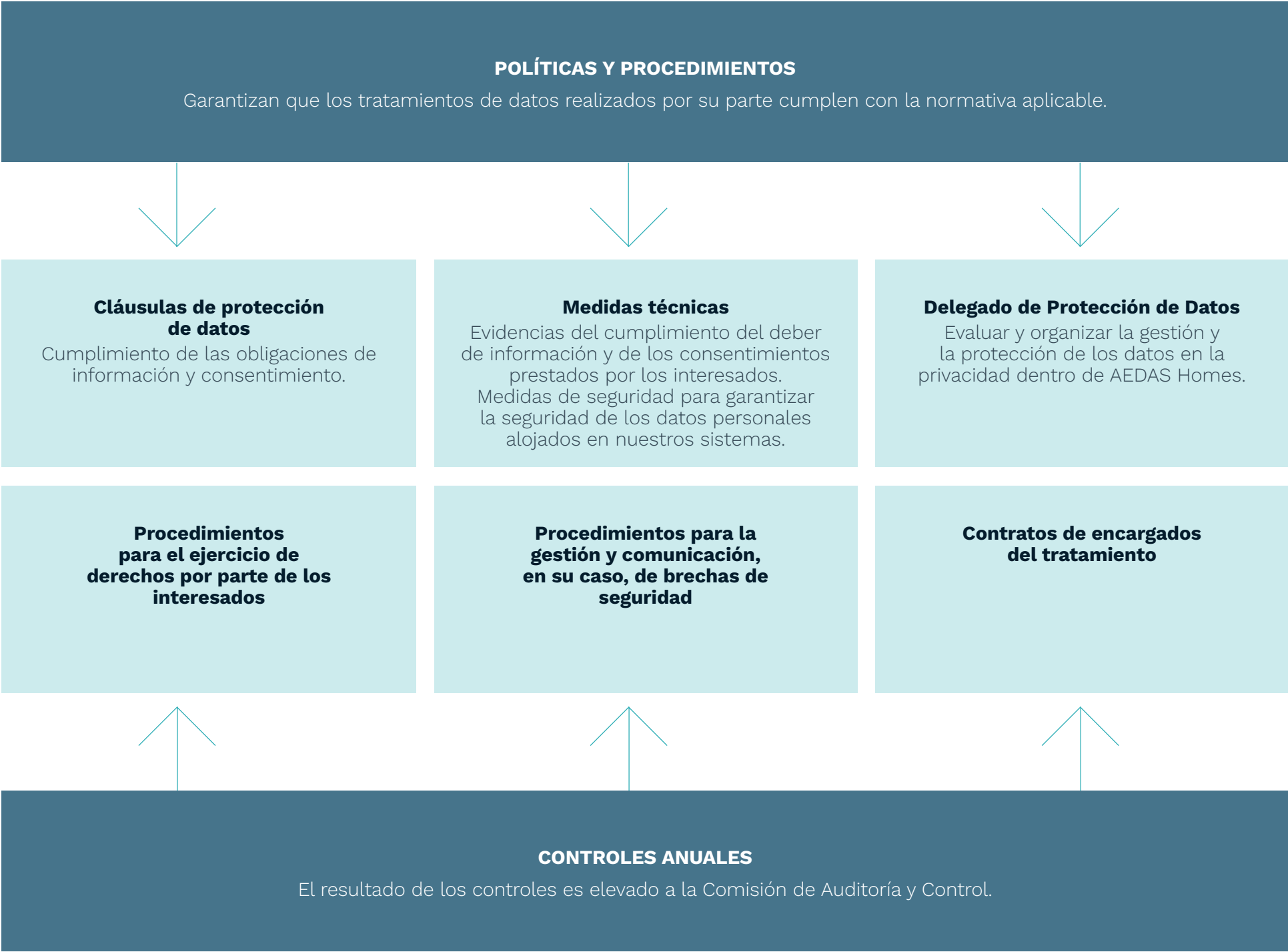
Buen gobierno

7

Anexos

Normativa de protección de datos de carácter personal

AEDAS Homes cuenta con un modelo de cumplimiento para garantizar el cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal. En concreto, el modelo dispone de los siguientes elementos:



+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 **Buen gobierno**

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

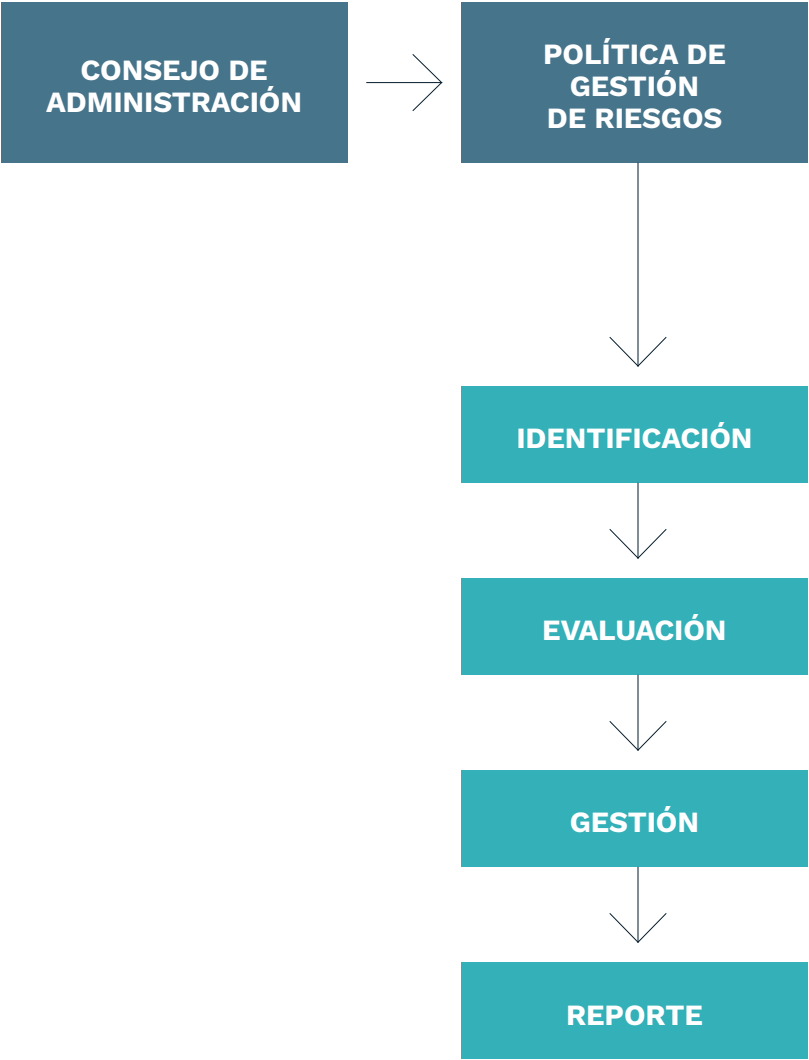
7
Anexos

Gestión de riesgos

En AEDAS Homes, contamos con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos, aprobada por el Consejo de Administración. El objeto del modelo de gestión de riesgos es identificar, gestionar y reportar los factores de riesgo que puedan afectar la consecución de nuestros objetivos estratégicos, de negocio y financieros.

Tolsá
(Valencia)

Modelo de gestión de riesgos



Identificación: Los riesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados por el Comité de Dirección de AEDAS Homes. La identificación de riesgos se realiza anualmente con objeto de identificar posibles nuevos riesgos que pudiesen amenazar la consecución de los objetivos de la Compañía.

Evaluación: La probabilidad inherente, el impacto inherente y la solidez del entorno de control son evaluados para cada uno de los riesgos relevantes. El modelo de riesgos de AEDAS Homes contempla tres categorías de riesgos: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.

Gestión: Los riesgos relevantes clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica:

- Identificar eventos concretos de riesgo.
- Establecer indicadores de seguimiento para cada evento de riesgo y sus valores de tolerancia asociados.
- Establecer planes de acción para los indicadores que hayan sobrepasado el nivel de tolerancia establecido.

Reporte: el estado de los indicadores de seguimiento es reportado regularmente a la Comisión de Auditoría y Control.

Órganos involucrados en el modelo de gestión de riesgos

ÓRGANOS INVOLUCRADOS EN EL MODELO DE GESTIÓN DE RIESGOS	
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL
COMITÉ DE DIRECCIÓN	DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA
DIRECCIÓN DE RIESGO Y CUMPLIMIENTO	DIRECTORES Y OTROS RESPONSABLES DE RIESGO

En virtud de la **Política de Gestión de Riesgos**, los siguientes órganos de gobierno de AEDAS Homes están involucrados en actividades relacionadas con el modelo de gestión de riesgos:

Consejo de Administración: es responsable de definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes, además de fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

Comisión de Auditoría y Control: supervisa los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados. Apoyándose para la ejecución de esta función en la Auditoría Interna de AEDAS Homes.

Dirección de Auditoría Interna: es responsable de dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control y a la Dirección del Grupo, como actividad independiente y objetiva de aseguramiento y consulta concebida para agregar valor y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno de la Compañía.

Comité de Dirección: es responsable de asignar las responsabilidades sobre los riesgos, así como de recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o respuestas al riesgo que sean necesarias.

Dirección de Riesgo y Cumplimiento: es responsable de dar soporte a la Comisión de Auditoría y Control y al Comité de Dirección en el cumplimiento de sus responsabilidades, sobre todo a través de la coordinación de las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos, asegurando el correcto funcionamiento del sistema de gestión de riesgos, y consolidando los informes relativos al modelo.

Directores y otros responsables de riesgos: identifican y evalúan los riesgos que están bajo su área de responsabilidad. De manera adicional, proponen y reportan los indicadores para su seguimiento, además de proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre su eficacia.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

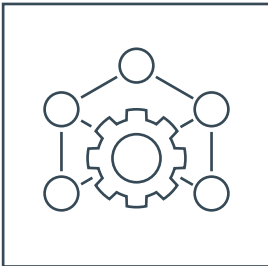
Buen
gobierno

7

Anexos

Riesgos estratégicos

El modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes **engloba las siguientes 29 categorías de riesgos.**



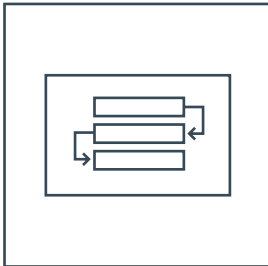
Riesgos operacionales

Adquisición de suelos	Tecnología
Transformación de suelo	Ciberseguridad
Ejecución de proyectos	Seguridad laboral
Comercialización	Seguridad de activos
Atracción y retención del talento	



Riesgos financieros

Tipos de interés	Valoración de activos
Liquidez	Fiabilidad de la información financiera
Disponibilidad de financiación de los clientes	



Riesgos estratégicos

Caída de demanda de vivienda de obra nueva	Comportamiento de la acción
Cartera de suelos	Riesgo político
Satisfacción de clientes	Riesgo de consolidación en el sector
Disponibilidad de financiación	Riesgo de incumplimiento con las expectativas en materia de ESG.
Reputación	



Riesgos de cumplimiento

Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales	Incumplimiento de la normativa de medioambiente
Incumplimiento de normativa penal	Incumplimiento de la normativa de Protección de Datos
Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores	
Incumplimiento de normativa fiscal	



Carta del
Presidente



Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

En lo que respecta al ejercicio 2024/25, AEDAS Homes ha continuado realizando la monitorización y gestión de los riesgos considerados críticos de acuerdo con la evaluación de riesgos realizada por los miembros del Comité de Dirección en julio de 2024. En virtud de dicha evaluación, los riesgos considerados críticos por la compañía actualmente son los siguientes:

- Consolidación del sector
- Comportamiento de la acción
- Atracción y retención de talento
- Satisfacción de clientes
- Caída de demanda de vivienda de obra nueva
- Disponibilidad de financiación de AEDAS Homes y de sus Clientes
- Liquidez
- Ejecución de proyectos (enfocado sobre todo en desviaciones de costes y plazos en la construcción de los proyectos promovidos por AEDAS Homes)
- Ciberseguridad

Durante el ejercicio 2024/25, AEDAS Homes ha tomado las siguientes medidas con objeto de monitorizar y gestionar las categorías de riesgos mencionadas en el apartado anterior:

- Identificación de indicadores de monitorización adecuados, como:
 - Ratios de satisfacción de clientes
 - Ritmos de ventas contra objetivos (trimestral y acumulado del ejercicio en curso)
 - Retrasos en obras
 - Obras iniciadas antes de tener la financiación concedida
 - Indicadores de ciberseguridad (cambios de contraseñas, número de usuarios privilegiados, bastionado de equipos, etc.)
 - Sobrecostes en obra
 - Evolución de indicadores macroeconómicos
 - Rotación de personal
- Establecimiento de valoraciones de tolerancia que reflejen el apetito de riesgo de la compañía en relación a cada categoría de riesgo
- Monitorización regular del estado de indicadores de riesgos
- Implantación y seguimiento de planes de acción con objeto de mitigar los riesgos
- Reporte regular del estado de los indicadores a la Comisión de Auditoría y Control

Los riesgos considerados críticos han estado sujetos a monitorización trimestral, y se han establecido planes de acción para los indicadores que han superado el valor de tolerancia establecido.

Como mejora del modelo, y debido a la amenaza que representan los riesgos de ciberseguridad, se ha realizado un ejercicio en profundidad en colaboración con el área de Tecnología con objeto de identificar indicadores adecuados para monitorizar dichos riesgos. Como resultado del ejercicio, se ha incrementado notablemente el número de indicadores monitorizados en materia de ciberseguridad.



Auditoría Interna

En AEDAS Homes contamos con una función de Auditoría Interna regulada por el Estatuto de Auditoría Interna, aprobado por la Comisión de Auditoría y Control, al depender funcionalmente de esta Comisión y jerárquicamente del CEO de la compañía.



Savery
(Alicante)

- + Carta del Presidente
- + Carta del Consejero Delegado
- 1 Resumen del ejercicio
- 2 Somos AEDAS Homes
- 3 Evolución financiera
- 4 Creando valor juntos
- 5 Compromiso medioambiental
- 6 Buen gobierno**
- 7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

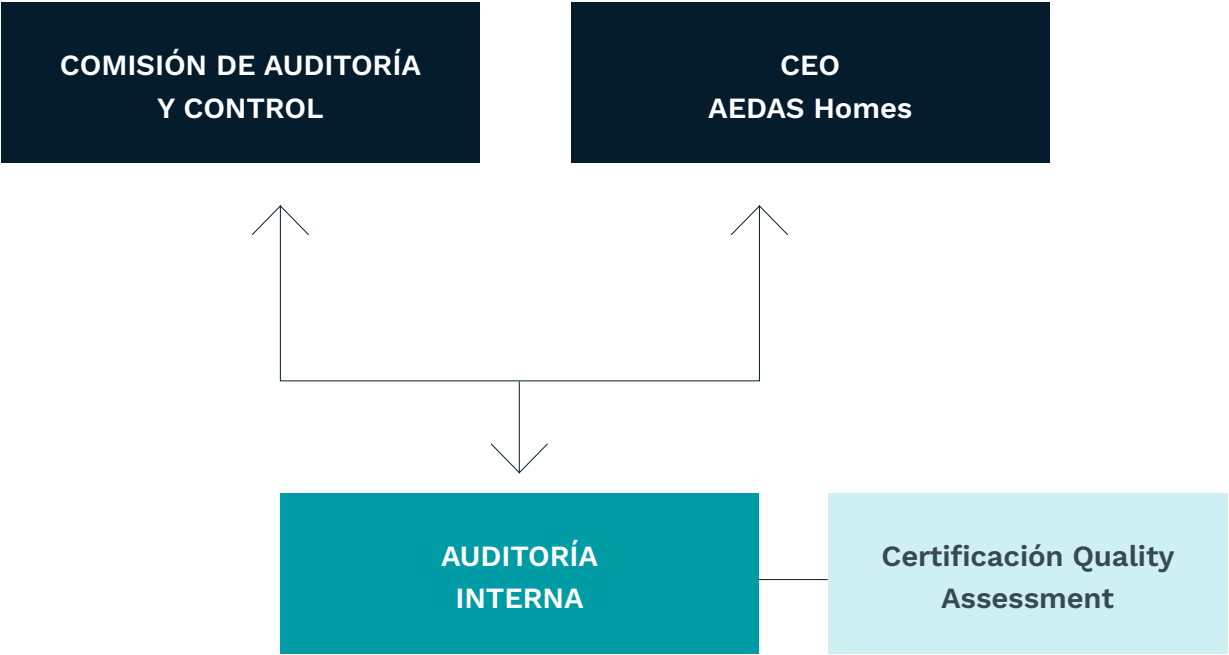
6
**Buen
gobierno**

7
Anexos

Función de Auditoría Interna

El propósito general de la función de **Auditoría Interna** de AEDAS Homes es fortalecer la capacidad de la organización para crear, proteger y sostener su valor al proporcionar a la Comisión de Auditoría y Control (como comisión delegada del Consejo de Administración) y a la Dirección del Grupo aseguramiento, prospectivas y previsiones de manera independiente, objetiva y basada en riesgos. Siendo el objetivo general de la Auditoría Interna el de proporcionar confianza sobre los procesos de gobierno, gestión de riesgos y control a las partes interesadas de la organización, y en especial, a la Comisión de Auditoría y Control, al Consejero Delegado, a la Alta Dirección, en relación con los aspectos bajo revisión por auditoría interna.

La Auditoría Interna de AEDAS Homes está acreditada con la **Certificación Quality Assessment** emitida por el Instituto de Auditores Internos desde junio de 2020 y ratificada en octubre de 2024, demostrando el cumplimiento de las Normas Internacionales para la Práctica Profesional de la Auditoría Interna y el Código de Ética del Instituto de Auditores Internos Global.



+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos

Modelo de gobierno de la ciberseguridad

AEDAS Homes comprometida con el buen gobierno y alineada con las mejores prácticas, en su afán de cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, **evalúa el grado de cumplimiento de su modelo de gobierno de ciberseguridad**, conforme al Código de Buen Gobierno de Ciberseguridad aprobado, el 14 de marzo de 2023, por el Consejo Nacional de Ciberseguridad y difundido, el 17 de julio de 2023, por la CNMV.

AEDAS Homes considera la **ciberseguridad como elemento clave, diferencial y necesario para la resiliencia y crecimiento sostenible de la compañía.**





Código de Buen Gobierno de Ciberseguridad

ESTRATEGIA Y ORGANIZACIÓN	GESTIÓN	SUPERVISIÓN
PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD		
Alineamiento estratégico y visión de futuro	Modelo de gestión	Ciberinteligencia
Responsabilidad y organización	Dotación de recursos	Informe periódico
Ética y cumplimiento	Gestión de incidentes y resiliencia	Continuidad
	Formación y concienciación	Gestión de riesgo
	Innovación y mejora continua	

“Los órganos de gobierno de AEDAS Homes están **alineados con los principios del Código de Buen Gobierno de la Ciberseguridad** en la construcción de la estrategia y organización de la ciberseguridad de la compañía.”

“Los procesos, el modelo de control y la toma de decisiones de AEDAS Homes **impulsan un nivel de madurez en ciberseguridad**, proporcional a la estrategia de la compañía y a la naturaleza del negocio.”

“Los órganos de gobierno de AEDAS Homes velan por la **supervisión continua.**”

+ Carta del Presidente

+ Carta del Consejero Delegado

1 Resumen del ejercicio

2 Somos AEDAS Homes

3 Evolución financiera

4 Creando valor juntos

5 Compromiso medioambiental

6 Buen gobierno

7 Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
**Buen
gobierno**

7
Anexos

Integración de los aspectos ESG en el modelo

El modelo de gobierno de las compañías está siendo objeto de revisión desde diversos ángulos. Reguladores, inversores y los propios consejos de administración están redefiniendo la responsabilidad, para integrar competencias más allá de las definidas por los marcos de buen gobierno tradicionales. Todo ello se refuerza con un cambio de paradigma en el que la sostenibilidad y los aspectos no financieros adquieren una mayor relevancia dentro de las expectativas de los grupos de interés.

En sintonía con esta nueva tendencia del mercado, en AEDAS Homes nos hemos marcado el objetivo de desarrollar un modelo de negocio diferencial, en el que más del 75% de nuestros grupos de interés nos perciban como promotora inmobiliaria ESG de referencia en España.

Idilia Senses
(Rincón de la Victoria)

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

Para conseguir este objetivo, durante el pasado ejercicio 2024/25, AEDAS Homes ha desarrollado las siguientes acciones de Buen Gobierno:

Renovación y primera revisión de la certificación del sistema de compliance según UNE 19601

Se trata de un estándar que establece los requisitos para implantar, mantener y mejorar continuamente un **sistema de gestión** de cumplimiento penal en las organizaciones, con el objetivo de prevenir la comisión de delitos en su seno y reducir el riesgo penal.

El texto de la normativa desarrolla requisitos que responden a lo indicado por el Código Penal para los modelos de gestión y prevención de delitos. Pero también va más allá, incorporando las buenas prácticas en materia de cumplimiento, mundialmente aceptadas.

Este año hemos realizado la revisión del primer año de mantenimiento de la certificación que se ha superado con éxito.

Ratings ESG

Desde 2021, AEDAS Homes mantiene su calificación de riesgo ESG de **Sustainalytics**, una empresa líder global que cubre el desempeño en materia ESG de empresas de todo el mundo. En diciembre 2024, Sustainalytics realizó la revisión anual de la exposición de la compañía a riesgos ESG comunes en la subindustria de la promoción inmobiliaria, evaluando la gestión de la compañía y situándola una vez más en el nivel de “riesgo bajo” con una calificación de 12.6.

A cierre de marzo 2025, AEDAS Homes se encontraba en el tercer percentil del universo de Sustainalytics en su subindustria, escalando hasta el primer puesto entre las promotoras cotizadas en España.

La compañía también mantiene una calificación de ESG de **MSCI**. Dicha calificación busca medir la resiliencia de una empresa frente a los riesgos ESG a largo plazo que son financieramente relevantes. La última puntuación obtenida (en mayo 2024) fue “A”, lo que nos sitúa en el nivel de “riesgo medio”. A cierre de marzo 2025, AEDAS Homes se encontraba muy por encima del promedio, ya que el 57% de las empresas dedicadas a la Promoción Inmobiliaria y Actividades Diversificadas fueron calificadas con menos de “A”.

Incorporación de los objetivos e hitos en materia de ESG en los diferentes planes de comunicación de la compañía

AEDAS Homes integra la sostenibilidad en los diferentes planes de comunicación, potenciando el posicionamiento en materia ESG ante sus diferentes grupos de interés.

En total, en el pasado ejercicio 2024/25, se han realizado **400 comunicaciones**:

- **Ambiental:** 79 comunicaciones, que destacan iniciativas de sostenibilidad y características de algunas promociones
- **Social:** 160 comunicaciones, que recoge todo lo relativo a las iniciativas sociales de la compañía, como patrocinios o colaboraciones con asociaciones.
- **Gobierno:** 161 contenidos relacionados con resultados de compañía, acuerdos con terceros, intervenciones y entrevistas del CEO y otros directivos y, en general, las noticias más relevantes de la compañía.

Todo ello se ha comunicado principalmente a través de notas de prensa, asistencia a conferencias y respuestas por escrito a peticiones de medios.

La compañía ha implementado una estrategia de comunicación tanto interna como externa para las dimensiones ambiental y social de su Plan Estratégico. Con esta estrategia, AEDAS Homes pretende poner de relieve todas las acciones que realiza en ambas dimensiones.

Todas estas iniciativas se suman a las que la compañía ha impulsado en los últimos años en materia de Buen Gobierno.

Política ESG

Contamos con una **Política ESG** que formaliza y concreta los principios de actuación en esta materia, en coherencia con nuestra Misión y Valores y los compromisos adoptados con sus grupos de interés. Igualmente define las responsabilidades e instrumentos de seguimiento específicos para asegurar su cumplimiento.

Dicha política recoge, entre otros compromisos, los relativos a Seguridad, Salud y Bienestar e Igualdad de oportunidades y diversidad de nuestros empleados y colaboradores, así como el desarrollo social y la protección al medioambiente. También se especifican las prácticas responsables que deben seguir todos sus proveedores y que incluyen: cumplir la legislación vigente, el Código de Conducta de Terceros y la normativa interna de AEDAS Homes. Del mismo modo, se fomenta la contratación de proveedores que estén alineados con la Estrategia ESG de la compañía y con los estándares en materia de Seguridad y Salud.

Esta política se enmarca en la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas adoptados por el World Green Building Council y de igual modo en los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Métrica ESG en el plan de incentivos a tres años del Senior Management y Key Employees

El objetivo es que el 25% de promociones entregadas sean de carácter industrializado, total o parcialmente, en el periodo 1/4/2022-31/3/2025.

Métrica ESG en las tablas de objetivos de toda la compañía

La compañía lleva varios años vinculando la retribución a los resultados medioambientales incluyendo un objetivo en materia de ESG en el modelo de retribución variable anual de los empleados por cuarto año consecutivo.

En concreto, para el ejercicio 2024/25 la métrica establecida ha sido “26% promociones total o parcialmente industrializadas (promociones en curso)”. Al cierre del ejercicio el objetivo está cumplido.

Integración de los riesgos de naturaleza ESG en el mapa de riesgos

La compañía incluye en su Mapa de Riesgos desde el 2021, riesgos en materia ESG, en concreto durante este pasado ejercicio se ha identificado uno: Atracción & Retención Talento. El riesgo de Satisfacción de Clientes que también existía en el ejercicio pasado, ha desaparecido en el ejercicio actual.

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos



Anexos

7.1
**Acerca de este
informe**

7.3
**Datos de
contacto**

7.5
**Trazabilidad Ley
11/2018**

7.2
Materialidad

7.4
**Índice de
contenidos GRI**

7.6
**Tablas de
datos**

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

71

Acercas de este informe

El Informe Anual Integrado 2024/25 proporciona una visión completa, precisa y pertinente del modelo de negocio, la estrategia y la gestión económica, financiera, social, ambiental y de gobierno de AEDAS Homes y de sus subsidiarias durante el **período fiscal** comprendido entre el **1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2025**.

Este documento constituye el **Estado de Información No Financiera (EINF)** que acompaña a las **Cuentas Anuales Consolidadas**, en cumplimiento de la Ley 11/2018, de 28 de diciembre. La trazabilidad de la información no financiera está disponible según lo dispuesto en el apartado **Trazabilidad de la ley 11/2018**.

En la elaboración del informe se han seguido los **Estándares GRI**, en su versión Fundamentos 2021, el marco del IR del informe integrado y las directrices del Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Con el propósito de ofrecer una visión global de la realidad de la empresa y poder desarrollar los temas materiales, han colaborado en el informe la **Dirección de Recursos Corporativos** y la **Dirección Financiera**, siendo esta última la responsable de la elaboración del informe.

La verificación independiente del informe ha sido realizada por el **auditor Ernst & Young**, la misma entidad que audita las Cuentas Anuales del grupo. Tras esta verificación, el **Consejo de Administración**, como máxima autoridad responsable del informe, lo validó y aprobó en su reunión del 28 de mayo de 2025.

Para tener una visión más completa del desempeño de la empresa, se pueden consultar los documentos legales disponibles en la web corporativa: **Cuentas Anuales, Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros**. El informe Anual del Gobierno Corporativo y el Informe de Remuneraciones de los Consejeros forman parte de este informe y puede consultarse en la web de la CNMV.

7.2

Materialidad

Los temas materiales que deben incluirse en este informe, conforme a la legislación, se han definido a partir del **análisis de riesgos financieros y no financieros identificados por la empresa**, junto con el estudio de materialidad realizado en 2023.



Plan VIVE I
(Alcorcón)

+
Carta del
Presidente

+
Carta del
Consejero
Delegado

1
Resumen
del ejercicio

2
Somos
AEDAS Homes

3
Evolución
financiera

4
Creando valor
juntos

5
Compromiso
medioambiental

6
Buen
gobierno

7
Anexos

Durante la elaboración de este estudio, se realizó una revisión de fuentes documentales internas y externas para identificar el listado de temas relevantes. Estos temas fueron posteriormente analizados para priorizarlos según su importancia, gestión y relevancia en la legislación. Para cada tema, se ha elaborado una ficha descriptiva que abarca sus contenidos, riesgos, tendencias e impacto en relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Actualmente, AEDAS Homes está realizando su **primer análisis de doble materialidad**, donde estamos evaluando tanto los efectos de nuestra actividad en la sociedad y el medioambiente, como la materialidad financiera, que analiza los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y sus impactos en los resultados financieros de la compañía. Este análisis nos proporcionará una visión integral de las operaciones, los modelos de negocio y los factores de mercado y sociedad que influyen en ellos, siendo un análisis más profundo que el de la materialidad simple, al valorar toda la cadena de valor de la compañía y distintos horizontes temporales (corto, medio y largo plazo).

Temas materiales	Prioridad	Dimensión
Cambio Climático y descarbonización	Alta	Ambiental
Gestión del talento	Alta	Social
Promoción para la sostenibilidad y bienestar	Alta	Ambiental
Seguridad y salud para empleados y clientes	Alta	Social
Gestión de los riesgos y oportunidades	Alta	Gobierno
Economía circular y uso sostenible de los recursos	Media	Ambiental
Buen gobierno corporativo	Media	Gobierno
Cadena de suministro responsable	Media	Ambiental
Experiencia de clientes y calidad	Media	Social
Digitalización, innovación y ciberseguridad	Media	Gobierno
Transparencia, marca y reputación	Media	Gobierno
Compromiso con la Comunidad	Media	Social

7.3

Datos de contacto

Denominación	AEDAS Homes S.A.
Dirección	Paseo de la Castellana, 130 28046 Madrid
Teléfono	+ 34 917 880 000
Email de contacto	info@aedashomes.com
Página web	www.aedashomes.com
Capital social	43.700.000 euros
Número de acciones	43.700.000
Nominal	1,00 €/acción
Actividad	Promoción de viviendas de obra nueva
Mercados	España



Carta del Presidente



Carta del Consejero Delegado

1

Resumen del ejercicio

2

Somos AEDAS Homes

3

Evolución financiera

4

Creando valor juntos

5

Compromiso medioambiental

6

Buen gobierno

7

Anexos

Índice de contenidos GRI

Declaración de uso	AEDAS Homes ha presentado la información citada en este índice de contenidos GRI para el periodo comprendido entre 1 de abril de 2024 y 31 de marzo de 2025 utilizando como referencia los Estándares GRI.
GRI utilizado	GRI 1: Fundamentos 2021

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN	PÁGINA
GRI 2 Contenidos generales 2021	2-1 Detalles organizacionales	AEDAS Homes de un vistazo Datos de contacto	10-13 304
	2-2 Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Nuestro perfil	23
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	Acerca de este informe Datos de contacto	301 304
	2-4 Actualización de la información	Acerca de este informe	301
	2-5 Verificación externa	Informe de verificación	327
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Nuestro perfil Nuestra actividad Nuestro modelo de negocio Creando valor junto a nuestros proveedores	20-24 42-51 38-41 167-181
	2-7 Empleados	Impacto positivo en nuestras comunidades Anexo – Tablas de datos	130-151 319-323

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN	PÁGINA
GRI 2 Contenidos generales 2021	2-9 Estructura de gobernanza y composición	Órganos de gobierno	249-277
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Órganos de gobierno	251
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	Órganos de gobierno	257
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Nuestro compromiso con la sostenibilidad	57
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Nuestro compromiso con la sostenibilidad	57
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Acerca de este informe	301
	2-19 Políticas de remuneración	Órganos de gobierno	277
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Carta del presidente	3-5
	2-23 Compromisos y políticas	Nuestro compromiso con la sostenibilidad	52-57
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	Integración de los aspectos ESG en el modelo	297-299
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	Gestión de riesgos	288-292
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	Marco ético	278-287
	2-28 Afiliación a asociaciones	Impacto positivo en nuestras comunidades	186
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	Colaboramos con nuestros grupos de interés	117-119
	2-30 Convenios de negociación colectiva	Nuestro equipo como motor de transformación	134

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN	PÁGINA
GRI 3 Temas materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	Materialidad	302-303
	3-2 Lista de temas materiales	Materialidad	302-303
	3-3 Gestión de los temas materiales	Materialidad Centrados en la construcción sostenible Nuestro equipo como motor de transformación El papel clave de nuestros accionistas Marco ético Nuestro equipo como motor de transformación Gestión de riesgos Colaboramos con nuestros grupos de interés Impacto positivo en nuestras comunidades	302-303 199-214 152-166 130-151 120-129 266-273 288-292 117-119 182-197
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	Impacto positivo en nuestras comunidades	183
	201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno	Impacto positivo en nuestras comunidades	184
GRI 204 Prácticas de adquisición 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	Creando valor junto a nuestros proveedores	169
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Marco ético Véase Política anticorrupción	285
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-1 Enfoque fiscal	Impacto positivo en nuestras comunidades	183

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN	PÁGINA
GRI 302 Energía 2016	302-1 Consumo energético dentro de la organización	Gestión ambiental en AEDAS Homes	224-225
	302-4 Reducción del consumo energético	Gestión ambiental en AEDAS Homes	224-225
GRI 303 Agua y efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	Gestión ambiental en AEDAS Homes	225
GRI 305 Emisiones 2016	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Gestión ambiental en AEDAS Homes	226
	305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía	Gestión ambiental en AEDAS Homes	226
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Gestión ambiental en AEDAS Homes	227
	305-5 Reducción de las emisiones de GEI	Contribución ambiental de nuestras promociones	241
GRI 306 Residuos 2020	306-2 Residuos por tipo y método de eliminación	Gestión ambiental en AEDAS Homes	225
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	Creando valor junto a nuestros proveedores	172

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN	PÁGINA
GRI 403 Salud seguridad en el trabajo 2018	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
	403-4 Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
	403-6 Fomento de la salud de los trabajadores	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
	403-9 Lesiones por accidente laboral	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
	403-10 Dolencias y enfermedades laborales	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1 Media de horas de formación al año por empleado	Nuestro equipo como motor de transformación	138
	404-2 Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	Nuestro equipo como motor de transformación	138-140
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad en órganos de gobierno y empleados	Nuestro equipo como motor de transformación Órganos de gobierno	130-151 254
	405-2 Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Anexo: Tabla de datos	322
GRI 408 Trabajo infantil 2016	408-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	Marco ético	278-286
GRI 412 Evaluación de derechos humanos 2016	412-3 Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	Marco ético	278-286
GRI 413 Comunidades locales 2016	413-1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	Impacto positivo en nuestras comunidades	182-197
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	Creando valor junto a nuestros proveedores	167-181

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

7.5

Trazabilidad
Ley 11/2018

Índice de contenidos requeridos por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad.

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
INFORMACIÓN GENERAL			
Modelo de negocio			
Breve descripción del modelo de negocio del grupo (entorno empresarial y organización)	2-1 2-2 2-6	AEDAS Homes de un vistazo Nuestro perfil Nuestra actividad Nuestro modelo de negocio Datos de contacto Creando valor junto a nuestros proveedores	10-12 20-25 42-51 38-41 304 167-181
Presencia geográfica	2-1	AEDAS Homes de un vistazo Datos de contacto	10-12 304
Objetivos y estrategias de la organización	2-22	Carta del presidente Nuestra visión estratégica	3-5 25-37
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	2-25	Entorno económico y sectorial Gestión de riesgos	59-66 288-292
General			
Mención en el informe al marco de <i>reporting</i> nacional, europeo o internacional utilizado para la selección de indicadores clave de resultados no financieros incluidos en cada uno de los apartados	GRI 1: Fundamentos	Acerca de este informe Índice de contenidos GRI	301 305-309

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3 2-23	Gestión de riesgos del cambio climático Centrados en la construcción sostenible	233 199-214
Los resultados de esas políticas	2-27	Contribución ambiental de nuestras promociones Gestión ambiental en AEDAS Homes	215-222 223-231
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	-	Gestión de riesgos del cambio climático	232-241
Información detallada			
Sobre efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad	-	Contribución ambiental de nuestras promociones Gestión ambiental en AEDAS Homes	215-222 223-231
Sobre los procedimientos de evaluación o certificación ambiental	-	Contribución ambiental de nuestras promociones Gestión ambiental en AEDAS Homes	215-222 223-231
Sobre los recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	-	La compañía ha destinado en el ejercicio a fines ambientales gastos e inversiones por valor de 496.344,07€ (antes de impuestos). En el ejercicio anterior el presupuesto que se destinó a fines ambientales fue de 625.331,68€ (antes de impuestos), lo que implica en este ejercicio una disminución del 21%.	
Sobre la aplicación del principio de precaución	3-3	Centrados en la construcción sostenible	199-214
Sobre la cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	-	Gestión ambiental en AEDAS Homes	223-231
→ CONTAMINACIÓN			
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente; teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de una actividad, incluido el ruido y la contaminación lumínica	-	Contribución ambiental de nuestras promociones	217-221

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ ECONOMÍA CIRCULAR Y PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS			
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos; acciones para combatir el desperdicio de alimentos	3-3 306-2	Centrados en la construcción sostenible Gestión ambiental en AEDAS Homes <i>El desperdicio de alimentos no es un tema material para la compañía.</i>	207 215-222
→ USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS			
Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales	303-5	Gestión ambiental en AEDAS Homes	225
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso	-	Gestión ambiental en AEDAS Homes	225
Consumo, directo e indirecto, de energía	302-1	Gestión ambiental en AEDAS Homes	224
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	302-4	Gestión ambiental en AEDAS Homes	225-230
Uso de energías renovables	302-4	Gestión ambiental en AEDAS Homes	225
→ CAMBIO CLIMÁTICO			
Los elementos importantes de las emisiones de gases de efecto invernadero generados como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce	-	<i>No disponemos de equipos en propiedad que generen emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (SAO), de óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire.</i>	226-230
Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático	-	Gestión de riesgos del cambio climático	232-241
Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin	305-5	Contribución ambiental de nuestras promociones	226-230, 241
→ PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD			
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	-	Contribución ambiental de nuestras promociones Centrados en la construcción sostenible	215-222
Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	-	<i>AEDAS Homes no cuenta con instalaciones en áreas protegidas</i>	199-215

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Nuestro equipo como motor de transformación	134
Los resultados de esas políticas	3-3	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	3-3	Gestión de riesgos	288-292
Información detallada			
→ EMPLEO			
Número total y distribución de empleados atendiendo a criterios representativos de la diversidad (sexo, edad, país, etc.)	2-6 2-7 405-1	Nuestro equipo como motor de transformación Anexo: Tablas de datos	130-151
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo, promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	2-7	Anexo: Tablas de datos <i>Se están reportando datos al cierre, debido a la baja fluctuación intermensual de los datos.</i>	319-320
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	401-1	Anexo: Tablas de datos	321
Las remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	405-2	Anexo: Tablas de datos	322
Brecha salarial, la remuneración puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	405-1	Nuestro equipo como motor de transformación Anexo: Tablas de datos	136 322
La remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo	405-2	Política de remuneraciones	277
Remuneración media de directivos	405-2	Anexo: Tablas de datos	322
Implantación de políticas de desconexión laboral	-	Nuestro equipo como motor de transformación	143
Empleados con discapacidad	405-1	Nuestro equipo como motor de transformación	142

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ ORGANIZACIÓN DE TRABAJO			
Organización del tiempo de trabajo	-	Nuestro equipo como motor de transformación	142-143
Número de horas de absentismo	-	Nuestro equipo como motor de transformación	144
Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores	-	Nuestro equipo como motor de transformación	143
→ SALUD Y SEGURIDAD			
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	403-1	Nuestro equipo como motor de transformación	146-151
Accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales; desagregado por sexo.	-	Nuestro equipo como motor de transformación	147
→ RELACIONES SOCIALES			
Organización del diálogo social, incluidos procedimientos para informar y consultar al personal y negociar con ellos	-	Colaboramos con nuestros grupos de interés Nuestro equipo como motor de transformación	117-119 144
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	2-30	Nuestro equipo como motor de transformación	134
El balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y la seguridad en el trabajo	403-4	Nuestro equipo como motor de transformación	130-151
→ FORMACIÓN			
Las políticas implementadas en el campo de la formación	-	Nuestro equipo como motor de transformación	138-139
La cantidad total de horas de formación por categorías profesionales	404-1	Nuestro equipo como motor de transformación	138
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	405-1	Nuestro equipo como motor de transformación	133, 142

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ IGUALDAD			
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres	405-2	Nuestro equipo como motor de transformación	133, 136, 141
Planes de igualdad (Capítulo III de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres), medidas adoptadas para promover el empleo, protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo, la integración y la accesibilidad universal de las personas con discapacidad	-	Nuestro equipo como motor de transformación	141
La política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	-	Nuestro equipo como motor de transformación	134, 141-142
RESPETO A LOS DERECHOS HUMANOS			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Véase Código de Conducta Véase Código de Conducta de Terceros	52-57
Los resultados de esas políticas	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Véase Código de Conducta Véase Código de Conducta de Terceros	52-57
Los principales riesgos	-	Marco ético	288-292
Información detallada			
Aplicación de procedimientos de diligencia debida en materia de derechos humanos; prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos	2-23	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético	52-57 278-287
Denuncias por casos de vulneración de derechos humanos	-	Marco ético	285
Promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo relacionadas con el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva; la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación; la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio; la abolición efectiva del trabajo infantil	414-1	Nuestro equipo como motor de transformación Creando valor junto a nuestros proveedores	134 176

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético Véase Política anticorrupción	52-57 278-280
Los resultados de esas políticas	3-3	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético Véase Política anticorrupción	52-57 278-287
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	-	Nuestro compromiso con la sostenibilidad Marco ético Véase Política anticorrupción	52-57 278-287
Información detallada			
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	2-27	Marco ético	278-287
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	2-27	Marco ético	278-287
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	-	<i>Durante el ejercicio 2024/25 se han aportado a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro 66.466€ mientras que en el ejercicio anterior se habían aportado 44.998€.</i>	
INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD			
Información general			
Una descripción de las políticas que aplica el grupo respecto a dichas cuestiones	3-3	Impacto positivo en nuestras comunidades	182-197
Los resultados de esas políticas	3-3	Impacto positivo en nuestras comunidades	182-197
Los principales riesgos relacionados con esas cuestiones	-	Marco ético Gestión de riesgos	278-287 288-294

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
Information detallada			
→ COMPROMISOS DE LA EMPRESA CON E DESARROLLO SOSTENIBLE			
El impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	201-1 204-1 413-1	Creando valor junto a nuestros proveedores Impacto positivo en nuestras comunidades	169 182-197
El impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y en el territorio	204-1 413-1 201-1	Creando valor junto a nuestros proveedores Impacto positivo en nuestras comunidades	169 182-197
Las relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades del diálogo con estos	-	Impacto positivo en nuestras comunidades	184
Las acciones de asociación o patrocinio	-	Impacto positivo en nuestras comunidades	197-198
→ SUBCONTRATACIÓN Y PROVEEDORES			
La inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	2-6 308-1 414-1	Creando valor junto a nuestros proveedores	167-179
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	308-1 414-1	Creando valor junto a nuestros proveedores	167-179
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de estas	-	Creando valor junto a nuestros proveedores	179
→ CONSUMIDORES			
Medidas para la salud y la seguridad de los consumidores	-	Innovación al servicio de nuestros clientes	166
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de estas	-	Innovación al servicio de nuestros clientes	163-164

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA LEY 11/2018	VINCULACIÓN CON INDICADORES GRI (ORIENTATIVO)	UBICACIÓN O RESPUESTA DIRECTA	PÁGINA
→ INFORMACIÓN FISCAL			
Política fiscal	207-1	Impacto positivo en nuestras comunidades	183-184
Los beneficios obtenidos país por país	-	AEDAS Homes solo tiene operaciones en España. Los beneficios se encuentran en el apartado “Resultados económicos”	92
Los impuestos sobre beneficios pagados	207-1	Resultados económicos	183
Las subvenciones públicas recibidas	201-4	Impacto positivo en nuestras comunidades	184
OTRA INFORMACIÓN SIGNIFICATIVA			
Otra información de utilidad sobre la elaboración del documento			
Bases para la formulación del informe	2-1 2-3 2-5	Acerca de este informe Materialidad Datos de contacto	301 302-303 304
Alcance del Informe	2-2 2-3 2-4 3-1 3-2 3-3	Acerca de este informe	301
Relaciones con nuestros grupos de interés	2-29	Colaboramos con nuestros grupos de interés	117-119
Gestión de riesgos	3-3	Gestión de riesgos	288-292
Gobierno corporativo	2-9 2-11 2-19	Buen gobierno	246-299

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

76

Anexo –
Tablas de
datos

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR GÉNERO⁽¹⁾

	2023/24	2024/25
Hombre	158	177
Mujer	153	180
Total	311	357

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR RANGO DE EDAD

	2023/24	2024/25
<30	18	27
30-50	183	193
+50	110	137
Total	311	357

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR TIPO DE CONTRATO

	2023/24	2024/25
Indefinido	305	353
Temporal	6	4
Total	311	357

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR CATEGORÍA

	2023/24	2024/25
Directores	55	58
Mandos Intermedios	73	80
Resto ⁽²⁾	183	219
Total	311	357

(1) La diferencia respecto a Cuentas Anuales 2023/24 y a Cuentas Anuales 2024/25 es la figura del Consejero Delegado.
(2) Técnicos, administrativos y asimilados

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR GÉNERO Y TIPO DE CONTRATO ⁽¹⁾

	2023/24		2024/25	
	Indefinido	Temporal	Indefinido	Temporal
Hombre	155	3	173	4
Mujer	150	3	180	0
Total	305	6	353	4

(1) La empresa no tiene contratos parciales
(2) Técnicos, administrativos y asimilados

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR RANGO DE EDAD Y TIPO DE CONTRATO ⁽¹⁾

	2023/24		2024/25	
	Indefinido	Temporal	Indefinido	Temporal
<30	13	5	23	4
30-50	182	1	193	0
+50	110	0	137	0
Total	305	6	353	4

PLANTILLA AL CIERRE DEL EJERCICIO
POR CATEGORÍA Y TIPO DE CONTRATO ⁽¹⁾

	2023/24		2024/25	
	Indefinido	Temporal	Indefinido	Temporal
Directores	55	0	58	0
Mandos Intermedios	73	0	80	0
Resto ⁽²⁾	177	6	215	4
Total	305	6	353	4

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

EXTINCIÓN⁽¹⁾ DE CONTRATOS
POR GÉNERO

	2023/24	2024/25
Hombre	12	14
Mujer	4	16
Total	16	30

(1) Extinción de contratos por parte de la empresa
(2) Técnicos, administrativos y asimilados

Tras la adquisición de varias compañías, se produjeron duplicidad de puestos lo que conllevó extinciones de contrato.

EXTINCIÓN⁽¹⁾ DE CONTRATOS
POR EDAD

	2023/24	2024/25
<30	1	1
30-50	9	12
+50	6	17
Total	16	30

EXTINCIÓN⁽¹⁾ DE CONTRATOS
POR CATEGORIA

	2023/24	2024/25
Directores	3	14
Mando Intermedio	5	1
Resto ⁽²⁾	8	15
Total	16	30

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

SALARIOS MEDIOS ⁽¹⁾
POR CATEGORÍA (€)

	2023/24				2024/25			
	Hombre	Mujer	Total	Porcentaje	Hombre	Mujer	Total	Porcentaje
Directores-as	112.373	111.011	112.101	1,2%	113.384	112.081	113.115	1,1%
Mandos Intermedios	59.889	50.973	55.980	14,9%	60.889	53.383	57.417	12,3%
Técnicos-as	46.322	40.396	42.862	12,8%	44.950	41.846	43.224	6,9%
Comercial	21.658	22.814	22.300	-5,3%	22.000	24.556	24.272	-11,6%
Administrativos-as	26.973	25.229	25.718	6,5%	27.142	25.506	25.915	6,0%

SALARIOS MEDIOS ⁽¹⁾
POR RANGO DE EDAD (€)

	2023/24			2024/25		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
<30	31.400	30.044	30.397	30.655	32.953	31.932
30-45	58.747	41.552	43.843	49.653	41.198	44.594
>45	79.364	58.865	67.000	76.063	51.845	65.351

(1) Datos 31/3/2024-31/3/2025 Salario Bruto Anual

+

Carta del
Presidente

+

Carta del
Consejero
Delegado

1

Resumen
del ejercicio

2

Somos
AEDAS Homes

3

Evolución
financiera

4

Creando valor
juntos

5

Compromiso
medioambiental

6

Buen
gobierno

7

Anexos

ABSENTISMO

	Horas absentismo		Índice absentismo	
	2023/24	2024/25	2023/24	2023/24
Accidente laboral	0	128	0%	0%
Enfermedad comun	9.928	10.240	1,8%	1,7%
Otro permiso no retribuido	0	48	0%	0,01%
Permiso por nacimiento	11.960	7.296	2,2%	1,2%
Total	21.888	17.712	4,0%	3,0%



Informe anual integrado 2024/25

INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO



AEDAS Homes
Paseo de la Castellana 130, 28046 Madrid
+ 34 917 880 000

aedashomes.com

**Informe de Verificación Independiente
del Estado de Información No Financiera
Consolidado correspondiente al ejercicio
anual finalizado el 31 de marzo de 2025**

**AEDAS HOMES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A.:

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado adjunto (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 (en adelante, ejercicio 2024/2025), de AEDAS HOMES, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) que forma parte del Informe de Gestión Consolidado del Grupo.

El contenido del EINF incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en el apartado "Trazabilidad Ley 11/2018" incluido en el EINF adjunto.

Responsabilidad de los Administradores

La formulación del EINF incluido en el Informe de Gestión consolidado del Grupo, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los Administradores de AEDAS HOMES, S.A. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los *Sustainability Reporting Standards* de *Global Reporting Initiative* (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el apartado "Trazabilidad Ley 11/2018" del citado EINF.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de AEDAS HOMES, S.A. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las normas internacionales de independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de ética del IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información no Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada)) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades de AEDAS HOMES, S.A. que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- ▶ Reuniones con el personal de AEDAS HOMES, S.A. para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- ▶ Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2024/2025 en función del análisis de materialidad realizado por AEDAS HOMES, S.A. y descrito en el apartado "7.2 Materialidad", considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- ▶ Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2024/2025.
- ▶ Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2024/2025.
- ▶ Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2024/2025 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- ▶ Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de AEDAS HOMES, S.A. correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el apartado "Trazabilidad Ley 11/2018".

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podrá no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

ERNST & YOUNG, S.L.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA



Elena Fernández García

ERNST & YOUNG, S.L.

28 de mayo de 2025

2025 Núm. 01/25/12832

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones