

AEDAS HOMES, S.A.

**(Anteriormente denominada
Aedas Homes Group, S.L.U.)**

**Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2017**

AEDAS HOMES, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.17	31.12.16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.17	31.12.16
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible	5	315.819	-	Capital	10	47.966.587	3.000
Aplicaciones informáticas		207.001	-	Capital social		47.966.587	3.000
Otro inmovilizado intangible		108.818	-	Prima de emisión	10	500.076.721	-
Inmovilizado Material	6	705.771	-	Reservas voluntarias	10	(310.857.800)	(354)
Terrenos y construcciones		72.193	-	Resultados de ejercicios anteriores	10	(2.241.561)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		489.269	-	Otras aportaciones de socios	10	740.071.256	9.372.875
Inmovilizado en curso y anticipos		144.309	-	Resultado del ejercicio	3	(26.655.593)	(2.241.561)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		790.419.499	37.527.500	Total patrimonio neto		948.359.610	7.133.960
Instrumentos de patrimonio	7	168.991.131	8.846.375				
Créditos a empresas	8 y 16	621.428.368	28.681.125	PASIVO NO CORRIENTE:			
Inversiones financieras a largo plazo		500.537	-	Deudas a largo plazo	12	137.326	-
Otros activos financieros a largo plazo	8	500.537	-	Derivados		137.326	-
Activos por impuesto diferido	13	929.228	118	Deudas con empresas vinculadas y asociadas a largo plazo	16	-	28.213.625
Total activo no corriente		792.870.854	37.527.618	Total pasivo no corriente		137.326	28.213.625
ACTIVO CORRIENTE:							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		15.021.400	558.601	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes por ventas y prestación de servicios	8	-	473.195	Deudas con empresas vinculadas y asociadas a corto plazo	16	0	81.889
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	14.566.295	85.406	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	13.313.218	2.689.046
Deudores varios	8	815	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	4.230	2.685.844
Activos por impuestos corrientes	13	349.603	-	Acreedores por prestación de servicios	12	1.133.839	3.201
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	104.687	-	Remuneraciones pendientes de pago	12	1.500.600	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	16.950.160	-	Pasivos por impuesto corriente	12 y 13	8.677	-
Créditos en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		16.950.160	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 13	10.665.872	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.376.580	-	Total pasivo corriente		13.313.218	2.770.935
Periodificaciones a corto plazo		308.128	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	134.283.032	32.301				
Total activo corriente		168.939.300	590.902				
TOTAL ACTIVO		961.810.154	38.118.520	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		961.810.154	38.118.520

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

	Notas	Periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.a	25.692.756	85.406
Prestaciones de servicios		25.692.756	85.406
Otros ingresos de explotación		395	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		395	-
Gastos de personal	14.c	(33.769.775)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(32.646.184)	-
Cargas sociales		(1.123.591)	-
Otros gastos de explotación		(10.049.663)	(2.245.078)
Servicios exteriores	14.b	(10.045.976)	(2.245.078)
Tributos		(2.625)	-
Otros gastos de gestión corriente		(1.062)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(137.371)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(104.211)	-
Deterioros y pérdidas		(104.211)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(18.367.869)	(2.159.672)
Ingresos financieros		333	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		333	-
Gastos financieros	14.d	(9.056.095)	(81.889)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas		(9.050.754)	(81.889)
Por deudas con terceros		(5.341)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(137.326)	-
Cartera de negociación y otros		(137.326)	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.193.088)	(81.889)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(27.560.957)	(2.241.561)
Impuesto sobre beneficios		905.364	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(26.655.593)	(2.241.561)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(26.655.593)	(2.241.561)

(*) Corresponde al período desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016. Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(26.655.593)	(2.241.561)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(26.655.593)	(2.241.561)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		-	-

(*) Corresponde al período desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital (Nota 10.a)	Prima de emisión (Nota 10.b)	Reservas (Nota 10.b)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios o propietarios (Nota 10.c)	Resultado del ejercicio	Socios Externos	TOTAL
SALDO INICIAL AL 9 DE JUNIO DE 2016	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.241.561)	-	(2.241.561)
Operaciones con accionistas	3.000	-	(354)	-	9.372.875	-	-	9.375.521
Constitución	3.000	-	(354)	-	-	-	-	2.646
Aportación de socios	-	-	-	-	9.372.875	-	-	9.372.875
SALDO INICIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.000	-	(354)	-	9.372.875	(2.241.561)	-	7.133.960
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(26.655.593)	-	(26.655.593)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(2.241.561)	-	2.241.561	-	-
Operaciones con accionistas	47.963.587	500.076.721	(310.857.446)	-	730.698.381	-	-	967.881.243
Ampliación de Capital por aportaciones no dinerarias	47.963.587	500.076.721	(310.958.727)	-	-	-	-	237.081.581
Aportación de socios	-	-	-	-	730.698.381	-	-	730.698.381
Reservas de fusión	-	-	101.281	-	-	-	-	101.281
Variaciones del perímetro y otros	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	47.966.587	500.076.721	(310.857.800)	(2.241.561)	740.071.256	(26.655.593)	-	948.359.610

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

	Notas	Periodo anual terminado el 31 de diciembre de 2017	Periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016(*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos			
Ajustes al resultado:			
Dotación a la amortización	5 y 6	(27.560.958)	(2.241.561)
Deterioros y pérdidas		(16.395.077)	(3.517)
Ingresos financieros	14.a	137.372	
Gastos financieros	14.d	104.211	
		(25.692.756)	(85.406)
		9.056.096	81.889
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		25.692.756	85.406
Cobros de intereses		25.692.756	85.406
Pagos de intereses		-	-
Cambios en el capital corriente:		(24.003.123)	2.130.328
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(14.548.205)	(473.195)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		10.618.831	2.689.046
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		(19.549.462)	(85.406)
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos no corrientes		(524.287)	(117)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(42.266.402)	(29.344)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(152.181.798)	(37.527.500)
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Activos intangibles		(363.596)	-
Activos materiales		(899.577)	-
Unidad de negocio		(150.918.625)	(37.527.500)
		(152.181.798)	(37.527.500)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(152.181.798)	(37.527.500)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		207.201.042	9.375.521
Emisión de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Obtención de nuevas aportaciones de accionistas		207.201.042	9.375.521
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		121.497.890	28.213.624
Obtención de nueva financiación con accionistas		121.360.563	28.213.624
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		-	-
Otras deudas		137.327	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		328.698.932	37.589.145
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)			
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		134.250.732	32.301
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		32.301	
Efectivo o equivalentes al final del periodo		134.283.033	32.301

(*) Corresponde al período desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016.

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte íntegramente de los estados de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Aedas Homes, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2017

1. **Objeto Social**

Aedas Homes, S.A.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó de forma indefinida el 9 de junio de 2016 ante el Notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, con el número 955 de su protocolo, bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. y con carácter unipersonal. Su domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 143, 11º Derecha, código postal 28046.

La Sociedad se constituyó como resultado de la suscripción y desembolso por parte de la mercantil Structured Finance Management (Spain), S.L. de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. En el ejercicio 2016 se produjo el acuerdo de intenciones entre el que fuera Socio Único y la sociedad de nacionalidad luxemburguesa denominada Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. para la compraventa del 100% de las participaciones sociales que la primera ostentaba en SPV Spain 19, S.L. La transmisión de dichas participaciones quedó perfeccionada con fecha 5 de julio de 2016.

Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U. ante el Notario Don Carlos Entrena Palomero, con el número 1228 de su protocolo. Adquiriendo la denominación actual una vez completada la operación de restructuración societaria.

Con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la modificación mercantil por la cual la Sociedad pasó a ser una Sociedad Anónima, siendo su denominación AEDAS HOMES, S.A.

Su objeto social, según el Artículo 2 de los Estatutos de la Sociedad es el siguiente:

- a) La adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos.
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros, así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

Las actividades antes indicadas podrán ser realizadas por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo. Se exceptúan de objeto social aquellas actividades reservadas por las leyes a ciertos tipos de sociedades, así como para las que se precise una autorización o título habilitante con el que la sociedad no cuente.

a) Operación de restructuración societaria

Con fecha 23 de mayo de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el que fuera Socio Único de Aedas Homes Group, S.L. ("la Sociedad" o la "Sociedad Absorbente") y de Aedas Homes, S.L. ("Sociedad Absorbida"), quedó aprobada la fusión por absorción de dichas sociedades y, asimismo, quedaron aprobados como balances de fusión, los balances de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, cerrados a día 31 de marzo de 2017. Adjuntamos los balances de fusión aprobados en el Anexo II.

El 29 de junio de 2017 se produce la fusión entre la sociedad mercantil de nacionalidad española Aedas Homes Group, S.L. ("la Sociedad" o la "Sociedad Absorbente"), y la sociedad Aedas Homes, S.L. ("Sociedad Absorbida"), con domicilio social en Paseo de la Castellana 42, constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Espebe 33, S.L. por medio de escritura otorgada el 21 de enero de 2016, ante el notario de Madrid Don Carlos Entrena Palomero, cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida.

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

En relación a los motivos económicos de la fusión, la reestructuración del grupo de sociedades de la Sociedad Absorbente tiene como fin simplificar su estructura y gestión administrativa para el ahorro de los costes de funcionamiento. La fusión redonda por tanto en la simplificación y agilización de la toma de decisiones empresariales.

La presente fusión por absorción se inició mediante redacción por parte de los administradores de las sociedades participantes del proyecto común de fusión con fecha 23 de mayo de 2017, de acuerdo con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 3/2009 de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (“LME”).

Como resultado de la operación de fusión, el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo terminado el 31 de diciembre 2017 no son comparables con los del periodo anterior (véase nota 2.f).

Esta operación fue llevada a cabo y elevada a escritura pública con fecha 29 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La operación de reestructuración descrita se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades.

b) Aportación del Negocio

Durante los meses de marzo, junio y agosto de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó en varias fases la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España a AEDAS HOMES, S.A. (véase nota 5). Los valores a los que se realizó la aportación difieren de los valores a los que el anterior Socio Único tenía contabilizadas dichos negocios. En consecuencia, según la consulta 3 del BOICAC 85 y conforme a la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General de Contabilidad, en la redacción introducida por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2010, la diferencia puesta de manifiesto entre los valores a los que se realizó la aportación y el valor contable en libros del que fuera Socio Único se ha registrado contra el epígrafe de “Reservas voluntarias” (véase nota 10.c). Los valores contables considerados que han originado la citada diferencia, en línea con los dispuesto por las consultas 3 y 17 del BOICAC 85, han sido los valores individuales de la sociedad aportante, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. (sociedad dominante-anterior Socio Único) por estar dispensada tal sociedad de realizar unas cuentas anuales consolidadas.

A continuación, adjuntamos un resumen de la diferencia entre los valores a los que se ha realizado las aportaciones y los valores a los que han sido utilizados a los efectos de la contabilización en la Sociedad:

	Euros		
	Valores de aportación	Valor en libros	Impacto en reservas voluntarias (Nota 10)
Aportación del 30 de marzo de 2017	314.032.337	80.889.440	(233.142.896)
Aportación del 29 de junio de 2017	23.140.283	6.261.863	(16.878.421)
Aportación del 16 de agosto de 2017	110.596.625	49.687.116	(60.909.509)
Total	447.769.245	136.838.419	310.930.826

c) Régimen de neutralidad fiscal de la Operación de reestructuración societaria y la aportación de Negocio

La operación de reestructuración societaria (véase nota 1.a) realizada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades.

El artículo 4, punto cuatro, del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad

aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, establece que en las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha a efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la escisión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. En consecuencia, las operaciones y los ingresos y gastos devengados por la sociedad absorbida entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 han sido reconocidos contablemente dentro de los correspondientes libros contables de la Sociedad, siendo por lo tanto la fecha de efectos contables de la fusión, esto es, la fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente, el 1 de enero de 2017.

El detalle de los balances de fusión está en el Anexo II de las presentes Cuentas Anuales.

La Aportación de Negocio (véase nota 1.b) realizada durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades.

Según se ha descrito en la Nota 1.b, los valores a los que se realizó la aportación difieren de los valores a los que el que fuera Socio Único tenía contabilizadas dichos negocios. En consecuencia, según la consulta 3 del BOICAC 85 y conforme a la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General de Contabilidad, en la redacción introducida por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2010, la diferencia puesta de manifiesto entre los valores a los que se realizó la aportación y el valor contable en libros del anterior Socio Único se ha registrado contra el epígrafe de "Reservas voluntarias" (véase nota 10.c). Los valores contables considerados que han originado la citada diferencia, en línea con los dispuesto por las consultas 3 y 17 del BOICAC 85, han sido los valores individuales de la sociedad aportante, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L.(sociedad dominante- antiguo Socio Único)por estar dispensada tal sociedad de realizar unas cuentas anuales consolidadas.

El detalle de los balances de las aportaciones de marzo, junio y agosto está adjunto en el Anexo III de las presentes Cuentas Anuales.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades. El detalle de las sociedades dependientes de la Sociedad ha sido incluido en el Anexo I a estas Cuentas Anuales de 31 de diciembre de 2017. Aedas Homes, S.A., y las sociedades dependientes detalladas en el Anexo I han formulado Cuentas Anuales consolidadas, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE") con fecha 26 de marzo de 2018.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases De Presentación De Las Cuentas Anuales

a) *Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

Estas Cuentas Anuales del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017 han sido formulados por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley

de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC") en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

c) *Moneda funcional y moneda de presentación*

Las Cuentas Anuales del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017 se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

d) *Principios contables no obligatorios aplicados*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2017. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

En la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Directivos de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Estas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones financieras en empresas del Grupo y de las cuentas por cobrar con empresas del Grupo (Nota 4.1).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, al cierre a 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) *Comparación de la información*

Las cifras del periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 no son comparativas con respecto al periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 como consecuencia de la restructuración societaria descrita en la nota 1.a y las aportaciones de negocio descritas en la nota 1.b.

Dado que el ejercicio 2016 comenzó el 9 de junio de 2016 cualquier comparación que se realice de la información contenida en estas cuentas anuales ha de considerar este aspecto.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 4.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la correspondiente Memoria.

h) Principio de empresa en funcionamiento

Durante el ejercicio terminado el 31 de septiembre de 2017 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha incurrido en resultados negativos por importe de 26.655.593 y 2.241.561 euros, respectivamente. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2017 en base al principio de empresa en funcionamiento dado que no se esperan tensiones de liquidez que puedan comprometer el desarrollo de sus operaciones considerando, entre otros, los siguientes factores:

- El acceso a las entidades financieras para que sus participadas puedan desarrollar sus promociones inmobiliarias con normalidad.
- Su sólida posición patrimonial.

i) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente para los fondos de comercio. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por

impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias impositivas. La Sociedad tiene registrados activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2017 por importe de 929.228 euros (118 euros al 31 de diciembre de 2016) correspondientes a las diferencias temporarias deducibles y a parte de las bases impositivas negativas pendientes de compensar (Nota 13).

3. **Aplicación de resultados**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	(26.655.593)
TOTAL	(26.655.593)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(26.655.593)
TOTAL	(26.655.593)

4. **Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas desarrolladas por la propia Sociedad que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación de los gastos de desarrollo, así como los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 5 años.

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje de amortización anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Construcciones	14%
Otras instalaciones	20%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Otro inmovilizado material	20%

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial-

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

En el caso de ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, en virtud de lo dispuesto por la consulta 4 del BOICAC 89, la Sociedad prestamista procederá a reclasificar a inversiones financieras el valor razonable del préstamo concedido, registrando con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier diferencia que pudiera existir entre el coste amortizado a la fecha de ampliación de capital y su valor de mercado.

Valoración posterior-

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual en uso de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas (Nota 5).

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser los individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para las inversiones financieras en empresas del Grupo. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros, momento en el que se produce el registro del deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable de los activos inmobiliarios que ostentan las empresas del Grupo se estima en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo. Dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método de descuento de flujos de caja o residual dinámico para los activos inmobiliarios propiedad de sus participadas, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

De acuerdo a los principios contables aplicables, se registrarán como pasivos corrientes, además de aquellas obligaciones cuyo vencimiento o extinción se produzca en el corto plazo, aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como “ciclo normal de explotación” el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Los préstamos recibidos de entidades vinculadas se registran como pasivos financieros a coste amortizado, siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo del instrumento financiero, calculando para ello el valor razonable en el momento de la concesión aplicando un tipo de interés de mercado para un préstamo de similares características, registrando a partir de ese momento el devengo de gastos financieros de acuerdo al método de interés efectivo.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de situación el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son realizables en caja en un plazo inferior a tres meses desde su adquisición y que no tienen riesgo de cambio en su valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las Cuentas Anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en la Memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

4.8 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en un futuro previsible, independientemente del plazo establecido por la norma fiscal para su empleo, que puede ser superior.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo,

en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

El Grupo ha solicitado a las autoridades tributarias la aplicación del régimen de consolidación fiscal a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018.

4.9 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, que generalmente para las existencias inmobiliarias se produce a la firma de la escritura pública de compra-venta.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.11 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Al cierre del ejercicio de un año finalizado el 31 de diciembre de 2017 no hay saldos ni transacciones en moneda extranjera.

4.12 Combinaciones de negocios

Las empresas deben contabilizar las combinaciones de negocios en las que participen, entendidas como aquellas operaciones en las que una empresa adquiere el control de uno o varios negocios.

En combinaciones de negocios referidas bien a una fusión o escisión de varias empresas, así como a la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, deberá aplicarse el método de adquisición descrito en el punto 2 de la norma de valoración 19ª del Plan General de Contabilidad, la cual establece que la empresa adquiriente contabilizará, en la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios a su valor razonable, así como en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios, que

vendrá determinado por la suma de i) los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos a cambio de los negocios adquiridos; ii) el valor razonable de cualquier contraprestación adicional que depende de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, siempre que tal contraprestación se considere probable y su valor razonable pueda ser estimado de forma fiable; y iii) cualquier coste directamente atribuible a la combinación, como los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la operación.

Por su parte, las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio, entre empresas del grupo en los términos señalados en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo, se registrarán conforme a lo establecido en ella. Así, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo según las Normas de Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, que desarrolla el Código de Comercio. En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales del negocio se valorarán según los valores contables existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores, se registrará en una partida de reservas en el patrimonio neto de la Sociedad.

En combinaciones de negocios referidas a la adquisición de las acciones o participaciones en el capital de una empresa, incluyendo las recibidas en virtud de una aportación no dineraria en la constitución de una sociedad o posterior a una ampliación de capital, u otras operaciones o sucesos cuyo resultado es que una empresa, que posee o no previamente participación en el capital de una sociedad, adquiere el control sobre esta última sin realizar una inversión, la empresa inversora, en sus cuentas anuales individuales, valorará la inversión en el patrimonio de otras empresas del grupo conforme a lo previsto para dichas empresas en el apartado 2.5 de la norma relativa a instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad (véase Nota 4.1).

4.13 Remuneración de Administradores y Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas (véase Nota 17) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes Cuentas Anuales.

4.15 Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia, se encuentran cumplimentadas, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. En todo caso, las presentes Cuentas Anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 deben interpretarse en el contexto del Grupo al que la Sociedad pertenece (Nota 1).

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas.

Las transacciones con partes vinculadas se rigen por la Norma de Valoración 13ª de Elaboración de cuentas anuales del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando

las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección Única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

- Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del Grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa.
- Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4.16 Clasificación de determinados ingresos en sociedades holding

Los Administradores de Aedas Homes, S.A. sociedad cuya actividad incluye la actuación como sociedad holding (véase Nota 1), han tenido en cuenta, en la presentación de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, la respuesta del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España a la consulta publicada en el BOICAC nº 79 (Noviembre 2009) relativa a la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding y sobre la determinación de la cifra de negocios de esta categoría de entidades.

Según la mencionada consulta todos los ingresos que obtenga una sociedad fruto de su actividad “financiera”, siempre que dicha actividad se considere como ordinaria, formarán parte del concepto «Importe neto de la cifra de negocios». En consecuencia, tanto los dividendos como los beneficios obtenidos por la enajenación de las participaciones, baja en cuentas o variación del valor razonable, constituyen de acuerdo con lo indicado, el «Importe neto de la cifra de negocios».

A continuación, se detallan las rúbricas que han pasado a formar parte integrante del “Importe neto de la cifra de negocios”:

- Ingresos de participaciones en capital: incluyen los dividendos devengados por la tenencia de participación en el capital de empresas.
- Variación del valor razonable en instrumentos financieros, excepto aquellos que sean grupo, multigrupo y asociadas.
- Resultado por enajenación de instrumentos financieros, exceptuando los que provienen de la baja de participaciones en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas.
- Ingresos financieros derivados de los préstamos otorgados a filiales.

Asimismo, los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros así como las pérdidas por enajenación de instrumentos financieros, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, se incluyen dentro del resultado de explotación de la Sociedad.

El resultado derivado de enajenaciones de instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas se incluye dentro del resultado de explotación.

4.17 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

4.18 Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

5. Inmovilizado intangible

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2017	-	-	-
Altas por Combinaciones de negocios (Ver nota 1.a)	48.775	-	48.775
Adiciones	206.003	108.818	314.821
Bajas	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	254.778	108.818	363.596
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2017	-	-	-
Dotaciones	(47.777)	-	(47.777)
Bajas	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2017	(47.777)	-	(47.777)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2017	207.001	108.818	315.819

Las principales adiciones del ejercicio 2017 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para la gestión de los sistemas de información financiera y de gestión de costes así como con las adiciones derivadas de la combinación de negocios producida durante el ejercicio 2017 (véase nota 1.a).

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados ni tampoco existían elementos de inmovilizado intangible de vida útil indefinida.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros						Total
	Construcciones	Otras Instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	
Coste:							
Saldos al 1 de enero de 2017	-	-	-	-	-	-	-
Altas por combinación de negocios (nota 1.a)	133.308	28.390	93.165	136.328	971	-	392.162
Adiciones	60.490	10.039	50.753	203.633	48.964	144.308	518.187
Bajas	(112.725)	-	-	-	-	-	(112.725)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	81.073	38.429	143.918	339.961	49.935	144.308	797.624
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2017	-	-	-	-	-	-	-
Altas por combinación de negocios (nota 1.a)	(4.218)	(963)	(3.067)	(2.494)	(32)	-	(10.774)
Dotaciones	(13.176)	(6.666)	(11.948)	(53.562)	(4.242)	-	(89.594)
Bajas	8.515	-	-	-	-	-	8.515
Saldos a 31 de diciembre de 2017	(8.879)	(7.629)	(15.015)	(56.056)	(4.274)	-	(91.853)
Dotación al deterioro	-	-	-	-	-	-	-
Valor Neto Contable a 31/12/2017	72.194	30.800	128.903	283.905	45.661	144.308	705.771

Las altas producidas corresponden principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas así como con las adiciones derivadas de la combinación de negocios producida en el ejercicio 2017 (véase nota 1.a). Las bajas registradas se componen de todo el inmovilizado activado en las oficinas antiguas, no produciéndose venta alguna.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas sus oficinas en Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga y Alicante.

Los pagos futuros mínimos de contratos de arrendamiento no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

	Euros	
	2017	2016
Hasta un año	832.593	205.864
Entre uno y cinco años	2.070.526	961.303
Más de cinco años	-	81.045
	2.903.120	1.248.212

7. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

2017	Euros			
	Saldo al 31.12.16	Adiciones	(Bajas)	Saldo al 31.12.17
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	8.846.375	160.172.756	(28.000)	168.991.131
Total	8.846.375	160.172.756	(28.000)	168.991.131

2016	Euros			
	Saldo al 09.06.16	Adiciones	(Bajas)	Saldo al 31.12.16
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	8.846.375	-	8.846.375
Total	-	8.846.375	-	8.846.375

a) Descripción de los principales movimientos

El detalle de las citadas "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Participación en SPV REOCO 1, S.L.U.	168.991.131	8.818.375
Participación en Aedas Homes, S.L.U. (Extinguida)	-	28.000
	168.991.131	8.846.375

Con fecha 20 de Julio de 2016, la Sociedad adquirió la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U. por un precio de 3.000 euros representativo de la totalidad de las participaciones sociales. Posteriormente, durante el ejercicio 2016 se han realizado aportaciones a SPV REOCO 1, S.L.U. por parte de la Sociedad que ascienden a un importe de 8.815.375 euros.

Con fecha de 20 de julio de 2016, la sociedad adquirió al que fuera su Socio Único, Hipoteca 43 Lux S.a.r.l., por un precio de 3.000 euros la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad anteriormente denominada, Aedas Homes, S.L.U., que ha sido fusionada con la Sociedad (véase Nota 1.a). Posteriormente, durante el

ejercicio 2016 se realizaron aportaciones a la sociedad fusionada por parte de la Sociedad que ascendieron a un importe de 25.000 euros. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, como consecuencia de la reestructuración societaria descrita en la nota 1.a dicha inversión financiera se ha dado de baja dentro del proceso de fusión de activos y pasivos de la sociedad absorbida.

Con fechas de 23 de marzo de 2017 y 18 de abril de 2017 se realizó una aportaciones dinerarias por importe de 50.000 euros y 15.000 euros, respectivamente, en la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U. Posteriormente con fecha de 19 de mayo de 2017, se realizó una nueva aportación a la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U. por importe de 33.000 de euros.

Con fecha de 30 de marzo de 2017, el que fuera Socio Único de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al capital social de la sociedad por importe de 314.032.337 euros, que fue instrumentalizado mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 282.629.106 euros. El contravalor del citado aumento corresponde a la aportación del 65% de las participaciones de SPV Spain 2, S.L. y la totalidad de las participaciones sociales en las siguientes sociedades:

- ESPEBE 12, S.L.U
- ESPEBE 14, S.L.U.
- ESPEBE 16, S.L.U.
- ESPEBE 17, S.L.U.
- ESPEBE 18, S.L.U.
- ESPEBE 20, S.L.U.
- ESPEBE 22, S.L.U.
- ESPEBE 23, S.L.U.
- ESPEBE 25, S.L.U.
- SPV SPAIN 7, S.L.U.
- SPV SPAIN 17, S.L.U.
- ESPEBE 26, S.L.U.
- ESPEBE 27, S.L.U.
- ESPEBE 29, S.L.U.
- ESPEBE 28, S.L.U.
- ESPEBE 32, S.L.U.
- ESPEBE 34, S.L.U.
- ESPEBE 2, S.L.U.
- ESPEBE 4, S.L.U.
- ESPEBE 7, S.L.U.
- ESPEBE 35, S.L.U.
- ESPEBE 15, S.L.U.
- SPV SPAIN 16, S.L.U.
- SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U.
- DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.
- MILEN INVESTMENT, S.L.U
- CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U

Posteriormente, con la misma fecha, 30 de marzo de 2017, la Sociedad realizó una aportación no dineraria de las citadas participaciones al patrimonio de la Sociedad dependiente SPV REOCO 1, S.L. por importe de 314.032.337 euros

Con fecha 9 de mayo de 2017 y 1 junio de 2017 se realizaron sendas aportaciones a SPV REOCO 1, S.L.U. de los derechos de crédito que la Sociedad mantenía frente a SPV REOCO 2, S.L.U. por importe de 8.085.000 euros y SPV REOCO 12 por importe de 1.400.000 euros.

Con fecha de 29 de junio de 2017, el que fuera Socio Único de la Sociedad realizó un aumento de capital con aportaciones no dinerarias en la Sociedad por importe de 23.140.283 euros cuyo contravalor fue:

- El 100% de las acciones representativas de las sociedades:
 - DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.
 - ESPEBE 21, S.L.U.
 - ESPEBE 31, S.L.U.
- El 80% del capital social de la sociedad ESPEBE 11, S.L.
- El 94,68% de la sociedad FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

Posteriormente, con la misma fecha, 29 de junio de 2017, la Sociedad realizó una aportación no dineraria de las

citadas participaciones por importe de 23.140.283 euros al patrimonio de la Sociedad dependiente SPV REOCO 1, S.L.

Dado que las anteriores aportaciones no dinerarias son constitutivas de un negocio aunque el traspaso se realizó a valor razonable la aportación se contabilizó por el valor que dicho negocio tenía en libros del antiguo Socio Único, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., el cual ascendía a 80.889.440 euros para la aportación realizada el 30 de marzo de 2017 y 6.261.863 euros para la aportación realizada el 29 de junio de 2017 (véase nota 1.b).

Posteriormente, la aportación más significativa que se ha registrado fue la producida el 8 de julio de 2017 por un importe de 52.458.200 euros correspondientes a Danta Investments, S.L.U.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

31 de diciembre de 2017

		Euros					Valor en libros		
		Cifras individuales de las sociedades dependientes							
Denominación	% de participación	Capital Social	Prima de emisión y reservas	Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	Aportaciones de socios	Patrimonio Neto	Coste	Deterioro	Neto
SPV REOCO 1, S.L.U.	100%	44.807.030	92.212.995	8.107.472	31.878.627	177.006.124	168.991.131	-	168.991.131
							168.991.131	-	168.991.131

31 de diciembre de 2016

		Euros						Valor en libros		
		Cifras individuales de las sociedades dependientes								
Denominación	% de participación	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	Aportaciones de socios	Patrimonio Neto	Coste	Deterioro	Neto
Participaciones en SPV REOCO 1, S.L.U.	100%	3.000	(415)	(30.965)	-	8.815.375	8.786.995	8.818.375	-	8.818.375
Participaciones en Aedas Homes, S.L.U. (*)	100%	3.000	(475)	113.133	-	25.000	140.658	28.000	-	28.000
							8.846.375	-	8.846.375	

(*) Sociedad absorbida, véase nota 1.a.

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales y estados financieros intermedios no auditados de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 7 y 16.

El objeto social de la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. es la adquisición, promoción y rehabilitación de bienes inmuebles, así como en la adquisición, tenencia, venta y administración de valores mobiliarios y de cualquier título o derecho, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2017.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarias realizadas por terceros y las valoraciones internas no

se han puesto de manifiesto deterioros asociados a sus participaciones a 31 de diciembre de 2017, como consecuencia de la existencia de plusvalías tácitas.

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 adjuntas por ser los individuales de Aedas Homes, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. A continuación, se presenta un resumen de las mismas:

Ejercicio 2017

	Euros	
	Aedas Homes, S.A.	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	792.870.854	14.203.309
Activo corriente	168.939.300	1.114.816.591
Total activo	961.810.154	1.129.019.900
Capital, reservas y aportaciones de socios	975.015.203	975.127.469
Pérdidas y ganancias	(26.655.593)	(40.078.380)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	948.359.610	935.049.089
Socios externos	-	2.245.802
Total Patrimonio	948.359.610	937.294.891
Pasivo no corriente	137.326	137.326
Pasivo corriente	13.313.218	191.587.683
Total pasivo y patrimonio	961.810.154	1.129.019.900

Ejercicio 2016

	Euros	
	Aedas Homes, S.A.	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	37.527.618	480.273
Activo corriente	590.902	47.821.121
Total activo	38.118.520	48.301.394
Capital, reservas y aportaciones de socios	9.375.521	9.371.889
Pérdidas y ganancias	(2.241.561)	(2.369.805)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	7.133.960	7.002.084
Socios externos	-	507.280
Total Patrimonio	7.133.960	7.509.364
Pasivo no corriente	28.213.625	28.213.625
Pasivo corriente	2.770.935	12.578.405
Total pasivo y patrimonio	38.118.520	48.301.394

8. Activos Financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, al 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Activos financieros no corrientes		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		
Créditos a empresas	621.428.368	28.681.125
Inversiones financieras a largo plazo	500.537	-
Total activos financieros no corrientes	621.928.905	28.681.125
Activos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	473.195
Clientes, empresas del grupo y asociadas	14.566.295	85.406
Deudores varios	815	-
Inversiones financieras a corto plazo	2.376.580	-
Total activos financieros corrientes	16.943.690	558.601

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

a) Préstamos y partidas a cobrar

Créditos a empresas del grupo

El detalle de los vencimientos anuales de préstamos a empresas del grupo es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Año 2017	-	-
Año 2018	3.780.445	-
Año 2019	62.724.660	-
Año 2020	111.663.399	7.552.500
Año 2021	207.359.287	15.001.125
Años posteriores	235.900.577	6.127.500
Total	621.428.368	28.681.125

El valor razonable de dichos préstamos, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, era similar a su valor contable.

Todas las líneas de crédito devengan un interés fijado como el Euribor 1 mes más 350 puntos básicos

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	473.195
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.a)	14.566.295	85.406
Deudores varios	815	-
Total	14.567.110	558.601

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Cuentas corrientes a la vista	134.283.032	32.301
Total	134.283.032	32.301

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. **Patrimonio Neto - Fondos Propios**

a) Capital escriturado

La Sociedad se constituyó con fecha 9 de junio de 2016 con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por Structured Finance Management (Spain), S.L.

Con fecha 5 de julio de 2016, Structured Finance Management vendió sus respectivas participaciones en la Sociedad, de las que era titular, a Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., sociedad luxemburguesa con domicilio en 534 Rue de Neudorf L2220, Luxemburgo, y NIIF: N0184886J, de forma que a 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. era el Socio Único de la Sociedad.

Con fecha de 30 de marzo de 2017, la Sociedad recibió por parte del Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante la realización de una aportación no dineraria por importe de 314.032.337 euros. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad emitió 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y el resto fue considerado como prima de emisión (véase nota 5).

Con fecha de 29 de junio de 2017, la Sociedad recibió por parte de su anterior Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante una aportación no dineraria por importe de 23.140.283 euros. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 2.314.028 acciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 5).

Con fecha de 16 de agosto de 2017, la Sociedad recibió por parte de su Accionista mayoritario una ampliación de capital mediante aportación no dineraria por importe de 110.867.709 euros. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 11.086.771 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.2).

Con fecha 12 de septiembre de 2017, la Sociedad formalizó escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, por lo que su capital social quedará representado por 44.807.030 acciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 19 de octubre de 2017, formalizó escritura de ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 99.999.979,05 euros, con renuncia del derecho de suscripción preferente del Accionista Mayoritario, a través de una Oferta de Suscripción de acciones de la sociedad. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 3.159.557 acciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión. Dichas acciones fueron admitidas a negociación en las Bolsa de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia con fecha 20 de octubre de 2017. Los costes de emisión de esta ampliación de capital ascienden a 31.301 euros.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 47.966.587 acciones (3.000 participaciones a 31 de diciembre de 2016) de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 el detalle de los principales Accionistas es el siguiente:

	% Total	% Directo	% Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	55,46	55,46	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08
CANYON CAPITAL ADVISORS LLC	3,86	-	3,86
FMR LLC	3,64	-	3,64
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	3,02	-	3,02

b) Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

	Euros
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	-
Ampliación de capital del 31 de marzo de 2017	282.629.106
Ampliación de capital del 29 de junio de 2017	20.826.255
Ampliación de capital del 16 de agosto de 2017	99.780.938
Ampliación de capital del 19 de octubre de 2017	96.840.422
Saldo al 31 de diciembre de 2017	500.076.721

La prima de emisión es de libre distribución.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la reserva legal no se encontraba constituida.

Reserva voluntaria

La reserva voluntaria se ha puesto de manifiesto como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable al que se realizó la aportación no dineraria del negocio de promoción inmobiliaria y los valores a los que dicho negocio estaba contabilizado en libros del que fuera el Socio Único (véase Nota 1.2).

Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Al cierre del ejercicio no existen limitaciones a la distribución de los mismos.

c) Aportaciones de socios o propietarios

Con fecha 29 de julio de 2016 el anterior Socio Único de la Sociedad decidió aportar a la misma la totalidad de los derechos de crédito titularidad del que fuera Socio Único en virtud de un préstamo otorgado a la Sociedad, por un importe de 3.000 euros. Dicha aportación tenía la finalidad de convertir a fondos propios el préstamo que fue otorgado por el anterior Socio Único para la adquisición de 3.000 participaciones sociales de la sociedad Aedas Homes, S.L.U. (sociedad extinguida) que representaban el 100% de su capital social, el día 20 de julio de 2016. Así, se extinguía el préstamo por el importe aportado a los fondos propios de la Sociedad, por el hecho de ostentar la Sociedad los derechos de acreedor y deudor.

Posteriormente, entre el 13 de septiembre y el 29 de diciembre de 2016, el que fuera Socio Único, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., aportó al patrimonio neto de la Sociedad diversas aportaciones dinerarias en efectivo para la financiación de la actividad empresarial:

- Con fecha 13 de septiembre de 2016, se realizó una aportación por importe de 1.600.000 euros.
- Con fecha 28 de octubre de 2016, se realizó una aportación por importe de 20.000 euros.
- Con fecha 28 de noviembre de 2016, se realizó una aportación por importe de 975.000 euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 2.050.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 3.245.375 euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 917.500 euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2016, se realizó una aportación de 30.000 euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2016 el anterior Socio Único aprobó formalizar la aportación a fondos propios de la Sociedad de un préstamo por importe total de 7.000 euros, que fue depositado en la Compañía mediante dos transferencias bancarias, una en fecha de 19 de julio de 2016 por importe de 5.000 euros, y otra en fecha 1 de agosto de 2016 por importe de 2.000 euros. Se hace constar que dicha aportación tiene el carácter de aportaciones del que fuera Socio Único al patrimonio neto de la Sociedad.

Además, la referida aportación se realiza con la finalidad de financiar la adquisición por parte de la Sociedad de 3.000 participaciones sociales de la mercantil SPV REOCO 1, S.L.U. y los gastos derivados de dicha operación, así como los gastos derivados de la operación de adquisición de otras 3.000 participaciones de la mercantil Aedas Homes, S.L.U. (Sociedad extinguida)

Con fecha de 24 de enero de 2017 se formalizó la aportación del que era el Socio Único por un importe de 525.000 euros que fue realizada mediante dos desembolsos de 25.000 y 500.000 en fecha 17 y 19 de julio de 2016, respectivamente. Dicha decisión fue reflejada por el antiguo Socio Único en el cierre de 31 de diciembre de 2016.

Durante el ejercicio 2017 se han formalizado las siguientes aportaciones del que fuera Socio Único a la Sociedad:

- Con fecha 9 de mayo de 2017 se realizó una aportación en efectivo de 8.085.000 euros.
- Con fecha 31 de mayo de 2017 se realizó una aportación en efectivo por importe de 1.400.000 euros.
- Con fecha 22 de junio de 2017 se realizó una aportación en efectivo por importe de 635.000 euros.
- Con fecha 20 de septiembre de 2017 se realizó una aportación en efectivo por importe de 70.900.000 euros.
- Con fecha 3 de octubre de 2017 se realizó una aportación de los derechos de crédito que el era el Socio Único ostentaba frente a la Sociedad por importe de 623.497.318 euros.
- Con fecha de noviembre de 2017 el Accionista Mayoritario procedió al pago del MIP a sus beneficiarios por un importe conjunto, en efectivo y en acciones de la Sociedad, de 26.181.063 euros. Este pago, íntegramente satisfecho por el Accionista Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Accionista en fondos propios por el mismo importe.

Al cierre ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, el total de aportaciones del Accionista mayoritario asciende a un importe de 740.071.256 euros.

11. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tenía provisiones ni contingencias a fecha 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

12. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros			
	Derivados y otros		Total	
	2017	2016	2017	2016
Pasivos financieros no corrientes				
Deudas a largo plazo	137.326	-	137.326	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	28.213.625	-	28.213.625
	137.326	28.213.625	137.326	28.213.625
Pasivos financieros corrientes				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	81.889	-	81.889
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.230	-	4.230	-
Acreedores varios	1.133.839	3.201	1.043.704	3.201
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.500.600	2.685.844	1.500.600	2.685.844
Pasivos por impuesto corriente	8.677	-	8.677	-
Otras deudas con la administración pública	10.665.872	-	10.665.872	-
	13.313.218	2.770.935	13.313.218	2.770.935
Total	13.450.544	30.984.560	13.450.544	30.984.560

Los 137.326 euros clasificados dentro del epígrafe *Deudas a largo plazo* corresponden a un Swap por cobertura de fluctuación de mercado a valor razonable.

13. Situación fiscal

a) *Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal*

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene abierto a inspección fiscal los impuestos presentados desde la fecha de su creación (véase Nota 1), no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

El Grupo ha solicitado a las autoridades tributarias la aplicación del régimen de consolidación fiscal a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018.

b) *Saldos mantenidos con Administraciones Públicas*

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros			
	31.12.17		31.12.16	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	104.687	-	471.525	-
Hacienda Pública, IVA soportado	-	(3.679)	-	-
Activo por impuesto corriente	349.603	-	-	-
Pasivos por impuesto corriente	-	(8.677)	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicas	-	(10.517.560)	-	-
Organismos de la Seguridad Social. Acreedores	-	(144.633)	-	-
Activos por impuesto diferido	929.228	-	118	-
Total	1.383.518	(10.674.549)	471.643	-

c) *Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades*

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Resultado antes de impuestos	(27.560.958)	(2.241.561)
Diferencias permanentes	26.086.080	-
Diferencias temporales	-	118
Base imponible fiscal previa	(1.474.878)	(2.241.443)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(1.474.878)	(2.241.443)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto)	368.720	(560.361)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	560.361
Créditos fiscales activados del ejercicio	536.644	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades corriente	-	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades diferido	905.364	-

d) Impuestos diferidos registrados

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	Euros			
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2017				
Activos por impuesto diferido	118	-	-	118
Bases imponibles negativas	-	929.110	-	929.110
		929.110	-	929.228
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
	-	-	-	-
Total	118	929.110	-	929.228
Ejercicio 2016				
Activos por impuesto diferido	-	118	-	118
	-	118	-	118
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
	-	-	-	-
Total	-	118	-	118

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

Ejercicio de generación	Euros
	Importe
Ejercicio 2016	118
Ejercicio 2017	929.110
Total	929.228

La Sociedad tiene registrados activos por impuesto diferido por importe de 929.228 euros (118 euros al 31 de diciembre de 2016) respecto a bases imponibles negativas pendientes de compensar. Para el resto no se han registrado los activos por impuesto diferido.

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos cinco ejercicios (periodo para el que considera que las estimaciones tienen suficiente fiabilidad) de acuerdo con los presupuestos. También ha analizado el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles, identificando aquellas que revierten en los ejercicios en los que se pueden utilizar las bases imponibles negativas pendientes de compensar. En base a este análisis, la Sociedad ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes a las bases imponibles negativas pendientes de compensar y a las diferencias temporarias deducibles para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

	Euros	
	Período finalizado el 31 de diciembre de 2017	Período finalizado el 31 de diciembre de 2016
Segmentación por categorías de actividades		
Gestión administrativa al grupo	12.169.949	-
Ingresos financieros	13.522.806	85.406
Total	25.692.755	85.406
Segmentación por mercados geográficos		
España	25.692.755	85.406
Total	25.692.755	85.406

b) Otros gastos de explotación

	Euros	
	Período finalizado el 31 de diciembre de 2017	Período finalizado el 31 de diciembre de 2016
Arrendamientos	(667.221)	-
Reparaciones y conservación	(206.775)	-
Servicios profesionales independientes	(5.091.673)	(766)
Transportes	-	-
Primas de seguros	(36.283)	-
Servicios bancarios	(2.076.758)	(10)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(934.080)	-
Suministros	(6.588)	-
Otros servicios	(1.026.598)	(2.244.302)
Total	(10.045.976)	(2.245.078)

A 31 de diciembre de 2016 dentro del concepto "Otros Servicios" se encontraban registrados por importe de 2.219.706 euros los servicios de gestión que la antigua Aedas Homes, S.L.U. (sociedad absorbida) prestaba a la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" y "Servicios bancarios y similares" se incluye un importe de 4.9 millones de euros correspondiente a los gastos de salida a bolsa, de los cuales, una parte se había financiado por el Socio Mayoritario antes de la IPO. Con posterioridad al cierre, la Sociedad repercutirá al Socio Mayoritario un importe de 1.4 millones de euros.

c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	Período finalizado el 31 de diciembre de 2017	Período finalizado el 31 de diciembre de 2016
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(19.577.016)	-
Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio (Nota 15)	(12.940.532)	-
Indemnizaciones	(128.636)	-
Total	(32.646.184)	-
Cargas sociales		
Seguridad social	(962.095)	-
Pensiones devengadas - Planes de pensiones de aportación definida	-	-
Otros gastos sociales	(161.496)	-
Total	(1.123.591)	-
Total	(33.769.775)	-

A 31 de diciembre de 2017 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 85 personas. La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31.12.2017			31.12.2016		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	35	45	80	-	-	-
Titulados medios	10	13	23	-	-	-
Resto	11	12	23	-	-	-
Total	56	70	126	-	-	-

d) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	Euros	
	Período finalizado el 31 de diciembre de 2017	Período finalizado el 31 de diciembre de 2016
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 16)	(9.050.754)	(81.889)
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	(5.341)	-
	(9.056.095)	(81.889)

La tabla anterior muestra los intereses devengados en la línea de crédito que la Sociedad ha recibido de su Accionista mayoritario previo a su capitalización.

15. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

El detalle del gasto de personal (Nota 14.c) registrado por transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio es el siguiente:

	Euros	
	Período finalizado el 31 de diciembre de 2017	Período finalizado el 31 de diciembre de 2016
Personal clave	12.940.532	-
	12.940.532	-

Con fecha de noviembre de 2017 el Accionista Mayoritario procedió al pago del plan de incentivos a empleados claves (MIP por sus siglas en inglés) a sus beneficiarios por un importe conjunto, en efectivo y en acciones de la Sociedad, de 26.181.063 euros (12.940.532 euros en acciones y 13.240.531 euros en efectivo incluidos dentro del concepto Sueldos y salarios, ver nota 14.c). Este pago, íntegramente satisfecho por el Accionista Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Accionista en fondos propios por el mismo importe.

16. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo

pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tienen la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas:

Merlin Properties SOCIMI, S.A., en razón de la vinculación existente entre un alto directo de la citada entidad y un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

FAB MAY, debido a la prestación de servicios que la sociedad realiza al mismo siendo los accionistas de la citada compañía entidades vinculadas de la Sociedad dominante.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas al cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

- Las aportaciones de activos que ha realizado el Accionista mayoritario a la Sociedad (véase nota 1.b).
- La financiación que el Accionista mayoritario ha concedido a la Sociedad (véase nota 10).
- Los servicios prestados por Merlin Properties SOCIMI, S.A han supuesto por un total de 250.000 euros más IVA, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.
- El contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad en la calle Castellana 83-85, Madrid, con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha 15 de junio de 2016 que ha supuesto un gasto de 70.426 euros. Dicho contrato se resolvió con fecha de 3 de mayo de 2017 de forma anticipada.
- Con fecha 25 de abril de 2017, la Sociedad dominante formalizó una cesión del contrato de arrendamiento sobre las oficinas de sitas en la calle Castellana 42 en Madrid cediéndose de Merlin Properties SOCIMI, S.A. a RREEF Investment GmbH, Sucursal en España. Como consecuencia de ello, la Sociedad pagó a Merlín una fianza por importe de 74.745 euros y recibió de Merlín el importe de 81.822 euros equivalente a una carencia de dos meses. El contrato con RREEF Investment GmbH, Sucursal en España vence el 1 de diciembre de 2023, con un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años hasta el 1 de diciembre de 2020.
- El contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad en Barcelona con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha de 15 de octubre de 2016 que ha supuesto un gasto de 37.331 euros. El vencimiento del contrato es el 30 de septiembre de 2021.
- El importe de 54.325 euros facturado al FAB MAY como de la administración y gestión que la Sociedad realiza de los activos de Fondo de Activos Bancarios May en virtud del contrato firmado el 1 de noviembre de 2016.
- Un miembro de la Alta Dirección de la Sociedad dominante ha percibido una retribución de Merlin Properties SOCIMI, S.A. relativa a trabajos realizados para la misma hasta el 15 de septiembre de 2017, fecha en la que se ha extinguido dicha relación. No obstante, mantiene los derechos económicos devengados hasta la fecha de extinción de su contrato laboral.
- El accionista mayoritario aprobó un plan de incentivo de efectivo y acciones (MIP). El importe pagadero en virtud del MIP estaba vinculado con la tasa interna de rendimiento obtenida como resultado de la oferta. El importe total del MIP fue de 26 millones de euros. El 50% del importe total se pagó en efectivo y el 50% restante en acciones de la compañía.

a) Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio 2017			
Créditos a largo plazo (Nota 8)	-	621.428.368	621.428.368
Clientes (Nota 8)	-	14.566.295	14.566.295
Intereses créditos a corto plazo	-	16.950.160	16.950.160
Ejercicio 2016			
Créditos a largo plazo (Nota 8)	-	28.681.125	28.681.125
Deudas a largo plazo (Nota 12)	(28.213.625)	-	(28.213.625)
Deudas a corto plazo (Nota 12)	(81.889)	-	(81.889)
Proveedores (Nota 12)	-	(2.685.844)	(2.685.844)

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio 2017			
Ventas	-	12.033.802	12.033.802
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	13.522.806	13.522.806
Gastos financieros (Nota 14.d)	(9.050.754)	-	(9.050.754)
Ejercicio 2016			
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	85.406	85.406

Créditos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El movimiento habido en este epígrafe del activo no corriente del balance de situación adjunto durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio comenzado el 9 de junio de 2016 y finalizado el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 31.12.16	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.17
Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas	28.681.125	621.153.933	(28.406.690)	621.428.368
Total	28.681.125	621.153.933	(28.406.690)	621.428.368

	Euros		
	Saldo al 09.06.16	Adiciones	Saldo al 31.12.16
Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas	-	28.681.125	28.681.125
Total	-	28.681.125	28.681.125

El detalle de los “Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas” a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Sociedad	Límite (euros)	Principal	Fecha vencimiento
Préstamo a Cornetala Servicios y Gestiones, S.L.	32.800.000	5.574.513	31/01/2019
Préstamo a Damalana Servicios y Gestiones, S.L.	42.300.000	21.426.268	31/01/2022
Préstamo a Danta Investments, S.L.U.	7.500.000	7.500.000	18/09/2019
Préstamo a Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.	15.000.000	120.000	31/01/2020
Préstamo a Espebe 11, S.L.	10.800.000	6.202.820	31/08/2019
Préstamo a Espebe 12, S.L.	54.700.000	27.267.697	31/07/2021
Préstamo a Espebe 14, S.L.	44.000.000	37.992.876	31/07/2021
Préstamo a Espebe 15, S.L.	11.800.000	7.568.633	31/07/2020
Préstamo a Espebe 16, S.L.	13.000.000	7.895.222	30/09/2019
Préstamo a Espebe 17, S.L.	28.000.000	22.043.150	31/08/2021
Préstamo a Espebe 18, S.L.	18.800.000	3.742.445	31/07/2018
Préstamo a Espebe 2, S.L.	20.300.000	13.304.966	31/03/2019
Préstamo a Espebe 20, S.L.	25.500.000	17.288.657	31/10/2020
Préstamo a Espebe 21, S.L.	5.800.000	3.692.600	30/11/2019
Préstamo a Espebe 22, S.L.	25.000.000	29.818.767	30/11/2020
Préstamo a Espebe 23, S.L.	20.500.000	3.009.000	30/11/2020
Préstamo a Espebe 25, S.L.	35.500.000	25.239.725	31/01/2021
Préstamo a Espebe 26, S.L.	15.000.000	7.712.464	31/01/2022
Préstamo a Espebe 27, S.L.	25.300.000	18.430.671	28/02/2022
Préstamo a Espebe 28, S.L.	32.200.000	20.369.458	28/02/2022
Préstamo a Espebe 29, S.L.	9.000.000	7.280.572	31/03/2021
Préstamo a Espebe 31, S.L.	16.750.000	13.448.000	30/06/2021
Préstamo a Espebe 32, S.L.	13.000.000	11.628.635	31/05/2020
Préstamo a Espebe 34, S.L.	6.500.000	1.126.940	31/05/2021
Préstamo a Espebe 35, S.L.	25.000.000	24.780.580	30/09/2020
Préstamo a Espebe 4, S.L.	15.000.000	9.446.825	30/04/2019
Préstamo a Espebe 7, S.L.	8.400.000	3.931.511	31/05/2019
Préstamo a Facornata Servicios y Gestiones, S.L.	12.500.000	5.176.203	31/01/2019
Préstamo a Landata Servicios y Gestiones, S.L.	63.000	38.000	17/07/2018
Préstamo a Milen Investments, S.L.	46.200.000	25.525.314	31/01/2021
Préstamo a SPV Project 1, S.L.	10.000.000	12.150.437	28/02/2021
Préstamo a SPV Reoco 12, S.L.	7.500.000	4.200.000	30/06/2021
Préstamo a SPV Reoco 14, S.L.	10.000.000	2.268.031	31/12/2020
Préstamo a SPV Reoco 15, S.L.	26.700.000	6.177.500	31/12/2022
Préstamo a SPV Reoco 17, S.L.	21.900.000	9.843.125	31/12/2021
Préstamo a SPV Reoco 18, S.L.	12.500.000	5.580.000	31/01/2021
Préstamo a SPV Reoco 2, S.L.	55.300.000	35.821.000	31/05/2024
Préstamo a SPV Reoco 5, S.L.	16.500.000	6.421.000	30/11/2021
Préstamo a SPV Reoco 6, S.L.	10.000.000	8.187.304	30/09/2020
Préstamo a SPV Spain 16, S.L.	13.300.000	6.993.791	31/07/2020
Préstamo a SPV Spain 17, S.L.	123.800.000	91.190.170	30/08/2023
Préstamo a SPV Spain 2, S.L.	17.200.000	8.806.073	31/01/2022
Préstamo a SPV Spain 7, S.L.	52.300.000	25.966.972	28/02/2022
Préstamos a SPV Reoco 26, S.L.	8.250.000	9.240.453	31/01/2021
Total	1.012.713.000	621.428.368	

Las principales variaciones del ejercicio corresponden a las cesiones de créditos, realizadas el 30 de marzo de 2017 y el 29 de junio de 2017, de las posiciones acreedoras a largo plazo que el que fuera Socio Único mantenía con la mayoría de las sociedades del Grupo por un importe de 470.173.454 euros y 22.714.509 euros respectivamente (vease Nota 7.c).

Adicionalmente se han realizado disposiciones y concesiones de créditos a distintas sociedades del Grupo por un importe conjunto de 32.947.269 euros, siendo las principales las realizadas a SPV Reoco 2 y SPV Reoco 12 por un importe de 24.255.000 euros y 4.200.000 euros respectivamente. Igualmente se procedió a la cancelación de ciertos créditos por importe de 4.948.366 euros, siendo la principal cancelación la producida por la fusión de la Sociedad con Aedas Homes S.A.U. que a la fecha de efectos contables de la fusión mantenía una deuda por importe de 2.340.000 euros.

El detalle de los "Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 2016 era el siguiente:

	Euros		Fecha de Vencimiento
	Límite	Principal	
Préstamo a Aedas Homes, S.L.U.	20.000.000	2.340.000	31/07/2021
Préstamo a SPV REOCO 5, S.L.U.	16.500.000	2.925.000	30/11/2021
Préstamo a SPV REOCO 6, S.L.U.	10.000.000	4.800.000	30/09/2020
Préstamo a SPV REOCO 14, S.L.U.	10.000.000	2.752.500	31/12/2020
Préstamo a SPV REOCO 15, S.L.U.	26.700.000	6.127.500	31/12/2022
Préstamo a SPV REOCO 17, S.L.U.	21.900.000	9.736.125	31/12/2021
Total	105.100.000	28.681.125	

Todas las líneas de crédito devengan un interés fijado como el Euribor 1 mes más 350 puntos básicos

17. **Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo**

a) *Modificación de los Órganos de Gobierno*

Con fecha de 27 de septiembre de 2017 y 4 de octubre de 2017, el Accionista mayoritario decidió la modificación de los Órganos de Gobierno de la Sociedad dominante que pasó a estar regida por un Consejo de Administración compuesto por nueve miembros. En consecuencia, el Consejo de Administración quedaría compuesto por los siguientes miembros:

- D. David Martinez Montero
- D. Eduardo Edmundo D`Alessandro Cishek
- D. Evan Andrew Carruthers
- D. Santiago Fernandez Valbuena
- D. Emile K. Haddad
- D. Javier Lapastora Turpín
- D. Miguel Temboury Redondo
- Merlin Properties SOCIMI, S.A.
- D. Cristina Álvarez Álvarez.

b) *Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores*

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 y cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno en este sentido.

c) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, asciende a 7.119.700 euros (incluido MIP del CEO) y 0 euros, respectivamente.

d) Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas es el siguiente:

Número de Personas	Euros		
	31.12.2017		
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
9	969.020	13.975.774	14.944.794

Número de Personas	Euros		
	31.12.2016		
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
-	-	-	-

La Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección. Asimismo, no existen planes especiales de incentivos sobre participaciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del anterior Socio Único un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 50 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos al CEO, miembros de la Alta Dirección y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde la salida a Bolsa al 31 de diciembre de 2020, desde 1 de enero 2019 al 31 de diciembre 2021 y desde 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022). Las métricas de medición de cumplimiento para el primer ciclo son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para cada trienio (el precio de la salida a bolsa para el primer trienio y la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo para el segundo y tercer trienio) y por el cumplimiento de objetivos. Las totalidad de las acciones a recibir por el CEO y el 50% de las acciones a recibir por los miembros de la Alta Dirección, tienen prohibida su venta durante un año desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a

percibir por partes de los beneficiarios de 11 millones de euros. Dicho plan ha sido refrendo por el comité de nombramientos y retribuciones con fecha 27 de febrero de 2018 y se espera formalizar el mismo con los empleados clave en las próximas fechas.

Durante el ejercicio 2017 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 23.264 euros.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

18. **Gestión de riesgos**

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

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

Información cualitativa-

Riesgo de crédito-

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

Riesgo de liquidez-

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 14.

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

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés-

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, sin embargo, los Administradores de la Sociedad dominante no han considerado necesario la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Información cuantitativa-

Riesgo de crédito-

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2017.

Riesgo de liquidez-

A 31 de diciembre de 2016, existía una línea de crédito con el Accionista Mayoritario de la sociedad por importe de 100 millones de euros de la cual solo estaba dispuesto un importe de 28.213.625 euros al cierre de 31 de diciembre de 2016.

La deuda con grupo ha sido capitalizada el 3 de octubre de 2017 (ver nota 6) lo que supone una mejora de la estructura de fondos propios del Grupo.

Adicionalmente, el plan de negocio de la Compañía incluye un apalancamiento objetivo del grupo de un rango del 30-35%.

Riesgo de tipo de interés-

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 2.896.964 euros de mayor gasto financiero en ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

19. Otra información

a) Estructura del personal

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existen personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración estaba formado por 9 personas, de las cuales 8 son hombres y 1 mujer.

b) Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

	Euros		
	31.12.2017	31.12.2016	Total
Servicios de auditoría y Relacionados			
Servicios de auditoría	215.400	38.000	253.400
Otros servicios de verificación	240.000	-	240.000
Total	455.400	38.000	493.400

c) Información sobre medioambiente

La Sociedad no dispone de equipos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente al no tener la Sociedad, por su naturaleza, un impacto medioambiental significativo.

d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	22,55	58,86
Ratio de operaciones pagadas	22,90	42,87
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,20	59,03
Euros		
Total pagos realizados	14.760.844	27.951
Total pagos pendientes	617.282	2.689.046

20. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las Cuentas formuladas por los administradores.

INFORME DE GESTIÓN

Aedas Homes, S.A. (anteriormente denominada Aedas Homes Group, S.L.U.)

Del ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2017

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

La Sociedad dominante se constituye como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. compra el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración indicada en la Nota 1.a

Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.A. Asimismo, con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la transformación social de la Sociedad en Sociedad Anónima, pasando a denominar, Aedas Homes, S.A.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó en varias fases la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España a Aedas Homes, S.A.:

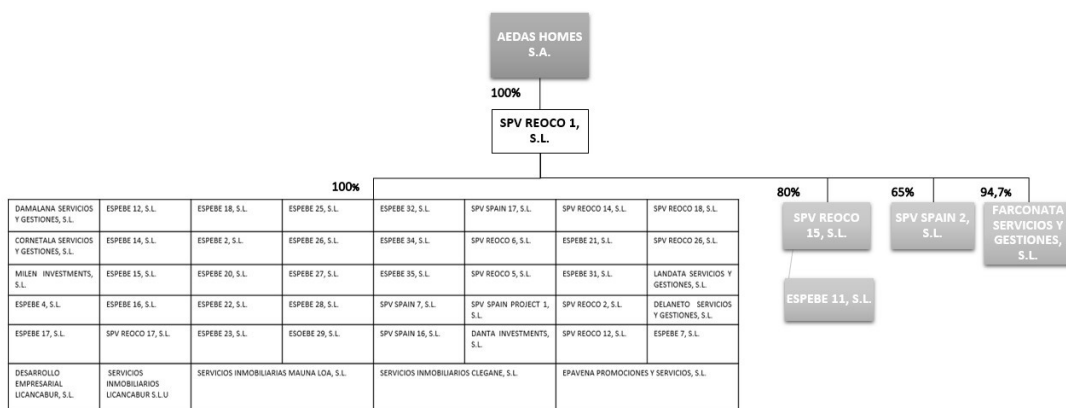
- Con fecha de 30 de marzo de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al capital social de la Sociedad Dominante por importe de 314.032.337 euros, que fue instrumentalizado mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 282.629.106 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 596.293.156 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario.
- Con fecha de 29 de junio de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó un aumento de capital con aportaciones no dinerarias en la Sociedad por importe de 23.140.283 euros que fue instrumentalizado mediante la creación de 2.314.028 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 20.826.255 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 43.691.035 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario.
- Con fecha 16 de agosto de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad dominante del Grupo AEDAS Homes, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas Homes de su participación en la Sociedad Danta Investment, S.L.U. que provocó un aumento del capital social en 11.086.771 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión en un importe de 99.780.938 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que continuar con la aportación de negocio descrita en la nota 1.2 anterior, mediante la participación que el Accionista Mayoritario tenía sobre el FAB MAY, sociedad que ostenta existencias en diferentes fases de desarrollo inmobiliario, créditos fiscales y tesorería. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 95% de las participaciones de Danta Investment S.L.U. y un derecho de cobro por un préstamo al FAB que se canceló el 21 de agosto de 2017. Posteriormente, con fecha de 15 de septiembre de 2017 se otorga escritura de liquidación del FAB MAY cancelando todos los pasivos y asignando el 100% de los activos a Danta Investments, S.L.U. En unidad de acto, Danta Investments, S.L.U. abona a SAREB una compensación por importe de 4.800.000 euros más IVA.

Con fecha 29 de junio de 2017 se produce la fusión entre las sociedades Aedas Homes Group (Sociedad Absorbente) y Aedas Homes (Sociedad Absorbida), cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasa a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes Group, que era su anterior denominación social. Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

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

Actualmente, Aedas Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

A continuación, se adjunta la estructura societaria de Aedas Homes, S.A. y subsidiarias (el "Grupo") a la fecha de cierre de 31 de diciembre de 2017:



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español y consiste principalmente, tal y como se detalla en el Artículo 2 de los Estatutos de la Sociedad, en:

- La adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos.
- La adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

2. Evolución y resultado de los negocios – Magnitudes significativas

A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2017 alcanza 961.810.154 euros, el pasivo a corto y largo plazo 13.450.545 euros y el patrimonio neto 948.359.609 euros, del cual un importe de 623.497.318 euros corresponde al total de préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario y que fueron capitalizados.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Durante el ejercicio 2017 se han registrado ventas por prestación de servicios por valor de 12.169.949 euros que se corresponden con el contrato de prestación de servicios de Administración, Gestión y promoción delegada con empresas del grupo.

EBITDA

El EBITDA del ejercicio 2017 ha alcanzado una cifra de 31.649.094 euros negativos debido a la fase en la que se encuentra el Grupo.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2017 ha ascendido a una pérdida de 26.655.594 euros. Dicho resultado incluye un gasto de 26.181.063 euros asociado al plan de incentivos a empleados claves (MIP) que ha sido satisfecho íntegramente por el Accionista Mayoritario tal como se menciona en la nota 10.

Dicho gasto, íntegramente satisfecho por el Accionista Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Accionista en fondos propios por el mismo importe.

Por tanto el efecto negativo en la cuenta de resultados se ve compensado en su totalidad por el incremento en las aportaciones de accionistas.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de Diciembre 2017 alcanza un importe de 13.450.544 euros comparado con 30.984.560 euros al 31 de diciembre de 2016 (lo que supone una disminución de 17.534.016 euros) debido principalmente al importe a pagar a la hacienda pública por el IRPF relacionado con la aportación del MIP por importe de 9.957.382 euros en el 2017 y a la capitalización de la deuda mantenida en el año 2016 con el accionista mayoritario por 28.213.625 euros.

3. Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Tal y como se detalla en la Nota 1 de las cuentas anuales, dada la actividad a la que se dedica Aedas Homes, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 31 de diciembre de 2017 el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 126 personas. La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Región	31.12.17
Madrid	90
Cataluña	9
Este e Islas Baleares	7
Costa del Sol	10
Resto de Andalucía	10
Total	126

Departamento	31.12.17
Business	74
Investment	5
Finance	13
Corporate	34
Total	126

Categoría profesional	31.12.17
Equipo directivo	23
Personal intermedio	32
Personal técnico y administrativo	71
Total	126

4. Liquidez y recursos de capital

La Nota 18 de las cuentas anuales recoge la política de gestión del capital y de riesgo de liquidez.

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 14.

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

5. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de cotización de acciones

Con fecha 17 de octubre de 2017, AEDAS Homes formaliza un Equity Swap con Goldman Sach con el objeto de cubrir su exposición como consecuencia de su obligación a entregar un determinado número de acciones a empleados de AEDAS Homes en virtud del LTIP aprobado por el Consejo de Administración el 26 de septiembre de 2017.

Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de solvencia

La sociedad analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dada la escasa exposición internacional que tiene la sociedad en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de negocio de Aedas Homes, S.A., no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

7. Acciones propias

No existen operaciones con acciones propias a 31 de diciembre de 2017

8. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Tal y como se detalla en la Nota 20 de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las cuentas anuales formuladas por los Administradores.

9. Información sobre la evolución de la entidad durante el 2017 y previsión para el 2018

Tal como se preveía, en el segundo semestre del 2017, el Accionista Mayoritario del Grupo Aedas finalizó la contribución del total de activos que constituyen el perímetro actual del Grupo y realizó todas las aportaciones adicionales previstas en el Folleto de la oferta pública de venta y de suscripción registrado por Aedas Homes en Octubre de 2017.

Dichas aportaciones han permitido una capitalización muy significativa del Grupo que cuenta a 31 de Diciembre de 2017 con un patrimonio neto de 937 millones frente a los 93 millones existentes a 30 de Junio de 2017.

Con una cartera de suelo a 31 de diciembre de 2017 de 12.930 unidades, valorada en 1.475 millones de euros, así como una reducida deuda financiera, el Grupo cuenta con todos los elementos para avanzar con su plan de negocios.

Respecto a los objetivos marcados para 2017 el Grupo ha cumplido con sus objetivos, destacando el lanzamiento a comercialización de un total de 1.773 unidades y haber alcanzado un nivel de ventas, medido como la suma de unidades en reserva, contrato y entregas, de 915 unidades.

Para el 2018 el Grupo tiene marcado como objetivo, lanzar al mercado 2.050 unidades más, vender 1.500 unidades más y entregar más de 220 viviendas. Estos objetivos son iguales o superiores a los indicados en el Folleto de salida a bolsa demostrando la confianza en las actuales condiciones de mercado y las capacidades del equipo que integra Aedas Homes.

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
---	------------

C.I.F.	A87586483
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AEDAS HOMES, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

Paseo de la Castellana, 42. 28046 Madrid.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE AEDAS HOMES, S.A.

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
19/10/2017	47.966.587 €	47.966.587	47.966.587

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí

No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
HIPOTECA 43 LUX, S.A.R.L.	26.602.096	-	-	55,460%
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	-	-	2.437.182	5,081%
CANYON CAPITAL ADVISORS, LLC	1.850.071	-	-	3,857%
FMR, LLC	-	-	1.744.065	3,636%
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	-	-	1.449.550	3,022%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
-	-	-

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
D. Javier LAPASTORA TURPÍN	1.439	-	-	0,003%
D. David MARTÍNEZ MONTERO	73.389	-	-	0,153%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,156%
---	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos		Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo	Número de derechos de voto		
-	-	-	-	-	-

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-	-	-

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-	-	-

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto
-	-	-

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
-	-	-

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Nombre o denominación social

HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.

Observaciones

HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L. es el accionista mayoritario de AEDAS Homes con un 55,460% de los derechos de voto.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
-	-	-

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
-	-
Total:	-

Explique las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
-

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

El acta de las decisiones adoptadas por HIPOTECA 43 LUX, S.A.R.L., Socio Único de Aedas Homes, S.L. Sociedad Unipersonal el 11 de septiembre de 2017 establece en su decisión Duodécima.- La Autorización al Consejo de Administración para que, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil y dentro del plazo máximo de cinco años, pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, por sí o por sus sociedades dominadas, con un máximo del 10% del capital social, y a su posterior enajenación.

“El Socio Único decide autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los términos que a continuación se indican:

- Modalidades y número máximo de acciones adquiribles: La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago y, en general, por cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso de acciones en circulación e íntegramente desembolsadas permitida por la Ley, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 10% del capital social.
- Precios máximos y mínimos: El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de la última sesión bursátil anterior a la adquisición.
- Duración de la autorización: El plazo de vigencia de la autorización será de cinco años a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse a su enajenación o amortización, a la consecución de potenciales operaciones corporativas o de negocio, o a la entrega de las mismas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, conforme a lo previsto en el párrafo tercero del apartado 1.a) del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital. La presente autorización será efectiva desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas.”

A.9 bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	28,799%

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

Descripción de las restricciones
-

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones.

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	-	-
Quórum exigido en 2ª convocatoria	-	-

Descripción de las diferencias
-

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	-	-
Describa las diferencias		
-		

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.:

Corresponde a la Junta General de Accionistas cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con el artículo 285 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad en el artículo 19 Constitución de la Junta General de accionistas.

“La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, solo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General de accionistas.

Lo previsto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las mayorías reforzadas de constitución o votación que puedan establecerse en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales.”

El artículo 29 de este Reglamento recoge que se someterá a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día, y se votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto, entre ellos el caso de modificación de los Estatutos Sociales.

“La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: (i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual; (ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros; y (iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. No obstante, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas.”

Las mayorías previstas para la modificación de los estatutos queda recogida en el artículo 32 del Reglamento de la Junta General de accionistas, así como para la adopción de acuerdos a los que se refiere el artículo 19.2 del citado Reglamento, indicando: "si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento."

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
-	-	-	-	-	-

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018.

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	-
--	---

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la sociedad.

La información relativa al gobierno corporativo y las juntas generales se encuentra disponible en la web corporativa de AEDAS Homes en el apartado "Accionistas e Inversores", accesible en www.aedashomes.com.

Este apartado recoge la información más relevante de gobierno corporativo de la Sociedad, al que se accede a través de los apartados diferenciados según se detalla:

GOBIERNO CORPORATIVO	Información
Junta General de Accionistas	<ul style="list-style-type: none"> Reglamento de la Junta General de Accionistas Convocatoria, orden del día y actas
Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Estructura organizativa Reglamento del Consejo de Administración
Informes de Gobierno Corporativo	<ul style="list-style-type: none"> Informe anual de Gobierno Corporativos Informe de la Comisión de Auditoría Informe de la Comisión de Remuneraciones
Estatutos	<ul style="list-style-type: none"> Estatutos Sociales
Políticas Corporativas	<ul style="list-style-type: none"> Código de Conducta Política Anticorrupción Política de Comunicación con Accionistas e Inversores Código de Conducta de Terceros Política de Reesponsabilidad Social Corporativa Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores Política de Calidad y Protección Medioambiental

En la sesión del Consejo de Administración del 22 de marzo de 2018, se recoge en el orden del día la aprobación de la Junta General de accionistas a una fecha concreta de mayo, procediendo, si la votación es favorable al anuncio a convocatoria en la web corporativa (www.aedashomes.com) en el apartado de Gobierno Corporativo subapartado Junta General de Accionistas.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	-	Independiente	Consejera	04/10/2017	04/10/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Evan Andrew CARRUTHERS	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	Dominical	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Eduardo Edmundo D'ALESSANDRO CISHEK	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	Dominical	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	-	Independiente	Presidente del Consejo	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Emile K. HADDAD	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Javier LAPASTORA TURPIN	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. David MARTÍNEZ MONTERO	-	Ejecutivo	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (*)	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	Dominical	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Miguel TEMBOURY REDONDO	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único

(*) Representado por D. Ismael Clemente Orrego.

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,11%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D. Evan Andrew CARRUTHERS	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.
D. Eduardo Edmundo D'ALESSANDRO CISHEK	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.
Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (*)	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.

(*) Representado por D. Ismael Clemente Orrego.

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Consejera Independiente Presidente de la Comisión de Tecnología
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	Presidente del Consejo de Administración
D. Emile K. HADDAD	Consejero Independiente
D. Javier LAPASTORA TURPÍN	Consejero Independiente Presidente de la Comisión de Auditoría y Control
D. Miguel TEMBOURY REDONDO	Consejero Independiente Presidente de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones

Número total de consejeros independientes	5
% sobre el total del consejo	55,55%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Ningún consejero independiente percibe de la Sociedad o del Grupo, cantidad o beneficio alguno por concepto distinto a la remuneración por consejero, ni mantiene o ha mantenido durante el ejercicio, una relación de negocio con la Sociedad o con cualquier sociedad del Grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
-	-	-

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	-	-	-	0,00%	-	-	-
Dominical	0	-	-	-	0,00%	-	-	-
Independiente	1	-	-	-	11,11%	-	-	-
Total:	1	-	-	-	11,11%	-	-	-

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

En el proceso de elección de los miembros del Consejo de Administración vigente a cierre de ejercicio 2017, se procuró incluir un número de mujeres que permitiera alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

En 2017, en preparación de la salida a Bolsa de la Sociedad, el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió modificar el Consejo de Administración para adaptarlo a su futuro estatus de sociedad cotizada.

La Sociedad inició un proceso de búsqueda de cuatro consejeros independientes que reuniesen ciertos requisitos (con referencia a grado de experiencia profesional, ámbitos de conocimiento y especialización, etc.), por supuesto considerando mujeres para dichos puestos.

Durante el periodo de búsqueda de consejeros, se realizaron ofertas a varias mujeres que reunían los requisitos establecidos, pero lamentablemente casi todas ellas tuvieron que rechazar la oferta a causa de falta de consentimiento de las empresas en las que desarrollaban funciones ejecutivas.

Sin embargo, la Sociedad consiguió llegar a un acuerdo con D^a Cristina Álvarez Álvarez, que se incorporó al Consejo de la Sociedad como consejera independiente.

Queda recogido de conformidad con el Artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, que las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, favoreciendo la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, la Sociedad constituye la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a fecha 27 de septiembre de 2017, cuyas composición, competencias y funcionamiento de detallan en el artículo 15 del citado Reglamento.

Entre las funciones básicas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se especifica "establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo", que se promoverá para futuros consejeros.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Según lo expuesto en el apartado C.1.5 los consejeros a la fecha de cierre del ejercicio 2017 fueron seleccionados en el periodo previo de salida a Bolsa de la Sociedad, procurando incluir un número de mujeres que permitiera alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

C.1.6.bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

A fecha del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo, la Sociedad está preparando un borrador de la Política de Selección de Consejeros, sujeta a revisión y aprobación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a elevar al Consejo de Administración.

Dicha política prevé expresamente como uno de sus objetivos el promover que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

A fecha 31 de diciembre de 2017, el único accionista con representación en el Consejo de Administración de la Sociedad es HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L., que cuenta con tres consejeros dominicales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
-	-

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
-	-

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones al Consejo y a través de qué medio, y, en caso de que lo haya hecho por escrito, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero	Motivo del cese
-	-

C.1.10 Indique, en el caso de que existan, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero
D. David MARTÍNEZ MONTERO
Breve descripción

De conformidad a la Escritura de Nombramiento de Consejero Delegado de fecha 12 de septiembre de 2017, otorgada por la Sociedad "Aedas Homes, S.L." – Sociedad Unipersonal, por la que se eleva a público el acuerdo adoptado a fecha 11 de septiembre de 2017 por el Consejo de Administración de la Sociedad de nombramiento del Consejero Delegado, D. David Martínez Montero, en quien delega permanentemente la totalidad de sus facultades y competencias, salvo las indelegables por Ley (artículo 529 ter de la Ley de Sociedades de Capital) y por los Estatutos Sociales de AEDAS Homes (artículos 5.3 y 5.4 del Título II del Reglamento del Consejo de Administración).

El Artículo 21 de los Estatutos Sociales indica que el Consejo de Administración podrá delegar, con carácter permanente, la totalidad o parte de sus facultades, salvo las facultades indelegables de acuerdo con la Ley, los Estatutos de la Sociedad o el Reglamento del Consejo de Administración, en una Comisión Ejecutiva y/o en uno o varios Consejeros Delegados, y determinar los miembros del propio Consejo de Administración que vayan a ser titulares del órgano delegado, así como, en su caso, la forma de ejercicio de las facultades concedidas a los Consejeros Delegados.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Aedas Homes, S.A.	Consejero	Sí
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Cornetala Servicios y Gestiones S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Damalana Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Danta Investments, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 11, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 12, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 14, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 15, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 16, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 17, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 18, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 2, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 20, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 21, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 22, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 23, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 25, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 26, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 27, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 28, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 29, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 31, S.L.	Consejero	No

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 32, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 34, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 35, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 4, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 7, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Farconata Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Landata Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Milen Investments, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 1, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 12, SL	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 14, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 15, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 17, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 18, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 2, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 26, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 5, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 6, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 16, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 17, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 2, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 7, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain Project 1, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Epavena Promociones y Servicios, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Servicios Inmobiliarios Mauna Loa, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Servicios Inmobiliarios Clegane, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Desarrollo Empresarial Licancabur, S.L.	Consejero	No

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. Evan Andrew CARRUTHERS	Five Point Holdings L.L.C.	Consejero
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	Ferrovial, S.A.	Consejero
D. Emile K. HADDAD	Five Point Holdings L.L.C.	Consejero
D. Javier LAPASTORA TURPIN	Mostostal Warszawa, S.A.	Consejero

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si el reglamento del consejo establece reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

De conformidad con el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros de la Sociedad no podrán formar parte de más de cuatro consejos u órganos de administración de otras sociedades que no pertenezcan al Grupo de la Sociedad.

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	7.120
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. Alberto DELGADO MONTERO	Director de Operaciones
D. Hernando DE SOTO FITZ-JAMES STUART	Director de Relación con Inversores
Dña. Esther DUARTE I MACARRO	Directora de Recursos Corporativos
D. Sergio GÁLVEZ CAPÓ	Director de Estrategia e Inversión
D. Enrique GRACIA COLLDEFORNS	Director Financiero
Dña. Coro MORALES ASÚA	Directora de Asesoría Jurídica
Dña. Raquel PILARES GUTIÉRREZ	Directora de Auditoría Interna
D. Javier SÁNCHEZ GUTIÉRREZ	Director de Marketing y Comunicación
D. Alberto SOTO VICENTE	Director de Riesgo y Cumplimiento

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	14.995
--	--------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Evan Andrew CARRUTHERS	CASTLELAKE, L.P.	Managing Director

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
-	-	-

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

Descripción modificaciones
-

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

De conformidad con el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por cooptación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o, en el caso de los consejeros independientes, a propuesta de esta, de conformidad con las previsiones contenidas en la normativa aplicable, los Estatutos Sociales y el propio Reglamento.

El Consejo de Administración procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquellas personas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente.

El Consejo de Administración, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General de Accionistas, evaluará, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

En conformidad con el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas anuales del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento, debiendo cesar en el cargo en el supuesto de que la citada Junta General de Accionistas no ratifique su designación. De producirse la vacante una vez convocada la Junta General y antes de su celebración, el Consejo podrá designar un consejero hasta la celebración de la siguiente Junta General.

Los consejeros independientes no permanecerán como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

En virtud del artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los Estatutos Sociales de AEDAS Homes indican en el artículo 15.2 que corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo de Administración, a cuyo efecto podrá proceder a la fijación de dicho número mediante acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o nombramiento de nuevos consejeros, dentro del máximo establecido en el artículo 15.1. Este artículo 15.1 indica que la Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de cinco miembros y un máximo de quince miembros.

El artículo 7 de la Junta General de Accionistas en el punto (iii) detalla que le corresponde entre sus competencias el nombrar y destituir a los miembros del Consejo de Administración, así como ratificar o revocar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración efectuados por cooptación.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

A la fecha no ha tenido lugar una evaluación anual del Consejo de Administración constituido el 27 de julio de 2017 al no haber transcurrido un año desde la formalización y no haber acontecimientos que conlleven a cambios en su organización interna y en los procedimientos aplicables a sus actividades.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Remitirse al apartado C.1.20.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Remitirse al apartado C.1.20.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

En conformidad con el artículo 20 del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- (ii) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
- (iii) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- (iv) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.
- (v) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- (vi) En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
- (vii) Cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a la Sociedad).
- (viii) Cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias
-

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

Descripción de los requisitos
-

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad
-

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente
Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	-
--	---

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

En conformidad con el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo, incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. En caso de consejeros no ejecutivos solo podrán ser representados por otro miembro del Consejo de Administración con la misma condición. Las inasistencias de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración se cuantificarán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	4
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador.

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la Comisión de Auditoría y Control	2
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2
Número de reuniones de la Comisión de Tecnología	2

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con la asistencia de todos los consejeros	3
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	75%

Todos los consejeros han estado presentes en todos los consejos excepto en el consejo celebrado 17 de octubre de 2017 en el que uno de los consejeros independientes (D. Emile K. Haddad) no pudo acudir por motivos personales.

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo
-	-

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 38.2 del Reglamento del Consejo de Administración dispone: "El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia".

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control, compuesta en su mayoría por consejeros externos independientes, se reúne con los auditores externos a fin de revisar las cuentas anuales de la Sociedad y determinada información financiera periódica que debe suministrar el Consejo de Administración a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados. En dichas reuniones, se anticipa, en su caso, cualquier discusión o diferencia de criterio existente entre la Dirección de la Compañía y los auditores externos, de modo que el Consejo de Administración pueda tomar las medidas oportunas para que los informes de auditoría se emitan sin salvedades.

C.1.33 ¿El Secretario del Consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
D. Alfonso BENAVIDES GRASES	-
Nombre o denominación social del vicesecretario	Representante
Dña. Coro MORALES ASÚA	-

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En conformidad con el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponde a la Comisión de Auditoría y Control proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación (con indicación de las condiciones de contratación y el alcance del mandato profesional), renovación y revocación del auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría de acuerdo con el artículo 14 de este Reglamento y el reglamento interno de la Comisión que, en su caso, apruebe el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y este a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la normativa sobre auditoría de cuentas, así como aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacer la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.

El Consejo de Administración informará, públicamente y en la forma prevista en la normativa aplicable, del importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de cuentas, así como los correspondientes a las personas o entidades vinculadas al auditor de cuentas.

De manera adicional, en virtud del artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control deberá preservar la independencia del auditor de cuentas en el ejercicio de sus funciones.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante
-	-

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí

No

Explicación de los desacuerdos
-

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	240	-	240
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	48,64%	-	48,64%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

Explicación de las razones
-

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Sociedad	Grupo
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100%	100%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle del procedimiento

El artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración establece que todos los consejeros podrán obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Para ello, la Sociedad arbitrará los cauces adecuados que, en circunstancias especiales, podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierta relevancia y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La decisión de contratar a asesores externos con cargo a la Sociedad ha de ser comunicada al Presidente del Consejo de Administración la Sociedad y podrá ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:

- que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;
- que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; o
- que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle del procedimiento

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, la convocatoria de reunión del Consejo de Administración se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante debidamente preparada y resumida.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explicación de las reglas

En conformidad con el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Nombre del consejero	Causa Penal	Observaciones
-	-	-

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada
-	-

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Los contratos de préstamo promotor contienen habitualmente cláusulas estándar de cambio de control de la Sociedad. Dichas cláusulas podrían aplicar en caso de cambio en el control de la AEDAS Homes, pero no aplican a reorganizaciones internas de la misma. No obstante, el aspecto más relevante en dichos contratos es la garantía de los bienes de la Sociedad, y no la estructura de control.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	1
-------------------------	---

Tipo de beneficiario	Consejero Delegado
----------------------	--------------------

Descripción del acuerdo

En el supuesto caso de extinción del contrato por desistimiento unilateral del Consejero Delegado este no tendrá derecho a percibir indemnización ni compensación alguna, salvo que dicho desistimiento venga motivado por un cambio de control de la Sociedad. A estos efectos se considerará que existe cambio de control cuando concurra cualquiera de las dos siguientes situaciones: (i) un tercero adquiera, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 50% de los derechos de voto de la Sociedad; o (ii) un tercero nombre a la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración. En este caso, siempre que el desistimiento del Consejero Delegado se produzca en el plazo de seis meses desde la fecha del cambio de control, el Consejero Delegado tendrá derecho a percibir una indemnización bruta equivalente a dos anualidades de la retribución fija que estuviera percibiendo en el momento de la extinción."

En el supuesto de extinción del contrato por voluntad unilateral de la Sociedad, el Consejero Delegado tendrá derecho a percibir una indemnización bruta por importe equivalente a dos anualidades de la retribución fija que estuviera percibiendo el Consejero Delegado en el momento, de extinción.

En los casos en que la extinción del Contrato se produzca por la sola voluntad de la Sociedad expresada mediante acuerdo del Consejo de Administración o por la revocación total o parcial, en su caso, de las facultades delegadas a favor del Consejero Delegado por el Consejo de Administración o de los poderes otorgados a su favor por la Sociedad, será preciso un preaviso de tres meses. Durante el periodo de preaviso, la Sociedad podrá eximir al Consejero Delegado de la prestación de sus funciones, si bien continuará abonándole la retribución correspondiente. En caso de incumplimiento de la obligación de preaviso, la Sociedad deberá indemnizar al Consejero Delegado con una cantidad equivalente a la retribución fija aplicable en el momento de la extinción del Contrato correspondiente al periodo de preaviso incumplido.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado no tendrá derecho a percibir indemnización o compensación alguna, ni la Sociedad vendrá obligada a respetar plazo alguno de preaviso en el caso de que la extinción venga motivada por la infracción de la Ley, los Estatutos de la Sociedad, el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma o acuerdo social aplicable en relación con el ejercicio de sus funciones o por el incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato, incluido el deber de buena fe contractual, siempre que tal infracción o incumplimiento revista carácter muy grave y sea imputable al Consejero Delegado a título de dolo o culpa grave.

En concepto de compensación por la obligación de no competencia, el Consejero Delegado percibirá una cantidad bruta equivalente a una anualidad de la retribución fija que estuviera percibiendo el Consejero Delegado en el momento de la extinción. Esta cantidad será satisfecha de una sola vez en el momento de la extinción del Contrato.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	-	-
	SÍ	NO
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría de AEDAS Homes se nombró por el Consejo de Administración que se celebró el 27 de septiembre de 2017. Su primera actuación tuvo lugar [por escrito y sin sesión el 17 de octubre de 2017. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
D. Javier LAPASTORA TURPÍN	Presidente	Independiente
D. Eduardo Edmundo D'ÁLESSANDRO CISHEK	Vocal	Dominical
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	Vocal	Independiente

% de consejeros dominicales	33,3%
% de consejeros independientes	66,6%
% de otros externos	0,0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

En conformidad con el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas.

El Consejo de Administración designará, asimismo, al Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.

Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración. El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, al menos, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (i) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas deberán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- (iii) 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.
- (iv) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- (v) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a esta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- (vi) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- (vii) 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: (i) la información financiera que la Sociedad deba

hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas.

- (viii) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- (ix) En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;
 - b) velar por la independencia de la unidad que asuma la función de auditoría interna, proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, proponer el presupuesto de ese servicio, aprobar su orientación y planes de trabajo, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y
 - c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.
- (x) En relación con el auditor externo:
 - a) en caso de renuncia, examinar las circunstancias que lo hubieran motivado;
 - b) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia;
 - c) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido;
 - d) asegurar que el auditor externo se reúna anualmente con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y la evolución de la situación de la Sociedad;
 - e) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.
- (xi) Supervisar el cumplimiento de los códigos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad y la información relativa al cumplimiento del mismo.
- (xii) Velar por el cumplimiento de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y evaluar los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- (xiii) Convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.
- (xiv) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Durante el ejercicio 2017, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Auditoría y Control de AEDAS Homes se detallan a continuación:

- Celebración de dos sesiones, una el 17 de octubre y otra el 8 de noviembre de 2017.
- Coordinación con las Direcciones de Auditoría Interna y de Riesgo y Cumplimiento.
- Diseño del marco de relación entre la Comisión de Auditoría y Control y los agentes relevantes dentro de la Sociedad.
- Aprobación del nombramiento de Dña. Raquel Pilares Gutiérrez como Directora de Auditoría Interna.
- Aprobación del Plan de Actuación de la Comisión de Auditoría y Control para el ejercicio 2018, el cual está enfocado en las siguientes áreas de actuación:
 - a) Información económico-financiera.
 - b) Relaciones con el auditor de cuentas.
 - c) Revisión de las cuentas anuales y del Informe Financiero Semestral.
 - d) Independencia del auditor de cuentas.

- e) Procedimientos de Control Interno.
- f) Auditoría Interna.
- g) Análisis de riesgos y sistemas para su control.
- h) Actuaciones en materia de gobierno corporativo y régimen de cumplimiento.

Identifique al consejero miembro de la Comisión de Auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	D. Javier LAPASTORA TURPÍN
Nº de años del presidente en el cargo	3 meses

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones de la Sociedad se nombró por el Consejo de Administración que se celebró el 27 de septiembre de 2017. Su primera actuación tuvo lugar [por escrito y sin sesión el 17 de octubre de 2017. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
D. Miguel TEMBOURY REDONDO	Presidente	Independiente
D. Evan Andrew CARRUTHERS	Vocal	Dominical
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Vocal	Independiente

% de consejeros dominicales	33,3%
% de consejeros independientes	66,6%
% de otros externos	0,0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del Presidente del Consejo, que deberán ser consejeros no ejecutivos. Al menos dos miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán independientes.

El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.

Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se registrará por lo acordado por el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:

- (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- (ii) Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de

la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.

- (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
- (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
- (vi) Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de Comisiones Ejecutivas o de Consejeros Delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
- (viii) Comprobar la observancia de la política retributiva de la Sociedad.
- (ix) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual seaproporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos.
- (x) Velar por que los eventuales conflictos de interés no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
- (xi) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual de remuneraciones

Durante el ejercicio 2017, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones de AEDAS Homes se detallan a continuación:

- Celebración de dos sesiones, una el 17 de octubre y otra el 8 de noviembre de 2017.
- Toma de conocimiento de otras actividades del Consejero D. Javier Lapastora Turpín, y de la inexistencia de conflicto de interés entre esas otras actividades y su cargo de Consejero de la Sociedad.
- Revisión del Plan de Incentivos a Largo Plazo ("Long Term Incentive Plan – LPIT") de la Sociedad, realizando algunas recomendaciones puntuales al mismo.
- Petición de verificación externa e independiente de referencias de mercado ("benchmarking") con sociedades comparables, de dentro y fuera de España, respecto del LTIP.

COMISIÓN DE TECNOLOGÍA

La Comisión de Tecnología celebró su primera reunión el 14 de noviembre de 2017. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Presidente	Independiente
D. Oscar DE LA TORRE MUÑOZ DE MORALES	Vocal	Ejecutivo
D. Eduardo Edmundo D'ALESSANDRO CISHEK	Vocal	Dominical
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Vocal	Delegado
D. Javier SÁNCHEZ GUTIÉRREZ	Vocal	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	20%
% de consejeros dominicales	20%
% de consejeros independientes	20%
% de otros externos	40%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Al cierre de ejercicio de 2017, la Comisión de Tecnología no contaba con un Reglamento formalmente aprobado. Sin embargo, a la fecha del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo, existe un borrador consensuado de este Reglamento, pendiente de aprobación en la próxima reunión de la Comisión de Tecnología. En este documento, se establece lo siguiente, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Tecnología ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (i) Revisar y emitir sus recomendaciones al Director de Tecnología, al Consejero Delegado, y en su caso, al Consejo de Administración, sobre el Plan Estratégico de Tecnología, de manera que éste responda a las necesidades de la Sociedad y adicionalmente le proporcione una ventaja competitiva.
- (ii) Supervisar la ejecución del Plan Estratégico de Tecnología, informando de su progreso al Consejero Delegado y al Consejo de Administración; proponer los cambios o ajustes necesarios en el citado Plan para dar cumplimiento a las necesidades de la Sociedad.
- (iii) Asesorar al Director de Tecnología, en lo referente a la selección de colaboradores, diseño de herramientas, implantación de tecnologías, medidas correctoras o preventivas, entre otras, velando por la incorporación de las herramientas y tendencias tecnológicas, que permitan prestar el soporte óptimo para el desempeño de su actividad, así como para mantener una ventaja competitiva y sostenible de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Tecnología de AEDAS Homes se detallan a continuación:

- Celebración de dos sesiones, una el 14 de noviembre y otra el 1 de diciembre de 2017.
- Se revisan las iniciativas y proyectos para el ejercicio 2018 con el objeto de integrarlos en los objetivos de negocio.
- Se acuerda un plan de acción sobre la ciberseguridad.
- Se acuerda la creación de una estrategia específica para la gobernanza del área de Innovación.
- Se inicia procedimiento de control para cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) que comenzará a aplicarse el 25 de mayo de 2018.
- Se recomienda la separación del departamento de Marketing del departamento de Tecnología, con reporte directo al Consejero Delegado.
- Solicita al Director de Tecnología una actualización de proyectos y prioridades de los mismos.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,33%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Tecnología	1	20,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado.

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, aprobado el 11 de septiembre de 2017, recoge la regulación de las comisiones del consejo relativas a Comisión de Auditoría y Control, y Comisión de Nombramiento y Retribuciones.

El Reglamento del Consejo de Administración está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad (www.aedashomes.com) en el apartado de Accionistas e Inversores, subapartado Consejo de Administración, en Reglamento del Consejo de Administración.

El Reglamento del Consejo de Administración ha sido aprobado el 11 de septiembre de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Sociedad, sin presentar modificación alguna a la fecha de cierre del ejercicio 2017.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

En conformidad con el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración o, en el supuesto de que se haya constituido y siempre que exista urgencia, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado, con la posterior ratificación del Consejo de Administración, en ambos casos previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, la realización por la Sociedad de cualquier transacción con los consejeros y los accionistas titulares de participaciones que tengan la consideración de significativas conforme a lo previsto en la normativa del mercado de valores que resulte aplicable en cada momento o que, en su caso, hayan propuesto el nombramiento de alguno de los consejeros de la Sociedad, o con las respectivas personas vinculadas, entendiéndose por tales personas las señaladas en el artículo 29 del presente Reglamento.

La Comisión de Auditoría y Control y el Consejo de Administración o la Comisión Ejecutiva, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

La autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes;
- (ii) que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
- (iii) que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo de Administración. La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto una transacción con un consejero o persona vinculada cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales.

La Sociedad informará de las operaciones que efectúe con los consejeros, accionistas significativos y personas vinculadas en la información financiera periódica semestral y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, con el alcance previsto en cada caso por la Legislación aplicable. Del mismo modo, la Sociedad incluirá en la memoria de las cuentas anuales información sobre las operaciones de la Sociedad o Sociedades del Grupo con los consejeros o quienes actúen por cuenta de éstos, cuando sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no se realicen en condiciones normales de mercado.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

El detalle de las operaciones efectuadas por la Sociedad y los accionistas significativos desde la fecha de salida a Bolsa, 20 de octubre de 2017, hasta el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
HIPOTECA 43 LUX, S.A.R.L.	Aedas Homes, S.A.	Accionista	Aportación de fondos	26.181

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
-	-	-	-	-

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-	-	-

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

No se han producido operaciones con partes vinculadas.

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

En conformidad con la Política de Conflictos de Interés de AEDAS Homes, todas las personas sujetas a la Política (consejeros, directivos, empleados, y sus personas vinculadas) deben adoptar las medidas necesarias para adecuarnos a los criterios de actuación y decisión definidos en la Política, con el objeto de evitar incurrir en situaciones que puedan derivar en un conflicto entre el interés personal y el interés social.

En este sentido, las personas sujetas, y especialmente los miembros del Consejo de Administración, deben abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones de mercado estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas que no tienen un impacto significativo en el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la Sociedad. En este sentido, las personas sujetas podrán adquirir viviendas promocionadas por AEDAS Homes siempre que sean adquiridas para uso propio como primera vivienda. Para el resto de solicitudes (distintas a adquisiciones para vivienda habitual), será necesario solicitar la aprobación al Comité de Cumplimiento y, cuando dichas peticiones sean realizadas por miembros del Comité de Dirección, se solicitará la aprobación a la Comisión de Auditoría y Control.
- b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de administrador, directivo o empleado para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad, ya sean presentes o en estudio.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.
- g) Adjudicar cualquier tipo de contrato o encargo relacionado con AEDAS Homes a proveedores que tengan cualquier tipo de relación con familiares de primer o segundo grado de empleados de la compañía.

Las previsiones anteriores son de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada a la persona sujeta. AEDAS Homes, y en concreto en Consejo de Administración, puede analizar y dispensar estas prohibiciones en ocasiones concretas, considerando en todo caso los principios contenidos en la presente Política y salvaguardando los intereses de AEDAS Homes.

Comunicación

La persona sujeta debe comunicar inmediatamente toda situación o circunstancia que pueda suponer la aparición de un posible conflicto de interés, indicando el alcance, la situación que ha dado lugar al potencial conflicto y las personas vinculadas, en su caso. Si se presentan dudas sobre si se trata de una situación de conflicto de interés o no, la persona sujeta debe abstenerse de continuar realizando cualquier actuación relativa a la situación planteada y consultar.

En el caso de los empleados, deben comunicar la situación al superior jerárquico, que junto con la Dirección de Cumplimiento analizará la situación y resolverá. En caso de necesidad acudirán al Comité de Cumplimiento para tomar una decisión. En el caso de miembros del Consejo de Administración, deben comunicar la situación al Secretario del Consejo de Administración, preferentemente por escrito, el cual a su vez transmitirá las comunicaciones recibidas al Consejo de Administración, que resolverá sobre la situación, solicitando, cuando sea necesario, su opinión a la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente, desde AEDAS ponemos a disposición del conjunto de las personas sujetas el Canal de Comunicación de Denuncias, siendo un canal adicional para denunciar cualquier hecho que suponga una vulneración o incumplimiento del Código de Conducta, el cual incluye el principio de objetividad y la obligación de evitar los conflictos de interés.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad y en el Informe Anual de Buen Gobierno Corporativo donde se detallan las operaciones vinculadas de la Sociedad con los accionistas y administradores.

Gestión de conflictos de interés

En AEDAS Homes, a través del Consejo de Administración o a través de los superiores jerárquicos de los empleados, según proceda de acuerdo a la presente Política, tomamos el conjunto de medidas adecuadas para gestionar correctamente los conflictos de interés, asegurando la objetividad y transparencia del proceso. Para ello, una vez conocida la existencia de un conflicto de intereses:

- a) Tomamos las medidas necesarias para mantener al margen a la persona sujeta respecto a la gestión de la operación o situación en cuestión.

- b) Aseguramos la independencia en la toma de decisiones, de manera que en el caso de que la persona sujeta tenga que participar en el proceso de decisión, se aplican medidas y se ponen en marcha los controles adecuados para asegurar la imparcialidad.
- c) El Consejo de Administración, en los casos que proceda, decide acerca del potencial conflicto de interés, dejando constancia de ello, y tomando las medidas oportunas al respecto.

Operaciones vinculadas

En línea con los principios generales previamente descritos, las personas sujetas debemos evitar nuestra involucración en cualquier situación de la que pudiera derivar un conflicto de interés relativo a nuestra participación en operaciones con personas vinculadas, debiendo cumplir con las pautas previamente establecidas.

El Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la aprobación de las operaciones vinculadas, previo informe favorable del Comité de Auditoría. Así mismo, el Consejo de Administración puede analizar y dispensar estas prohibiciones en ocasiones concretas, considerando en todo caso los términos contenidos en la presente Política.

En situaciones de urgencia adecuadamente justificadas, la aprobación puede adoptarse por los órganos o personas delegadas/la dirección de la Sociedad, y debe ser ratificada en el primer Consejo de Administración que se celebre tras la adopción de la decisión.

Sin embargo, no es necesaria la autorización del Consejo de Administración en operaciones vinculadas en las que se den las tres condiciones siguientes simultáneamente:

- a) Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- b) Que se realicen a precios o tarifas de mercado establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y
- c) Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas
-

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo
-

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses
-

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos. Dicha Política fue aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad a fecha 17 de octubre de 2017.

El objeto del modelo de riesgos es identificar, gestionar y reportar los riesgos que pueden afectar la consecución de los objetivos de negocio por parte de AEDAS Homes.

El modelo de gestión de riesgos está basado en las siguientes fases:

- Identificación: los riesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados.
- 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 riesgo: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.
- Gestión: los riesgos clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica tomar medidas tales como identificar los eventos de riesgos materiales, realizar seguimiento de su desarrollo mediante la monitorización de indicadores, analizar los protocolos de respuesta/control, entre otras medidas.
- Reporte: semestralmente se remitirá un reporte sobre el funcionamiento del modelo al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control.
- Actualización: el modelo está sometido a actualización y revisión anual.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Consejo de Administración

Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes y fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

Comisión de Auditoría y Control

Supervisar 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.

Comité de Dirección

Asignar las responsabilidades sobre los riesgos, recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o repuestas al riesgo que han sido definidas.

Dirección de Riesgo y Cumplimiento

La Dirección de Cumplimiento da 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 de riesgos.

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.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Riesgos estratégicos

- Mercado inmobiliario
- Cartera de suelos
- Competencia
- Disponibilidad de financiación
- Reputación
- Mercado de Valores

Riesgos operacionales

- Adquisición de suelos
- Transformación de suelo
- Promoción
- Comercialización
- Atracción y retención del talento
- Tecnología
- Ciberseguridad
- Seguridad laboral
- Seguridad de activos

Riesgos financieros

- Tipos de interés
- Liquidez
- Riesgo de crédito
- Valoración de activos
- Fiabilidad de la información financiera

Riesgos de cumplimiento

- Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
- Incumplimiento de normativa penal
- Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores
- Incumplimiento de normativa fiscal
- Incumplimiento de la normativa medioambiente

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La implantación del modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes está todavía en una fase relativamente preliminar, por lo que el primer ejercicio de fijación de nivel de tolerancia al riesgo está previsto para el ejercicio 2018. La información podrá ser reportada en el Informe de Buen Gobierno Corporativo relativo al ejercicio 2018.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

No se tiene constancia de riesgos relevantes (identificados y evaluados bajo el modelo de gestión de riesgos) materializados durante el ejercicio de referencia.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

El desarrollo de planes de respuesta y supervisión de los riesgos relevantes está siendo establecido en este mismo momento, por lo que la información podrá ser reportada en el Informe de Buen Gobierno Corporativo relativo al ejercicio 2018.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El SCIIF es un proceso que afecta a todos los niveles de la organización y a todo el personal de la entidad. Las principales funciones relativas al Sistema de Control Interno de la Información financiera del Grupo Aedas Homes se resumen en los siguientes puntos:

- La aprobación del SCIIF es responsabilidad del Consejo de Administración.
- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control, a través del auditor interno.
- El diseño e implantación del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

A continuación, se resumen las funciones y responsabilidades relativas al SCIIF:

FUNCIONES		RESPONSABILIDADES
Órganos de Dirección	Consejo de Administración	- Formulación de la Información Financiera
	Comisión de Auditoría y Control	- Supervisión de información financiera. - Supervisión de actividades auditoría. - Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF. - Supervisión de la eficacia del SCIIF.
Dirección Financiera	Dirección Financiera	- Diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF. - Reportar sobre el funcionamiento del SCIIF.
Departamentos y Áreas	Responsables del proceso	- Identificar los riesgos que puedan afectar a la Información Financiera en sus procesos. - Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos. - Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente. - Reportar sobre el funcionamiento del control interno en sus procesos. - Resolución de incidencias en sus procesos.
	Responsable del control	- Ejecutar los controles bajo su responsabilidad. - Informar sobre las incidencias que se produzcan.
Dirección de Auditoría Interna	Auditoría Interna	- Planificación de auditorías. - Auditoría del SCIIF y Comunicación de los resultados. - Seguimiento de recomendaciones.

El Consejo de Administración, responsable último de la supervisión del SCIIF, ha establecido la estructura organizativa necesaria que permita su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría y Control. De esta forma, la Comisión de Auditoría y Control debe asegurar el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera y demás departamento y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información financiera de la Sociedad.

La estructura organizativa definida en AEDAS Homes relativa a las principales funciones de supervisión del SCIIF es la siguiente:

Comisión de Auditoría y Control

Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisará:

- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los principios contables.
- La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.
- El proceso de elaboración y reporte de la información financiera, revisando el correcto diseño, implementación y eficacia operativa del SCIIF, y el cumplimiento de los requisitos normativos.

La Comisión de Auditoría y Control dispone de diversas fuentes para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Contratación de especialistas o recursos especializados.
- Auditores externos.

La Comisión de Auditoría y Control se apoyará principalmente en el trabajo del auditor interno y mantendrá las reuniones con los auditores externos que sean necesarias.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría y Control en relación al control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de AEDAS Homes son las siguientes:

- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
- Aprobar el Plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, sus modificaciones y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- Revisar, analizar y comentar los Estados Financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

Dirección Financiera

La Dirección Financiera del Grupo es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera.

La Dirección Financiera de AEDAS Homes tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del Sistema de Control Interno sobre la Información financiera del Grupo. Por lo tanto, establecerá el sistema e implementará la estructura necesaria para la supervisión y, de esta forma, asegurar que funciona de manera efectiva.

Para cumplir con dicha responsabilidad, los responsables de cada proceso/subproceso y controles clave asociados deben realizar el seguimiento de estos reportando dicha información a la Dirección Financiera de AEDAS Homes.

Dirección de Auditoría Interna

Auditoría Interna planificará la supervisión y evaluación del SCIIF con el alcance y periodicidad adecuados para poder concluir sobre la efectividad de estos, considerando los trabajos en el Plan Anual de Auditoría Interna.

Auditoría Interna determinará la naturaleza y extensión de las pruebas a realizar que faciliten la identificación de las posibles deficiencias de control y el análisis de las causas que las hayan originado para determinar el grado de cumplimiento y de eficiencia de los sistemas de control. Para ello, los responsables de los controles deberán mantener la documentación o evidencias que soporten tanto la ejecución de los controles como la revisión de los mismos.

Asimismo, Auditoría Interna puede apoyarse en los procesos de autoevaluación y supervisión directa desarrollados por los responsables de los sistemas de control.

Como parte de la supervisión se comunicarán los resultados obtenidos procediendo de la siguiente manera:

- Comunicación de los resultados relativos a las deficiencias de control al responsable del proceso y al directivo que se encuentre al menos en un nivel superior del responsable del proceso.
- Comunicación de las deficiencias significativas, con impacto material en la información financiera, a la Dirección Financiera de AEDAS Homes, así como a la Comisión de Auditoría y Control.
- Resolución de las debilidades identificadas según su prioridad y llevando a cabo las acciones apropiadas para su corrección.

Es importante que esta información sea recibida por el personal apropiado para que se puedan llevar a cabo las acciones correctivas pertinentes y para que cada responsable pueda proporcionar una supervisión suficiente para asegurar que dichas acciones se realicen.

En caso de que exista la sospecha de fraude, no se deberá comunicar al responsable directo de la operación de control, sino a niveles superiores que incluyen a la Dirección General y a la Comisión de Auditoría y Control.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

El diseño y la revisión de la estructura organizativa y de las líneas de responsabilidad y autoridad dentro del Grupo es responsabilidad del Consejero Delegado. En dicha estructura se encuentran los departamentos encargados de la elaboración de la información financiera.

La formulación y revisión de los criterios que deben seguirse para la selección de los altos directivos del Grupo se lleva a cabo por la Comisión de Nombramientos que está integrada en su mayoría por consejeros independientes.

La estructura, dimensión y la definición de funciones y tareas de cada posición del área financiera es definida por la Dirección Financiera y difundida por la Dirección de Recursos Corporativos. A efectos del proceso de elaboración de la información financiera, la Sociedad tiene claramente definidas líneas de autoridad y responsabilidad. La responsabilidad principal sobre la elaboración de la información financiera recae en la Dirección Financiera.

El Grupo cuenta con estructuras organizativas financieras adaptadas a las necesidades encabezadas por la figura de un Director Financiero, que tiene, entre sus funciones, cumplir los procedimientos enmarcados dentro del SCIIF.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

AEDAS Homes cuenta con un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad. Dicho Código de Conducta ha sido comunicado a todos los empleados de la entidad, y se encuentra disponible tanto en el Portal del Empleado como en la página web de inversores de AEDAS Homes.

El Código de Conducta de AEDAS Homes establece los valores de la Sociedad:

- **Integridad:** todos los integrantes de AEDAS Homes se comprometen a tener un comportamiento íntegro que contribuya a preservar la reputación de la compañía.
- **Excelencia:** AEDAS Homes cuenta con un equipo con amplia experiencia en el sector inmobiliario residencial, el cual está orientado a ofrecer una excelente experiencia al cliente.

En AEDAS Homes desarrollamos nuestro trabajo con profesionalidad, respeto e imparcialidad, y nos encargamos de alcanzar nuestros objetivos por medio de una conducta honesta y de intolerancia frente a conductas no éticas.

- Transparencia: la compañía se compromete a facilitar a los grupos de interés información completa, oportuna y veraz con el objetivo de facilitar su toma de decisiones en todos y cada uno de los mercados que operamos.
- Innovación: procuramos que nuestras viviendas incorporen innovaciones que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, tanto en las instalaciones como en los materiales, dotándolas de la tecnología que haga su uso y disfrute más cómodo y confortable.

El Código establece los siguientes principios de conducta:

- Cumplimiento normativo: los empleados de AEDAS Homes cumplen estrictamente con lo dispuesto en la normativa vigente en el desarrollo de nuestro trabajo.
- Lucha contra la corrupción: la compañía tiene una política de tolerancia cero frente a cualquier forma de corrupción. Somos totalmente honestos en nuestras relaciones con los sectores público y privado, destacando la integridad como valor fundamental en nuestra forma de hacer negocios.
- Responsabilidad fiscal: AEDAS Homes cumple rigurosamente con sus obligaciones fiscales, y colabora con las Administraciones Tributarias facilitando la información que se requiere.
- Entorno de trabajo saludable: AEDAS Homes cumple estrictamente con la normativa en materia de seguridad y salud, y desarrollamos iniciativas de prevención de accidentes y enfermedades y de fomento de hábitos de vida saludables. Rechazamos cualquier forma de vulneración de los derechos humanos fundamentales o de las libertades públicas.
- Igualdad de oportunidades: AEDAS Homes fomenta actividades para fomentar el crecimiento profesional de los empleados. Los principios de trato justo, de no discriminación, y de igualdad de oportunidades están continuamente presentes en las relaciones con los empleados.
- Objetividad: en AEDAS Homes prevenimos y gestionamos los conflictos de interés con el objeto de garantizar la imparcialidad y objetividad de nuestras decisiones.
- Regalos, obsequios y entretenimientos: como norma general, no aceptamos obsequios, dádivas, favores o atenciones de terceros, ni en metálico ni en especie, salvo que éstos tengan un valor simbólico y no se realicen con el ánimo de influir en la objetividad que debe regir nuestras actuaciones. Tenemos terminante prohibido ofrecer a los funcionarios públicos, políticos y otros representantes de las instituciones públicas obsequios, gratificaciones, invitaciones o cualquier objeto de valor que pueda comprometer su independencia o integridad. Del mismo modo, el conjunto de las personas de AEDAS Homes no podemos ofrecer regalos o servicios en condiciones ventajosas a empleados de entidades privadas más allá de atenciones en el marco de las relaciones de cortesía habituales y cuando el valor económico correspondiente sea simbólico y se base en la prudencia y la sensatez.
- Uso de las instalaciones y activos de AEDAS Homes: los activos que AEDAS Homes facilita a sus empleados para la realización de su trabajo no deben ser utilizados para fines privados o ilícitos. La realización de cualquier gasto debe ajustarse a los principios de necesidad y eficiencia. La compañía vela por que sus activos no cumplan ningún daño que pudiese afectar a su valoración.
- Protección de la imagen de AEDAS Homes: AEDAS Homes tiene el compromiso de velar por el buen uso del nombre, de la marca y de la imagen y la reputación de la compañía, actuando siempre con lealtad hacia AEDAS Homes y en defensa de sus intereses. De manera adicional, respetamos los derechos de propiedad industrial e intelectual de cualquier tercero.
- Confidencialidad y control de la información: en AEDAS Homes consideramos la información como un activo intangible de gran valor, y por ello consideramos fundamental preservarla y gestionarla con confidencialidad, especialmente en lo que respecta a la información privilegiada. Asimismo, garantizamos la protección de datos de carácter personal de las personas a las que tenemos acceso por su vinculación con nuestra actividad empresarial, comprometiéndonos a no divulgar sus datos salvo consentimiento de los afectados, o en los casos que exista una obligación de carácter legal.

- Imagen fiel de la información financiera: en AEDAS Homes tenemos un entorno de control y procedimientos específicos que aseguran que nuestra información financiera se elabora de acuerdo con los principios y las normas de valoración aplicables, de forma que todas nuestras transacciones sean reflejadas con claridad y precisión en nuestros archivos y registros contables, así como en la elaboración de la información financiera.
- Libre competencia: en AEDAS Homes velamos por el ejercicio de la libre competencia a través de prácticas de negocio éticas y siempre dentro de la legalidad. Con el objeto de evitar la competencia desleal salvaguardamos nuestra información confidencial, la de nuestros colaboradores, proveedores, clientes o terceros.
- Colaboración con instituciones oficiales y organismos públicos: en AEDAS Homes colaboramos con las instituciones oficiales y los organismos públicos y nos comprometemos a proporcionar toda la información que nos sea requerida de forma transparente y clara.
- Respeto al medioambiente y a la ordenación del territorio: cumplimos en todo momento con la normativa pertinente relativa a la protección del medio ambiente y el respeto a la ordenación del territorio. Además, AEDAS Homes va más allá del mero cumplimiento legal y estamos comprometidos con el uso racional de los recursos naturales, el diseño y construcción de proyectos de edificación sostenibles, energéticamente eficientes y respetuosos con el medioambiente. AEDAS Homes solo promueve proyectos que cuenten con las correspondientes licencias, prohibiendo expresamente la promoción de proyectos de construcción en espacios especialmente protegidos o la edificación en zonas urbanizables comunes.

El Comité de Cumplimiento es el órgano responsable de gestionar las denuncias recibidas en relación a incumplimientos del Código de Conducta, de las políticas internas de la compañía o de la legislación aplicable. El Comité podrá actuar a instancias de cualquier denunciante o a iniciativa propia, y tomará las medidas necesarias en relación a las denuncias cuyos hechos hayan sido confirmados.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

AEDAS Homes cuenta con un canal de denuncias abierto tanto a empleados como a terceros ajenos a la compañía, mediante el cual pueden denunciarse conductas contrarias al Código de Conducta, a las políticas internas de la Sociedad o a la legislación aplicable, entre las que se incluyen irregularidades financieras y contables. El tratamiento de la información recibida en las denuncias por parte del Comité de Cumplimiento es totalmente confidencial, y así se ha comunicado a los empleados de la Sociedad.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

La Dirección de Recursos Corporativos elabora, conjuntamente con cada una de las áreas dependientes de la Dirección Financiera programas de formación y actualización para los distintos miembros que participan en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera. Dichos planes engloban, tanto programas de formación de carácter general focalizados hacia el conocimiento del negocio y de los distintos departamentos interrelacionados que integran la Sociedad, como programas específicos cuyo objetivo es la formación y actualización sobre las novedades regulatorias en materia de preparación y supervisión de la información financiera.

Se tiene planificado impartir un curso de formación en materia del SCIIF a las áreas involucradas en la preparación y revisión de la información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Existe un proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude documentado en la Política General de SCIIF de AEDAS Homes. Dicha política se encuentra en proceso de implantación.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El proceso de evaluación cubre la totalidad de objetivos de la información financiera: (i) existencia y ocurrencia; (ii) integridad; (iii) valoración; (iv) presentación y desglose; (v) derechos y obligaciones.

Una vez identificados los potenciales riesgos, la evaluación de los mismos se realiza, anualmente, a partir del conocimiento y entendimiento que la dirección tiene del negocio y de criterios de materialidad.

Los criterios de evaluación se establecen (i) desde el punto de vista cuantitativo en función de parámetros tales como la cifra de negocios, el volumen de activos, y el beneficio antes de impuestos; y (ii) desde el punto de vista cualitativo en función de diferentes aspectos, tales como la estandarización de las operaciones y automatización de los procesos, composición, cambios respecto al ejercicio anterior, complejidad contable, posibilidad de fraude o error o grado de uso de estimaciones en la contabilización.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

El Grupo dispone de una estructura societaria donde se integran la totalidad de las entidades y en base al cual se configura el perímetro de consolidación. La gestión y actualización de la estructura societaria se lleva a cabo por la Dirección de Asesoría Jurídica.

En caso de que se produzca una modificación del perímetro la Dirección de Asesoría Jurídica informa sobre la escritura de la nueva sociedad y de las operaciones relativas a las participaciones en el capital de otras sociedades, o a la variación en el control efectivo de la sociedad, junto con el informe y la aprobación de la operación al Departamento Financiero para su revisión.

Siempre que una sociedad se incorpore al perímetro de consolidación del Grupo, se deberá determinar el impacto de dicha sociedad (bajo los criterios de materialidad) dentro de los epígrafes de los Estados Financieros del Grupo, así como en cada uno de los procesos y subprocesos en su subgrupo.

Asimismo, en caso de salida de una sociedad del perímetro de consolidación del Grupo, se deberá actualizar el alcance del SCIIF siempre y cuando dicha sociedad formase parte del alcance del mismo a fecha de su salida.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

Los potenciales riesgos identificados a través de la Matriz de Riesgos de SCIIF se tienen en cuenta a la hora de elaborar el Mapa de Riesgos de la Sociedad. Dicho Mapa se actualiza anualmente por el Departamento Financiero con la colaboración de todas las áreas implicadas de la organización.

De esta forma se puede considerar el impacto que el resto de los riesgos clasificados en las categorías de Entorno de Negocio, Reputación, Normativo y Regulatorio, Recursos Humanos, Operaciones, Financieros, Información para la toma de decisiones, Tecnología y Sistemas de Información y Gobierno Corporativo, puedan tener sobre los estados financieros.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

En conformidad con el Artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control supervisa el proceso de elaboración e integridad de la información financiera. Dicha supervisión incluye la revisión del cumplimiento de los requisitos normativos, como la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control revisar las cuentas anuales y la información periódica que deba suministrar la Sociedad a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando en todo momento el cumplimiento de los requerimientos legales y de la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Igualmente, el Reglamento señala que la Comisión de Auditoría y Control se reunirá trimestralmente a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

La Comisión de Auditoría y Control remite esta información al Consejo de Administración, que es el responsable último de su aprobación para su posterior publicación al mercado.

El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. Dichos procedimientos describen los controles que permiten responder adecuadamente a los riesgos asociados al logro de los objetivos relacionados con la fiabilidad e integridad de la información financiera, de tal forma que permiten prevenir, detectar, mitigar y corregir el riesgo de errores en la información financiera.

Asimismo, dichos procesos se representan a través de flujogramas y matrices de riesgos y controles, que identifican las actividades de control relevantes. Respecto de cada actividad de control se asigna un responsable y la periodicidad sistemática de ejecución.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Política sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) establece que la seguridad de acceso viene definida por grupos de seguridad. La modificación de permisos y roles se tramita a través de autorizaciones por escrito con la supervisión del Director Financiero, con el objeto de tener evidencias registradas en relación a cualquier cambio de permisos de los usuarios.

Los roles y grupos de usuarios con permisos individuales permiten mantener una segregación de funciones en el proceso de aprobación de los flujos definidos. Los cambios que se puedan llevar a cabo en la plataforma quedan registrados en la aplicación como evidencia de las versiones.

A su vez, existe un plan de contingencia para garantizar la continuidad operativa del SCIIF.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La contratación de terceros se realiza por los responsables de las áreas correspondientes, asegurando la competencia, capacitación técnica y legal e independencia de los profesionales contratados.

La Sociedad cuenta con un Código de Conducta para terceros que estable los principios que debe cumplir, y el cumplimiento de dicho código podría estar sujeto a auditoría por parte de AEDAS Homes.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El departamento de Administración dependiente de la Dirección Financiera es el responsable de la elaboración, publicación, implantación y actualización del Manual de Normativa Contable de AEDAS Homes.

Dicha área tiene asignadas, entre otras, las siguientes responsabilidades en relación con las políticas contables: definir el tratamiento contable de las operaciones que constituyen la actividad de la Sociedad, definir y actualizar las prácticas contables, resolver las dudas y conflictos derivados de la interpretación de las normas contables y homogeneizar las prácticas contables de la Sociedad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El proceso de consolidación y preparación de los estados financieros consolidados se realiza de manera centralizada por el área de Administración dependiente de la Dirección Financiera.

La elaboración de la información financiera consolidada se inicia con la agregación de los estados financieros individuales de cada una de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación, para su posterior consolidación en base a la normativa contable.

La información financiera reportada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) se elabora a partir de los estados financieros consolidados obtenidos a través de dicho proceso, así como de cierta información complementaria reportada por el Departamento de Control de Gestión, necesaria para la elaboración de la memoria anual y/o semestral.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la Comisión de Auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En relación a las actividades de supervisión del SCIIF, en el periodo de alcance de este informe, la Comisión de Auditoría y Control, ha realizado, entre otras en el periodo de alcance de este informe:

- Ha supervisado la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como ha discutido con el auditor de cuentas el estado del sistema de control interno en implementación en 2017.
- Ha supervisado el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada que debe presentar al Consejo de Administración, a los mercados y a sus órganos de supervisión, velando por el cumplimiento de los requerimientos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Ha velado por el establecimiento de un mecanismo que permita 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 Sociedad. Mecanismo que es objeto de su supervisión.
- Ha informado, 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 Sociedad debe hacer pública periódicamente y sobre las operaciones con parte vinculadas.
- Ha velado por el cumplimiento de los códigos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo y de la política de responsabilidad social corporativa de la Sociedad.
- Ha supervisado la actividad de auditoría interna, analizado y aprobado el plan de auditoría interna, que recoge entre sus líneas de actuación la revisión de la eficacia del Sistema de Control Interno de la Información Financiera de la Compañía.
- Informará a la Junta General de Accionistas a celebrar en el primer semestre de 2018, sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y sobre la función que la propia Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.

En relación a la función de Auditoría Interna, la Sociedad tiene definida como principal función el apoyo a la Comisión de Auditoría y Control, y a la Dirección del Grupo en la evaluación y supervisión de los sistemas de control interno y de gestión de riesgos, entre ellos, la revisión y evaluación de la fiabilidad de los sistemas de información y, específicamente, del sistema de control interno de la información económico-financiera, como recogen los Estatutos de Auditoría Interna de AEDAS Homes.

Por ello, el Plan Auditoría Interna 2018 recoge la revisión de la eficacia y eficiencia del Sistema, en implementación en 2017, del Control Interno de la Información Financiera, con objeto de mejora de la eficacia del SCIIF y del entorno del control. El resultado del trabajo y los planes de acción, se reportarán a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control. La implantación del plan de acción será objeto de seguimiento por Auditoría Interna en el propio ejercicio 2018.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La función de Auditoría Interna reportará a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y la Comisión de Auditoría y Control las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión llevados a cabo y de los planes de acción propuestos para mitigarlas, siendo objeto de seguimiento por parte de Auditoría Interna la adecuada implantación de los planes de acción para resolución o mitigación de las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

No hay otra información relevante que comunicar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo AEDAS Homes no ha sometido a revisión por el auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera correspondiente al ejercicio 2017 por encontrarse en el periodo de implantación de procedimientos acordados por el Grupo tras la admisión a cotización de la Sociedad Dominante durante el mes de octubre de 2017.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

- 1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Cumple Explique

- 2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.**
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:**

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.**
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018. Se tiene intención de dar cumplimiento a la presente recomendación.

4. **Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.**

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. **Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.**

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple Cumple parcialmente Explique

6. **Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:**

- a) **Informe sobre la independencia del auditor.**
- b) **Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.**
- c) **Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.**
- d) **Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018.

7. **Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.**

Cumple Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018.

8. **Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018. Se tiene intención de dar cumplimiento a la presente recomendación.

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Remitirse al apartado C.1.6 bis.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa. (ART 23 de RdC)

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio 2017, no ha tenido lugar una evaluación anual del Consejo de Administración y de sus comisiones delegadas.

AEDAS Homes tiene la intención de dar cumplimiento a la presente recomendación de Buen Gobierno Corporativo una vez transcurrido un año desde la fecha de salida a Bolsa, procediendo a la evaluación del Consejo de Administración y de sus comisiones, en relación a su funcionamiento, composición, competencias, así como del desempeño de los consejeros y primer ejecutivo de la Sociedad. Las evaluaciones serán elevadas a los órganos de gobierno correspondientes.

- 37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

- 40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

- 41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa – incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A., teniendo previsto cumplir con lo indicado en esta recomendación de Buen Gobierno Corporativo en relación a la emisión de un informe de responsabilidad social corporativa en el ejercicio 2018.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 22 de marzo de 2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
-	-	-

**Aedas Homes, S.A. y Sociedades
Dependientes** (anteriormente denominada
Aedas Homes Group, S.L.U. y Sociedades
Dependientes)

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017
comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017,
elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.17	31.12.16	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.17	31.12.16
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible	7	315.819	48.775	Capital		47.966.587	3.000
Aplicaciones informáticas		207.001	48.775	Capital social		47.966.587	3.000
Otro inmovilizado intangible		108.818	-	Prima de emisión		500.076.721	-
Inmovilizado Material	8	705.771	348.071	Reservas de la Sociedad Dominante		(310.653.657)	(355)
Terrenos y construcciones		72.193	129.090	Resultados de ejercicios anteriores de la Soc. Dominante		(2.241.561)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		489.269	217.583	Reservas de sociedades consolidadas		(91.876)	(3.632)
Inmovilizado en curso y anticipos		144.309	1.398	Otras aportaciones de socios		740.071.256	9.372.875
Inversiones financieras a largo plazo	9	578.782	31.938	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		(40.078.380)	(2.369.805)
Otros activos financieros a largo plazo		578.782	31.938	Socios externos		2.245.802	507.280
Activos por impuesto diferido	16	12.602.937	51.488	Total patrimonio neto	13	937.294.892	7.509.363
Total activo no corriente		14.203.309	480.273	PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo	9	137.326	-
				Derivados		137.326	-
				Deudas con empresas vinculadas y asociadas a largo plazo	14 y 19	-	28.213.625
				Total pasivo no corriente		137.326	28.213.625
				PASIVO CORRIENTE:			
ACTIVO CORRIENTE:				Provisiones a corto plazo		367.913	-
Existencias	10	880.669.169	31.720.592	Deudas financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo	14	28.455.143	8.834.522
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	52.592.622	2.245.958	Deudas a corto plazo	14	33.080.996	-
Clientes por ventas y prestación de servicios		5.963.497	22.914	Otros pasivos financieros	14	500	2.815.889
Deudores varios		8.774.024	-	Deudas con empresas vinculadas y asociadas	14	8.309.370	-
Activos por impuestos corrientes		353.721	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	121.373.760	927.995
Otros créditos con las Administraciones Públicas		37.501.380	2.223.044	Proveedores y otra cuentas a pagar		64.237.741	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	5.996.527	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		88.716	-
Otros activos financieros a corto plazo		5.996.527	-	Acreedores por prestación de servicios		5.696.255	558.465
Periodificaciones a corto plazo		3.122.811	27.545	Remuneraciones pendientes de pago		1.500.600	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	172.435.462	13.827.027	Pasivos por impuesto corriente		3.007.741	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		13.713.730	369.530
				Anticipos de clientes		33.128.977	-
Total activo corriente		1.114.816.591	47.821.121	Total pasivo corriente		191.587.682	12.578.405
TOTAL ACTIVO		1.129.019.900	48.301.394	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.129.019.900	48.301.394

Las notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.a	38.694.305	15.017
Ventas		38.558.157	-
Prestaciones de servicios		136.148	15.017
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	18.b	3.428.477	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		3.960.581	-
Pérdidas por deterioros de existencias		(532.104)	-
Aprovisionamientos	18.b	(29.201.190)	-
Consumo de mercaderías		(27.370.234)	-
Pérdidas por deterioros de existencias		(1.830.956)	-
Otros ingresos de explotación		112.293	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		112.293	-
Gastos de personal	18.c	(33.769.775)	(871.873)
Sueldos, salarios y asimilados		(32.646.184)	(729.423)
Cargas sociales		(1.123.591)	(142.450)
Otros gastos de explotación	18.d	(15.308.470)	(1.436.427)
Servicios exteriores		(14.804.199)	(1.430.699)
Tributos		(487.173)	(5.728)
Otros gastos de gestión corriente		(17.098)	-
Amortización del inmovilizado	7 y 8	(137.371)	(10.777)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(104.211)	-
Deterioros y pérdidas		(104.211)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(36.285.942)	(2.304.059)
Ingresos financieros		134.413	419
Otros ingresos financieros		134.413	419
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	996.603	-
Gastos financieros	18.e	(11.236.901)	(83.221)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas		(9.301.643)	(75.893)
Por deudas con terceros		(1.935.258)	(7.328)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	(137.326)	-
Cartera de negociación y otros		(137.326)	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		567.132	-
Resultados por enajenaciones y otras		567.132	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.676.079)	(82.802)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(45.962.021)	(2.386.861)
Impuesto sobre beneficios		5.639.269	13.111
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(40.322.752)	(2.373.750)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(40.322.752)	(2.373.750)
Atribuido a:			
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios		(244.372)	(3.945)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante		(40.078.380)	(2.369.805)
Beneficio por acción de operaciones continuadas (en euros):			
Básico		(0,84)	(790)
Diluido		(0,84)	(790)

(*) Corresponde al período desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016. Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016(*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(40.322.752)	(2.373.750)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(40.322.752)	(2.373.750)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		(40.078.380)	(2.369.805)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		(244.372)	(3.945)

(*) Corresponde al período desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016.

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital (Nota 13.a)	Prima de emisión (Nota 13.c)	Reservas de la Sociedad dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas de la Sociedades consolidadas	Aportaciones de socios o propietarios (Nota 13.e)	Resultado del ejercicio	Socios Externos	TOTAL
SALDO INICIAL AL 9 DE JUNIO DE 2016 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.369.805)	(3.945)	(2.373.750)
Operaciones con accionistas	3.000	-	(355)	-	(3.632)	9.372.875	-	511.225	9.883.113
Constitución	3.000	-	(355)	-	-	-	-	-	2.645
Aportación de socios	-	-	-	-	(3.632)	9.372.875	-	-	9.369.243
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	511.225	511.225
SALDO INICIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.000	-	(355)	-	(3.632)	9.372.875	(2.369.805)	507.280	7.509.363
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(40.078.380)	(244.372)	(40.322.752)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(2.241.561)	(128.244)	-	2.369.805	-	-
Operaciones con accionistas	47.963.587	500.076.721	(310.930.826)	-	-	730.698.381	-	1.982.893	969.790.756
Ampliación de Capital por aportaciones no dinerarias (Nota 1.2)	47.963.587	500.076.721	(310.930.826)	-	-	-	-	-	237.109.482
Aportación de socios (Nota 13.e)	-	-	-	-	-	730.698.381	-	-	730.698.381
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	1.982.893	1.982.893
Variaciones del perímetro y otros	-	-	277.524	-	40.000	-	-	-	317.524
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	47.966.587	500.076.721	(310.653.657)	(2.241.561)	(91.876)	740.071.256	(40.078.380)	2.245.801	937.294.891

(*) No auditado, Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

	Notas	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016(*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		(45.962.021)	(2.386.861)
Ajustes al resultado:		18.349.796	93.579
Dotación a la amortización	7 y 8	137.372	10.777
Deterioros y pérdidas		104.211	(419)
Pérdidas por deterioros de existencias	10	2.363.060	-
Ingresos financieros		(134.413)	(419)
Gastos financieros	18.e	11.236.901	83.221
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	(996.603)	-
Otros ingresos y gastos		5.639.268	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.568.524)	419
Cobros de intereses		134.412	419
Pagos de intereses		(1.702.936)	-
Cambios en el capital corriente:		(130.613.193)	(23.101.130)
Aumento/(Disminución) de existencias		(148.486.098)	(21.685.459)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(40.409.781)	(2.245.958)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		65.487.376	890.442
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		1.570.990	(27.545)
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes y pasivos no corrientes		(8.775.680)	(32.610)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(159.793.942)	(25.393.993)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		21.608.397	(407.623)
Activos intangibles	7	(314.821)	(48.775)
Activos materiales	8	(551.506)	(358.848)
Unidad de negocio		22.474.724	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		21.608.397	(407.623)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		217.214.940	9.883.143
Constitución Sociedad Dominante		-	2.645
Obtención de nuevas aportaciones de accionistas	13	217.214.940	9.369.243
Otras operaciones con socios externos		-	511.255
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		79.579.040	29.745.500
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		69.410.269	1.531.875
Obtención de nueva financiación con accionistas	14	9.396.797	28.213.625
Otras deudas		771.974	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		296.793.980	39.628.643
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)			
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		158.608.435	13.827.027
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.827.027	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		172.435.462	13.827.027

(*) Corresponde al período desde la constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016. Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte íntegramente de los estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes (anteriormente denominada Aedas Homes Group, S.L.U. y Sociedades Dependientes)

Memoria Consolidada correspondientes al ejercicio 2017

1. Actividad del Grupo Aedas Homes

El grupo Aedas Homes está constituido por la Sociedad Dominante Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes.

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Paseo de la Castellana, 42; está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, España.

Aedas Homes, S.A., como Sociedad dominante, y sus sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo Aedas Homes" o el "Grupo") tienen como objeto social, según el Artículo 2 de sus Estatutos, los siguientes:

- a) La adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos.
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

La Sociedad dominante se constituyó bajo la denominación de SPV Spain 19, S.L.U. como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. compra el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración indicada en la Nota 1.1

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

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

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

1.1 Operación de reestructuración societaria

Con fecha 23 de mayo de 2017, en virtud de las decisiones adoptadas por el que fuera Socio Único se produce la fusión entre la Sociedad dominante ("Sociedad Absorbente") y de una de sus filiales denominada Aedas Homes ("Sociedad Absorbida"). Con fecha 29 de junio de 2017 se formaliza la escritura de fusión entre ambas sociedades cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasa a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes Group que era su anterior denominación social.

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida. Esta operación fue llevada a cabo y elevada a escritura pública con fecha 29 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La operación de reestructuración descrita se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión

Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades.

En la citada escritura, adicionalmente se formaliza el cambio de domicilio social a la calle Paseo de la Castellana 42, Madrid, y el cambio del Consejo de Administración (véase nota 20).

Aedas Homes, S.A., como Sociedad dominante, y sus sociedades dependientes (en adelante, el “Grupo Aedas” o el “Grupo”) tienen como objeto social, según el Artículo 2 de sus Estatutos, los siguientes:

- c) La adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos.
- d) La adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

Las actividades antes indicadas podrán ser realizadas por la Sociedad dominante o por cualquiera de las sociedades del Grupo Aedas, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad dominante realiza actividades de tenencia de participaciones sociales. En el Anexo I de esta memoria consolidada se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Aedas Homes, S.A.

1.2 Aportación del Negocio

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad dominante ha continuado con la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España mediante la aportación de las sociedades a través de las que venía realizando esta actividad (ver Nota 6).

Según se expone en el párrafo 2 de la NIIF 3, “Combinaciones de Negocios”, las operaciones bajo control común, las adquisiciones y los traspasos de activos no entrarán bajo el alcance de la citada norma. El párrafo 10 de la NIC 8, “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores” manifiesta que “en ausencia de una NIIF-UE que sea aplicable a una transacción o a otros hechos o condiciones, la gerencia deberá de usar su juicio profesional en el desarrollo y aplicación de una política contable”. Los Administradores de la Sociedad dominante han llevado a cabo un análisis de si las aportaciones eran constitutivas de un negocio, así como de si dicha transacción podría considerarse realizada como una transacción bajo control común, todo ello al objeto de contabilizar la operación como una Combinación de Negocios bajo Control Común.

En relación a la consideración de negocio de la aportación realizada por el Accionista Mayoritario debemos de considerar que la creación de Aedas Homes, S.A.U. tiene como objetivo la reorganización del negocio de promoción inmobiliaria que tenía el Accionista Mayoritario en España, pero tanto el personal clave de la Compañía como la gestión del negocio es la misma antes y después de la reorganización, así como la citada reorganización no supone una modificación del control de la Sociedad.

En relación a la consideración de negocio su conclusión se ha alcanzado basándose en lo expuesto en los párrafos 17 y 18 del Basis for Conclusions de la NIIF 3. En relación a si la transacción es considerada una transacción bajo control común se han basado en lo expuesto en la Guía de aplicación de la NIIF 3 sobre “Combinaciones de Negocios de Entidades Bajo Control Común”, concretamente en el párrafo B1 de la NIIF 3 que afirma que “una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común es una combinación de negocios en la que todas la entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de la combinación de negocios y ese control no es transitorio”.

Los Administradores de la Sociedad dominante han concluido que dichas aportaciones son constitutivas de un negocio de promoción inmobiliaria y que la misma es una transacción bajo control común y como consecuencia, y siguiendo lo expuesto en el párrafo 10 de la NIC 8 sobre la definición de una política contable para las transacciones no reguladas por las NIIF-UE, los Administradores han optado por registrar la citada aportación a los valores contables a los que se encontraban registrados

en los libros del que fuera Socio Único los activos y pasivos recibidos, en lugar de a los valores a los que se realizó la citada aportación. La diferencia puesta de manifiesto entre los valores a los que se realizó la aportación y el valor contable de los activos y pasivos recibidos se ha registrado contra el epígrafe de “Reservas voluntarias” (véase nota 6).

Los Administradores de la Sociedad dominante han decidido no presentar la aportación del negocio como si hubiese sucedido en el primer año comparativo por no aportar información relevante a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

A continuación, adjuntamos un resumen de la diferencia entre los valores a los que se han realizado las aportaciones de las existencias y los valores que han sido utilizados a los efectos de la contabilización en los estados financieros consolidados:

	Euros		
	Valores de aportación	Valores contables en las entidades aportadas (*)	Impacto en reservas voluntarias (Nota 6)
Aportación del 30 de marzo de 2017	829.436.052	596.293.156	(233.142.896)
Aportación del 29 de junio de 2017	60.569.456	43.691.035	(16.878.421)
Aportación del 16 de agosto de 2017	110.596.625	49.687.116	(60.909.509)
Total	1.000.602.133	689.671.307	(310.930.826)

(*) Al porcentaje de participación que el Grupo tiene sobre las existencias a la fecha de cada aportación.

Adicionalmente como consecuencia de las aportaciones de marzo y junio se incorporó deuda con el que fuera Socio Único por importe de 470.173.453 y 22.714.507 euros a largo plazo, y 4.845.163 y 257.657 euros a corto plazo, respectivamente, posteriormente fueron aportados a los fondos propios de la sociedad (véase nota 14).

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades. El Grupo formado por la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes ha formulado las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 finalizado el 31 de diciembre de 2017, aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”).

En el Anexo I se detallan las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación y la información relacionada con las mismas a 31 de diciembre de 2017, antes de las correspondientes homogeneizaciones practicadas, en su caso, a sus estados financieros individuales, y en su caso, los ajustes por conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Los datos del Anexo I han sido facilitados por las empresas del Grupo y su situación patrimonial figura en sus registros contables a la citada fecha.

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

2. Bases de presentación de los Estados Financieros consolidados

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Aedas Homes, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017 finalizado el 31 de diciembre de 2017, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Aedas Homes (véase Anexo I) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y en vigor a la fecha de formulación de los mismos, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Aedas Homes al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptados por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) N° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en vigor a 31 de diciembre de 2017.

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparados con arreglo al criterio del coste histórico, excepto en el caso de ciertos activos e instrumentos financieros que se valoran a su importe revalorizado o valor razonable al final de cada ejercicio, tal como se explica en el apartado de políticas contables más adelante. Por lo general, el coste histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A no ser que se indique otra cosa, las cifras mostradas en los documentos que componen las cuentas anuales consolidadas (balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujo de efectivo consolidado y esta memoria consolidada) están expresadas en euros.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, ya que la Unión Europea no ha aprobado todavía ninguna de las modificaciones emitidas por el IASB que son aplicables por primera vez en este ejercicio.

b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 terminado el 31 de diciembre de 2017 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2017. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) (Ver Nota 4.3). La evaluación del valor neto de realización de las existencias del Grupo: el Grupo ha evaluado al cierre del ejercicio el valor realizable de las existencias, entendido como, la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación, dicha metodología está descrita en la Nota 4.3.
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (véase nota 4.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

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

El conjunto de sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla en el Anexo I.

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

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

En la actualidad, todas las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global.

La participación de los accionistas minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier

pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad dominante. La participación de los minoritarios en:

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

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

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

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo es la misma.

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

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedad de Capital, la Sociedad dominante ha notificado a todas las sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10% del capital. La relación de sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital de alguna sociedad dependiente incluida en el Perímetro de Consolidación se detallan en el Anexo II.

f) Diferencias de primera consolidación

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

No se han puesto de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de consolidación.

g) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 para el balance de situación consolidado, y con el ejercicio desde la constitución de la sociedad dominante hasta el 31 de diciembre de 2016 para la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estados de flujos de efectivo consolidado.

Dado que el ejercicio 2016 comenzó el 9 de junio de 2016, en cualquier comparación que se realice de la información contenida en estas cuentas anuales consolidadas, este aspecto ha de ser considerado. Adicionalmente, en cualquier comparación deben considerarse los cambios en la estructura financiera del Grupo según se indica en las Notas 1.1 y 1.2.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 4.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
	31.12.2017
Base de reparto:	
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(26.655.593)
Aplicación :	
A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(26.655.593)

4. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Aedas Homes, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, según proceda.

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

4.2 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del mismo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario,

los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la productividad, capacidad o eficiencia, o a alargar la vida útil de dichos bienes, se registran como mayor coste de los mismos.

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso.

Los trabajos que el Grupo realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Porcentaje de amortización anual
<i>Sistema de amortización lineal:</i>	
Construcciones	14%
Otras instalaciones	20%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Otro inmovilizado material	20%

Los activos en construcción destinados a la producción, a fines administrativos, o comerciales, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad dominante revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

4.3 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Los Administradores del Grupo consideran que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos desde que se comienzan los trabajos técnicos y administrativos relevantes previos al comienzo de la construcción y durante el periodo de construcción propiamente, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 996.603 euros y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada minorando el resultado financiero, correspondiendo a gastos financieros asociados a promociones en curso (véase nota 4.11).

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Asimismo, se consideran "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados de aquellas promociones para la que la fecha prevista de terminación de la construcción no supera los 12 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto realizable dotando, en su caso, la pérdida correspondiente si el coste es superior a dicho valor neto realizable.

El valor razonable de las existencias se estima en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.). En todo caso, dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, como se ha comentado anteriormente, se ha utilizado el método residual dinámico o de flujos de caja para todas las existencias de terrenos y producto en curso/terminado respectivamente. Este método consiste en estimar el valor del terreno/producto en curso y terminado apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujos de caja y de este valor se restan los costes de desarrollo pendiente de cada activo en función de su estado de desarrollo y que incluyen por tanto, en su caso, el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, costes comerciales etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual. Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollo y de ventas estimados por el valorador. Se

utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto adecuado a las características y riesgos inherentes al activo, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.d se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2017, la mayoría de los activos del Grupo han sido objeto de valoración por un experto independiente (excepto aquellos para lo que existía un acuerdo de pre-venta y los anticipos a proveedores), habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar. Aquellos activos para los que existe una opción de venta se han tomado como referencia el precio de la opción por considerar los Administradores que es una mejor evidencia del valor neto de realización de las existencias.

En este sentido, las tasaciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos, considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos, que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a éstos. Asimismo, se han considerado individualmente los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma en función de la situación urbanística en las que se encuentren en ese momento las promociones. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% y 16% y siendo su media ponderada del 12,49% (12,61 al 30 de junio de 2017) la disminución corresponde con el avance en la ejecución de obras y porcentajes de ventas al 31 de diciembre de 2017.

Realizada una primera estimación de los valores de los activos, se efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de construcción o del beneficio obtenido en función de las ventas.

Existen adicionalmente otras hipótesis que son fijas en todas y cada una de las valoraciones realizadas, siendo las principales las siguientes:

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.
- Se ha estimado de forma generalizada que un 70% - 75% de las ventas aproximadamente (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 6-9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual. El precio medio por metro cuadrado medio considerado ha sido de 2.635 euros/metro cuadrado.
- Se estima de forma generalizada que entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/39 meses.

4.4 Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

4.5 Anticipos de clientes

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación.

4.6 Instrumentos financieros

4.6.1 Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- 1 Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
2. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor. Se valoran a coste amortizado.

Los activos financieros a vencimiento y los préstamos y cuentas a cobrar se valoran a "coste amortizado".

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, los Administradores del Grupo evalúan la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros.

4.6.2 Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a su coste amortizado.

4.6.3 Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

4.6.4 Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el ejercicio en que se producen.

4.6.5 Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

4.6.6 Derivados

Los derivados se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se llevan contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7 Participaciones de la Sociedad dominante

La totalidad de las participaciones de la Sociedad dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan, en su caso, minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ni la Sociedad dominante ni ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias.

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- a. **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen pasivo contingentes, activos contingentes ni penalidades por retrasos en la entrega de viviendas.

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el posible pasivo del Grupo, en función de la experiencia sectorial.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 no existen provisiones por garantías a reconocer en los Estados Financieros dado el grado de desarrollo de las promociones inmobiliarias en curso.

4.9 Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el impuesto sobre las ganancias del ejercicio consolidado se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos calculados sobre las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce un activo o pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, considerando en todo caso expectativas sectoriales y de modo restrictivo, por lo que la activación se realiza una vez se entienda suficientemente consolidada la recuperación del sector inmobiliario en sus áreas de actuación (residencial).
2. En ningún caso se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, y considerando en su caso los límites cuantitativos y temporales, si los hubiera, para su aplicación.

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y fincas y la propiedad de éstos ha sido transferida. A estos efectos se entiende que tiene lugar la venta

de producto terminado residencial cuando se produce la entrega de llaves, que coincide con el levantamiento de escritura pública. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Por regla general, las comisiones de los agentes externos no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del activo del balance para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos. En caso de que la promoción no cuente con margen positivo, dichos gastos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

4.11 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos o bien se produzca una interrupción en el proceso de desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En la medida en que los fondos proceden de préstamos genéricos, el importe de los costes por intereses susceptible de ser capitalizado se determina aplicando una tasa de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. Esta tasa de capitalización es la media ponderada de los costes por intereses aplicables a los préstamos recibidos por las sociedades, que han estado vigentes en el ejercicio, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los costes por intereses, capitalizados durante el ejercicio, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo ejercicio.

4.12 Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, de los ingresos procedentes de inversiones financieras y de los gastos financieros.

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Ni en las cuentas anuales consolidadas adjuntas a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.14 Remuneración de Administradores y Alta Dirección

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas (Nota 20) se imputa en función del devengo, registrándose al cierre del ejercicio la correspondiente provisión en caso de que el importe no hubiera sido objeto de liquidación.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en los presentes Estados Financieros consolidados.

4.16 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del Grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia, se encuentran cumplimentadas, por lo que los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre las sociedades del Grupo y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas.

El Grupo Aedas realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4.17 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo

de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Dicho lo anterior, existen determinados activos y pasivos que por naturaleza son registrados en el activo o pasivo corriente pero que tienen vencimiento estimado superior a doce meses. Son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Existencias (ciclo largo)	822.275.465	31.720.592
Existencias (ciclo corto)	48.317.794	-
Total activos corrientes	1.114.816.591	47.821.121
Deuda financiera afecta a la financiación de existencias (ciclo largo) – Nota 14	36.236.992	8.834.522
Total pasivos corrientes	191.587.683	12.578.405

4.18 Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

4.19 Pagos basados en acciones

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el

correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

4.20 Información por segmentos

No se han definido segmentos ni de actividad ni por zona geográfica ya que todo el negocio es promoción inmobiliaria en España.

5. Beneficio/Pérdida por participación

a) Beneficio/Pérdida básica por participación

El beneficio o la pérdida básica por participación se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	(40.078.380)	(2.369.805)
Número de participaciones en circulación (Nota 13)	47.966.587	3.000
Beneficio/(Pérdida) básica por participación	(0,84)	(790)

b) Beneficio diluido por participación

El beneficio diluido por participación se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por participación, pero el número medio ponderado de participaciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre participaciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante no posee instrumentos de capital con efecto dilutivo.

6. Cambios en la composición del Grupo

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario ha efectuado la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España a la Sociedad. Concretamente se han realizado las siguientes aportaciones:

- Con fecha 30 de marzo de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al capital social de la Sociedad Dominante por importe de 314.032.037 euros, que fue instrumentalizada mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 282.629.106 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 596.293.156 euros (al porcentaje de participación que el Grupo tenía sobre las mismas) que estaban fundamentalmente financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario por un importe de 475.018.616 euros (véase nota 1.2). El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:

- ESPEBE 12, S.L.U.
 - ESPEBE 14, S.L.U.
 - ESPEBE 16, S.L.U.
 - ESPEBE 17, S.L.U.
 - ESPEBE 18, S.L.U.
 - ESPEBE 20, S.L.U.
 - ESPEBE 22, S.L.U.
 - ESPEBE 23, S.L.U.
 - ESPEBE 25, S.L.U.
 - SPV SPAIN 7, S.L.U.
 - SPV SPAIN 17, S.L.U.
 - ESPEBE 26, S.L.U.
 - ESPEBE 27, S.L.U.
 - ESPEBE 29, S.L.U.
 - ESPEBE 28, S.L.U.
 - ESPEBE 32, S.L.U.
 - ESPEBE 34, S.L.U.
 - ESPEBE 7, S.L.U.
 - ESPEBE 35, S.L.U.
 - ESPEBE 15, S.L.U.
 - SPV SPAIN 16, S.L.U.
 - SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U.
 - DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U. Y
 - MILEN INVESTMENT, S.L.U.
 - CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES S.L.U. Y
 - SPV SPAIN 2 S.L. (el grupo participa en el 65% de esta entidad)
- Con fecha 29 de junio de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al Capital de la Sociedad Dominante por importe de 23.140.283 euros que fue instrumentalizado mediante la creación de 2.314.028 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 20.826.255 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 43.691.035 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario por importe de 22.972.164 euros (véase nota 1.2). El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:
- ESPEBE 31, S.L.
 - DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
 - ESPEBE 11, S.L. (el grupo participa en el 80% de esta entidad)
 - ESPEBE 21, S.L.
 - FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. (el grupo participa en el 94,68% de esta entidad)
- Con fecha 16 de agosto de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al Capital de la Sociedad dominante por importe de 110.867.709 euros que fue instrumentalizado mediante la creación de 11.086.771 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión en un importe de 99.780.938 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 49.687.116 euros (El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 95% de las participaciones de Danta Investment S.L.U. y un derecho de cobro por un préstamo al FAB que se canceló el 21 de agosto de 2017). Posteriormente, con fecha de 15 de septiembre de 2017 se otorga escritura de liquidación del FAB MAY cancelando todos los pasivos y asignando el 100% de los activos a Danta Investments, S.L.U. En unidad de acto, Danta Investments, S.L.U. abona a SAREB una compensación por importe de 4.800.000 euros más IVA. La sociedad incorporada al perímetro de consolidación es la siguiente:
- DANTA INVESTMENT, S.L.U.
- Como consecuencia de la diferencia entre el valor de aportación del negocio y el valor neto contable al que estaban registrados los activos netos en libros de las entidades aportadas se han puesto de manifiesto una diferencia por importe de 310.930.826 euros que ha sido registrada contra el epígrafe Reservas de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

No existen pasivos contingentes que se hayan identificado en las aportaciones anteriormente descritas.

En el Anexo I de esta memoria consolidada se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas (que incluye, entre otras, denominación, domicilio y la participación directa e indirecta de la Sociedad dominante en su capital).

En el Anexo III de esta memoria consolidada se detallan los balances agregados las sociedades objeto de aportación por parte del Accionista Mayoritario (véase nota 1.2).

7. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2017	48.775	-	48.775
Adiciones	206.003	108.818	314.821
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	254.778	108.818	363.596
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2017	-	-	-
Dotaciones	(47.777)	-	(47.777)
Retiros	-	-	-
Valor neto contable al 31/12/2017	207.001	108.818	315.819

	Euros	
	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:		
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-
Adiciones	48.775	48.775
Retiros	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	48.775	48.775
Amortización acumulada:		
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-
Dotaciones	-	-
Retiros	-	-
Valor neto contable al 31/12/2016	48.775	48.775

Las principales adiciones del ejercicio 2017 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para la gestión de los sistemas de información financiera y de gestión de costes.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados ni tampoco existían elementos de inmovilizado intangible de vida útil indefinida.

La dotación a la amortización del inmovilizado intangible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 47.777 euros.

8. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido los siguientes:

	Euros						
	Construcciones	Otras Instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	Total
Coste:							
Saldos al 1 de enero de 2017	133.308	28.391	93.166	101.613	972	1.398	358.848
Adiciones	60.490	10.039	50.753	238.348	48.964	142.911	551.776
Bajas	(112.725)	-	-	-	-	-	(112.996)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	81.072	38.430	143.919	339.961	49.936	144.309	797.628
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2017	(4.219)	(964)	(3.068)	(2.494)	(32)	-	(10.777)
Dotaciones	(13.176)	(6.666)	(11.948)	(53.562)	(4.242)	-	(89.595)
Bajas	8.515	-	-	-	-	-	8.785
Total amortización acumulada	(8.880)	(7.630)	(15.016)	(56.056)	(4.274)	-	(91.587)
Valor Neto Contable a 31/12/2017	72.192	30.800	128.903	283.905	45.662	144.309	705.771

	Euros						
	Construcciones	Otras Instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	Anticipos para inmovilizaciones materiales	Total
Coste:							
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	133.308	28.391	93.166	101.613	972	1.398	358.848
Saldos al 31 de diciembre de 2016	133.308	28.391	93.166	101.613	972	1.398	358.848
Amortización acumulada:							
Saldos al 9 de junio de 2016	-	-	-	-	-	-	-
Dotaciones	(4.219)	(964)	(3.068)	(2.494)	(32)	-	(10.777)
Valor Neto Contable a 31/12/2016	129.090	27.427	90.098	99.119	939	1.398	348.071

Las principales adiciones del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se corresponden principalmente a inversiones en equipos para procesos de información así como a obras de reacondicionamiento y mejora realizada en las oficinas del Grupo ubicadas en paseo de la castellana 42.

Las bajas registradas por importe de 104.211 euros corresponde a un deterioro registrado por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre la antigua sede de oficinas del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos totalmente amortizados.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

La dotación a la amortización del inmovilizado material al cierre del ejercicio terminado 31 de diciembre de 2017 asciende a 89.595 euros.

9. Activos y pasivos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros			
	31.12.2017		31.12.2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos constituidos	578.782	-	31.938	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (véase nota 11)	-	52.592.622	-	2.245.958
Inversiones financieras a corto plazo	-	5.996.527	-	-
Provisiones a corto plazo	-	(367.913)	-	-
Deudas con empresas vinculadas (véase nota 14)	-	(8.309.370)	(28.213.625)	-
Deudas financieras a corto plazo (véase nota 14)	(137.326)	(500)	-	(2.815.889)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo con vencimiento a largo plazo (véase nota 14)	-	(61.536.139)	-	(8.834.522)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (véase nota 15)	-	(121.373.761)	-	(927.995)
Total	441.456	(132.998.535)	(28.181.687)	(10.332.448)

Dentro del epígrafe Inversiones financieras a corto plazo de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se recogen Imposiciones a plazo fijo a un plazo inferior al año. Del importe recogido en dichas imposiciones a plazo fijo están pignoradas en garantía de los avales entregados a los compradores de viviendas un total de 4.269.520 euros al 31 de diciembre de 2017.

10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Terrenos y solares	694.199.047	21.392.051
Promociones en curso(*)	167.957.642	100.000
Edificios terminados	8.436.570	-
Anticipos a proveedores	10.075.910	10.228.541
Total	880.669.169	31.720.592

(*) A 31 de diciembre de 2017, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se está realizando la promoción por importe de 117.335.239 euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2017, ha sido el siguiente:

Euros	31.12.2016	Altas por aportación	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas (Nota 18.b)	Activación de gastos financieros	Deterioro (Nota 18.b)	31.12.2017
Existencias	31.720.592	689.671.307	132.677.430	51.375.950	(23.409.654)	996.604	(2.363.060)	880.669.169

La principal variación acontecida durante el ejercicio 2017 corresponde con las altas por las aportaciones realizadas por el Accionista Mayoritario descritas en la nota 1.2. Los activos aportados en estas operaciones, tienen un valor neto contable de 596 millones de euros, en los activos recibidos en la aportación de 30 de marzo de 2017, de 44 millones de euros para los activos recibidos en la aportación a 29 de junio de 2017 y de 50 millones de euros para los activos recibidos en la aportación a 16 de agosto de 2017.

El importe recogido bajo el epígrafe de Aprovisionamientos (véase nota 18.b) incluye las adquisiciones de nuevo suelo durante el ejercicio 2017 así como los costes activados como consecuencia del desarrollo inmobiliario de la cartera de suelo de la Compañía.

Adicionalmente durante el ejercicio 2017 las principales adquisiciones y transmisiones son las siguientes:

- Con fecha 11 de enero de 2017, SPV Reoco 17, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 17.250.000 euros más un IVA de 3.622.500 euros. El pago de dicha adquisición se realizó mediante un primer pago por importe de 9.000.000 euros más la totalidad del IVA correspondiente a la adquisición, esto es un importe total de 12.622.500 euros, y un segundo pago por importe de 8.250.000 euros que deberá ser abonado por el comprador en un plazo de 18 meses desde la fecha de compra.
- Con fecha 27 de abril de 2017, SPV Spain 7, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, adquirió unos terrenos por importe de 10.349.400 euros más un IVA de 2.173.374 euros. El citado importe será abonado de la siguiente forma:
 - o Un importe de 4.234.254 euros, equivalente al 20% del importe del precio de la compra más el IVA correspondiente a la totalidad del precio, ha sido pagado al contado.
 - o Un primer pago aplazado de 4.139.760 euros, equivalente al 40% del importe del precio de la compra deberá de ser abonado a los 12 meses desde la fecha de la compra.
 - o El segundo pago aplazado de 4.139.760 euros, que equivale al importe restante del precio de la compra deberá de ser abonado a los 24 meses desde la fecha de la compra.
- Con fecha de 16 de mayo de 2017, SPV Reoco 2, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 13.100.000 euros más un IVA de 2.751.000 euros. La compradora abonó en el acto de compra un importe de 7.205.000 euros más el IVA total, lo que asciende a un importe de 9.956.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017, el importe de dicha adquisición se ha satisfecho íntegramente.
- Con fecha de 16 de mayo de 2017, SPV Reoco 2, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 9.367.285 euros. La compradora abonó en el acto de compra la totalidad del importe de la compraventa.
- Con fecha de 16 de mayo de 2017, SPV Reoco 2, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 18.549.123 euros. La compradora abonó en el acto de compra un importe de 9.350.000 euros para la cancelación parcial de los contratos de financiación, un importe de 7.650.000 euros se abonará mediante la subrogación parcial de los contratos de financiación y un importe de 1.549.123 euros en efectivo.
- Con fecha 5 de julio de 2017, la sociedad ESPEBE 23, S.L.U., sociedad del Grupo AEDAS, otorga escritura de venta de unos terrenos por importe de 8.967.000 euros más un IVA de 1.883.070 euros, de los que 542.503,5 euros fueron cobrados como anticipo con fecha 6 de

octubre de 2016. El resto del precio, 10.307.566,5 euros, se satisface en el acto de otorgamiento de la escritura de venta.

- Con fecha 3 de agosto de 2017, la sociedad Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.U., sociedad del Grupo AEDAS, otorga escritura de venta de unos terrenos por importe de 16.000.000 euros más un IVA de 3.360.000 euros, de los que 1.936.000 euros fueron cobrados como anticipo a la formalización de un contrato privado con fecha 3 de agosto de 2016. El resto del precio, 17.424.000 euros se cobran en el momento de compraventa.
- Con fecha de 23 de agosto de 2017, SPV Reoco 26, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 8.732.185 euros más un IVA de 1.833.758,85 euros. La compradora abonó en el acto de compra la totalidad del importe de la compraventa.
- Con fecha de 21 de septiembre de 2017, ESPEBE 22, S.L., sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 21.981.000 euros más un IVA de 4.616.010 euros, que abonó en el acto de la compra un importe de 20.002.710 euros. El importe restante de 6.594.300 euros deberá de ser abonado por la vendedora antes del 25 de septiembre de 2018.
- Con fecha 21 de diciembre de 2017, la sociedad ESPEBE 16, S.L.U., sociedad del Grupo AEDAS, otorga escritura de venta de unos terrenos por importe de 6.456.100 euros más un IVA de 1.355.781 euros, de los que 781.188,10 euros fueron cobrados como anticipo con fecha 21 de diciembre de 2016. El resto del precio, 7.030.692,90 euros fue abonado por la compradora en el acto de compraventa.
- Con fecha de 29 de diciembre de 2017, SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U, sociedad perteneciente al Grupo Aedas, suscribió la compra de unos terrenos por importe de 8.353.000 euros más un IVA de 1.754.130 euros, que abonó en el acto de la compra.

El importe pendiente de pago de los terrenos aportados y/o adquiridos durante el ejercicio 2017 asciende a 53.547.945 euros (Nota 15).

Las adiciones acontecidas durante el ejercicio 2016 se correspondieron con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha de 14 de septiembre de 2016, una sociedad del Grupo Aedas suscribió la compra de unos terrenos por importe de 5.100.000 de euros más un IVA de 1.071.000 euros, libres de cargas y gravámenes.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, una sociedad del Grupo Aedas suscribió un acuerdo de compra de diversas fincas por importe de 13.200.000 de euros, de los cuales un total de 3.164.867 euros se pagaron en el mismo acto y el resto del precio mediante subrogación en deuda con una entidad bancaria, todas ellas libres de cargas y gravámenes a excepción del préstamo hipotecario en el que se ha subrogado la Sociedad por importe de 10.035.133 euros (véase nota 14). Como consecuencia de lo subrogación hipotecaria anteriormente descrita, la sociedad del Grupo Aedas se compromete a depositar en la citada entidad financiera un importe de 220.000 euros pignorado en garantía del pago de los intereses correspondientes
- Con fecha 22 de diciembre de 2016, Aedas vendió a la sociedad PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. 600 participaciones sociales representativas del 20% de la sociedad tenedora de los terrenos explicados en el siguiente párrafo (SPV REOCO 15, S.L.U) por un precio de 600 euros, de manera que a 31 de diciembre de 2016, el Grupo Aedas es propietario del 80% del capital social de la sociedad dependiente (véase Nota 13.f). En la misma fecha, el citado socio minoritario realizó una aportación a la citada sociedad por importe de 510.625 euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2016, el Grupo Aedas suscribió la compra de unos terrenos en la Costa del Sol por los que desembolsó un importe parcial de 10.000.000 de euros, importe que es susceptible de devolución a voluntad de la Sociedad en el caso de que los terrenos objeto de compra no reúnan las condiciones técnicas pactadas entre las partes el 31 de

diciembre de 2020. En garantía del cumplimiento de las especificaciones del terreno objeto de la compra pactada entre las partes, el vendedor constituyó una garantía hipotecaria a favor del Grupo Aedas. A la fecha de 30 de junio de 2017, el citado importe sigue estando registrado en el epígrafe de “Anticipos de proveedores” y no se han detectado indicios de deterioro sobre el mismo,

- Con fecha de 22 de diciembre de 2016, SPV REOCO 14, S.L.U, una sociedad del Grupo Aedas suscribió la compra de unos terrenos por importe de 2.950.000 de euros más un IVA de 619.500 euros. El citado terreno tenía en el momento de compra una carga por importe de 636.432 euros.

Durante el ejercicio 2017 el importe activado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 996.603 euros (véase nota 4.3). El coste medio de la deuda capitalizada asciende a 2,23%, aproximadamente.

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

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Madrid	310.053.004	2.387
Cataluña	124.726.718	200
Costa del Sol	204.733.212	-
Resto de Andalucía	59.044.552	18.538.868
Islas Baleares y Este de España	172.035.772	2.950.596
Total	870.593.258	21.492.051

No se han producido retiros ni traspasos de existencias durante el ejercicio 2017 distinto de las ventas que se han producido en el ejercicio por importe de 38.558.157 euros (Nota 18.a) y que ha supuesto la baja de existencias por importe 23.409.654 euros.

Al 31 de diciembre de 2017, no existen compromisos significativos adicionales a los que existían a 31 de diciembre de 2016 de compra de solares.

Al 31 de diciembre de 2016, los compromisos de compra sobre los solares ascendían a 13.200 miles de euros, no existiendo compromisos de venta de solares.

Del importe total registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipo de clientes” del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017, corresponde con el cobro por anticipado de un importe de 2.097.400 euros que corresponde a opciones de ventas de suelo y un importe de 31.031.577 euros que corresponde a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de viviendas.

El valor neto contable de los activos para los que se ha firmado una opción de venta de suelo asciende a un importe de 4.890.306 euros, siendo el importe de las opciones de venta firmadas por valor de 6.893.500 euros. Dichas opciones son ejercitables a voluntad de la Sociedad. De las opciones de venta anteriores, no se desprenden la existencia de ningún valor neto de realización de las existencias inferior a su valor neto contable que haga necesario registrar un deterioro en los Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 163,4 millones de euros que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (véase Nota 14).

Al cierre del ejercicio existen pólizas de seguro suficientes que cubren aquellas existencias en las que se ha iniciado el desarrollo de la promoción inmobiliaria.

El Grupo revisa periódicamente la existencia de indicios de deterioro de sus existencias, dotando las correspondientes provisiones por deterioro, en su caso, de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 4.3. El coste de los terrenos y solares y las obras en curso y terminadas se reduce a su valor razonable dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, se mantiene el valor del coste/aportación.

A 31 de diciembre de 2017, el valor neto de realización otorgado por Savills Consultoría Inmobiliaria, S.A. a la cartera de existencias (sin considerar los anticipos de proveedores por importe de 10.075.910 euros ni aquellos activos para los que existe una opción de venta por valor neto contable de 4.890.306 euros, para lo cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro) considerando el porcentaje de participación del Grupo en las mismas asciende a 1.436 millones de euros (1.468 millones considerando un porcentaje de participación del 100%). Considerando la metodología del valorador externo descrita en la Nota 4.3, 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 diciembre de 2017 existe un deterioro registrado en las cuentas anuales consolidadas por importe de 2.363.060 euros (importe de 0 euros al 31 de diciembre de 2016).

El detalle del citado deterioro por zona geográfica es el siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.2016
Madrid	(1.552.259)	-
Cataluña	(278.697)	-
Costa del Sol	(532.104)	-
Resto de Andalucía	-	-
Islas Baleares y Este de España	-	-
Total	(2.363.060)	-

El detalle del citado deterioro por tipología de existencias es el siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.2016
Terrenos y solares	(1.830.956)	-
Promociones en curso	-	-
Edificios terminados	(532.104)	-
Total	(2.363.060)	-

Los Directivos de la Sociedad han realizado diversos análisis de sensibilidad de las valoraciones:

- En el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo.
- En el caso del precio de venta se han realizado análisis de sensibilidad de +/- 1%, +/-5% y +/-10%, aunque los Administradores consideran poco probable que se produzcan aumentos o disminuciones de precio del 10% sobre la valoración efectuada.

Dicho ejercicio de sensibilidad se ha realizado asumiendo constantes el resto de variables.

Las valoraciones y el valor neto contable de las existencias se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave:

Hipótesis	Miles de euros	
	Tasa de descuento	
	+1%	-1%
	Incremento (disminución)	
Variación de valor neto contable (*)	(1.847)	757

Hipótesis	Miles de euros					
	Precio de venta					
	-1%	+1%	-5%	+5%	-10%	+10%
	Incremento (disminución)					
Variación de valor neto contable (*)	(756)	483	(5.990)	807	(24.495)	855

(*) La valoración contable se basa en coste o valor neto de realización, el menor. Incrementos en el valor neto de realización no van necesariamente acompañados de impactos en el valor contable de las existencias.

El impacto que dichas sensibilidades tendrían en las valoraciones efectuadas por el experto independiente son las siguientes:

- Una bajada de 100 puntos básicos en la tasa de descuento supondría un aumento de la valoración de 41 millones de euros y una subida de 100 puntos básicos supondría una disminución de la valoración de 40 millones de euros.
- Una bajada del 1% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 28 millones de euros y una subida del 1% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 28 millones de euros.
- Una bajada del 5% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 138 millones de euros y una subida del 5% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 138 millones de euros.
- Una bajada del 10% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 276 millones de euros y una subida del 10% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 275 millones de euros.

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.963.497	22.914
Deudores varios	8.774.024	-
Activo por impuesto corriente (Nota 16.b)	353.721	-
Administraciones Públicas (Nota 16.b)	37.501.380	2.223.044
Total	52.592.622	2.245.958

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable. Dentro de los efectos comerciales por importe de 5.963.497 euros registrados en el concepto de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” incluye un importe por remesas de cliente de 1.464.374 euros cuyo vencimiento es en el 2019.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses. Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

Con fecha de 21 de septiembre de 2017, ESPEBE 31 ha suscrito un contrato privado con Hipoteca 45 LUX, por el que Hipoteca 45 LUX concede a ESPEBE 31 la participación sobre la totalidad de sus Derechos Económicos de unos préstamos con privilegio especial otorgados por Hipoteca 45 LUX a un acreedor que ha sido declarado en concurso de acreedores por un precio que asciende a 8.750.000 euros, el valor de los bienes que reciba el grupo dependerá de los activos que se ejecuten en función al contrato de participación. El derecho de participación se encuentra registrado en la cuenta "Deudores varios".

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Cuentas corrientes a la vista	172.435.462	13.827.027
Total	172.435.462	13.827.027

El importe pignorado a 31 de diciembre de 2017 para cubrir los intereses de los préstamos hipotecarios asciende a 71.683 euros (301.540 euros al 31 de diciembre de 2016) y para garantizar garantías entregadas a los clientes asciende a 1.648.526 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

A 31 de diciembre de 2017 no existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo afectado a esta indisponibilidad asciende a 14.794.184 euros a 31 de diciembre de 2017 (no había saldo sujeto a esta indisponibilidad al cierre del 31 de diciembre de 2016). El importe total de caja indisponible a 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con lo explicado anteriormente asciende a 14.865.867 euros y a 301.540 euros a 31 de diciembre de 2016.

13. Fondos propios

a) Capital social

La Sociedad dominante se constituyó con fecha 9 de junio de 2016 con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por Structured Finance Management (Spain), S.L.

Con fecha de 30 de marzo de 2017, la Sociedad dominante recibió por parte de su Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante la realización de una aportación no dineraria por importe de 314.032.337 euros. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad emitió 31.403.231 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue considerado como prima de emisión (véase nota 1.2).

Con fecha de 29 de junio de 2017, la Sociedad recibió por parte de su Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante una aportación no dineraria por importe de 23.140.283 euros. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 2.314.028 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.2).

Con fecha de 16 de agosto de 2017, la Sociedad recibió por parte de su Accionista Mayoritario una ampliación de capital mediante aportación no dineraria por importe de 110.867.709 euros. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 11.086.771 participaciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión (véase nota 1.2).

Con fecha 12 de septiembre de 2017, la Sociedad formalizó escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, por lo que su capital social quedará representado por 44.807.030 acciones de un euro de valor nominal.

Con fecha 19 de octubre de 2017, formalizó escritura de ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 99.999.979,05 euros, con renuncia del derecho de suscripción preferente del Accionista Mayoritario, a través de una Oferta de Suscripción de acciones de la sociedad. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad emitió 3.159.557 acciones de un euro de valor nominal y el resto fue prima de emisión.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 47.966.587 acciones (3.000 participaciones a 31 de diciembre de 2016) de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

b) Reserva legal

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la reserva legal no estaba completamente constituida.

c) Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

	Euros
	2017
Saldo inicial	-
Ampliación de capital del 31 de marzo de 2017	282.629.106
Ampliación de capital del 29 de junio de 2017	20.826.255
Ampliación de capital del 16 de agosto de 2017	99.780.938
Ampliación de capital del 19 de octubre de 2017	96.840.422
Total	500.076.721

La prima de emisión es de libre distribución.

d) Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. No obstante, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos.

e) Aportaciones de socios o propietarios

Con fecha 29 de julio de 2016 el Accionista Mayoritario de la Sociedad dominante decidió aportar a la misma la totalidad de los derechos de crédito titularidad del Accionista Mayoritario en virtud de un préstamo otorgado a la Sociedad, por un importe de 3.000 euros. Dicha aportación tenía la finalidad de convertir a fondos propios el préstamo que fue otorgado por el Accionista Mayoritario para la adquisición de 3.000 participaciones sociales de la sociedad Aedas Homes, S.A. que representaban el 100% de su capital social, el día 20 de julio de 2016. Así, se extinguía el préstamo por el importe aportado a los fondos propios de la Sociedad, por el hecho de ostentar la Sociedad los derechos de acreedor y deudor.

Posteriormente, entre el 13 de septiembre y el 29 de diciembre de 2016, el Accionista Mayoritario, Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L., realizó diversas aportaciones en efectivo al patrimonio neto de la Sociedad dominante para la financiación de la actividad empresarial por un total de 8.837.875 euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2016 el Accionista Mayoritario aprobó capitalizar como aportación a fondos propios unos préstamos concedidos por importe total de 7.000 euros, que fueron depositados en la Compañía mediante dos transferencias bancarias, una en fecha de 19 de julio de 2016 por importe de 5.000 euros, y otra en fecha 1 de agosto de 2016 por importe de 2.000 euros. Se hace constar que dicha aportación tiene el carácter de aportaciones del que fuera Socio Único al patrimonio neto de la Sociedad. Además, la referida aportación se realiza con la finalidad de financiar la adquisición por parte de la Sociedad de 3.000 participaciones sociales de la mercantil SPV REOCO 1, S.L.U. y los gastos derivados de dicha operación, así como los gastos derivados de la operación de adquisición de otras 3.000 participaciones de la sociedad mercantil Aedas Homes.

Con fecha de 24 de enero de 2017 se formalizó la aportación del que era el Socio Único por un importe de 525.000 euros que fue realizada mediante dos desembolsos de 25.000 y 500.000 en fecha 17 y 19 de julio de 2016, respectivamente. Dicha decisión fue reflejada por el antiguo Socio Único en el cierre de 31 de diciembre de 2016.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 se han continuado formalizando aportaciones del Accionista Mayoritario a la Sociedad dominante para la financiación de la actividad empresarial:

- Con fecha 9 de mayo de realizó una aportación en efectivo de 8.085.000 euros.
- Con fecha 31 de mayo se realizó una aportación en efectivo por importe de 1.400.000 euros.
- Con fecha 22 de junio se realizó una aportación en efectivo por importe de 635.000 euros.
- Con fecha 20 de septiembre de 2017 se realizó una aportación en efectivo por importe de 70.900.000 euros.
- Con fecha 3 de octubre de 2017 se realizó una aportación de los derechos de crédito que el fuera Socio Único ostentaba frente a la Sociedad por importe de 623.497.318 euros.
- Con fecha de noviembre de 2017 el Accionista Mayoritario procedió al pago del MIP a sus beneficiarios por un importe conjunto, en efectivo y en acciones de la Sociedad, de 26.181.063 euros. Este pago, íntegramente satisfecho por el Accionista Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal, de acuerdo con los principios establecidos en la NIIF 2 y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Socio en fondos propios por el mismo importe.

Al cierre ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario asciende a un importe de 740.071.256 euros.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 el detalle de los principales accionistas de acuerdo a las comunicaciones realizados por los mismos a la CNMV es el siguiente:

	% Total	% Directo	% Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	55,46	55,46	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08
CANYON CAPITAL ADVISORS LLC	3,86	-	3,86
FMR LLC	3,64	-	3,64
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	3,02	-	3,02

f) Socios externos

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

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad dependiente para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad dominante	Euros			
		31.12.16	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.12.17
SPV REOCO 15, S.L.U	80%	507.280	(71.339)	4.345	440.286
SPV SPAIN 2, S.L.	65%	-	(100.618)	1.478.462	1.377.844
ESPEBE 11, S.L.	80%	-	(63.391)	328.624	265.233
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	94,68%	-	(9.024)	171.463	162.439
Total		507.280	(244.372)	1.982.894	2.245.802

El incremento del epígrafe al cierre de 31 de diciembre de 2017 se debe fundamentalmente a la incorporación al perímetro de consolidación de determinadas sociedades en las aportaciones realizada por el que fuera Socio Único (véase nota 1.2 y 6).

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad para el ejercicio 2016 fue el siguiente:

	Euros			
	9.06.16	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.12.16
SPV REOCO 15, S.L.U. (Véase nota 10)	-	(3.945)	511.225	507.280
Total	-	(3.945)	511.225	507.280

14. Deuda financiera y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2017				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Shareholder Loan Agreement con Socios Externos	-	4.698.548	-	-	4.698.548
Shareholder Credit Facility Agreement con Socios externos	10.032.805	3.083.302	285.743	-	3.369.045
Intereses con empresas del grupo	-	-	241.777	-	241.777
Total préstamos con Minoritarios	10.032.805	7.781.850	527.520	-	8.309.370
Préstamos hipotecarios sobre existencias	169.221.700	28.455.142	271.915	-	28.727.058
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	8.570	-	8.570
Total préstamo promotor	169.221.700	28.455.142	280.486	-	28.735.628
Préstamo hipotecarios sobre existencias	35.535.133	-	32.735.133	-	32.735.133
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	65.377	-	65.377
Total subrogación de préstamos en compra de suelo	35.535.133	-	32.800.510	-	32.800.510
Derivados	-	-	-	137.326	137.326
Fianzas recibidas	-	-	500	-	500
Otros préstamos	-	-	-	-	-
Total Otras deudas	-	-	500	137.326	137.826
Total	214.789.638	36.236.992	33.609.016	137.326	69.983.334

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2016				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Préstamos hipotecarios sobre existencias	10.035.133	7.219.244	2.815.889	-	10.035.133
Shareholder Master Credit Facility Agreement	100.000.000	-	-	28.213.625	28.213.625
Shareholder Loan Agreement con Socio Externo (Spv Reoco 15)	1.531.875	1.531.875	-	-	1.531.875
Intereses devengados no vencidos	-	83.403	-	-	83.403
Total	111.567.008	8.834.522	2.815.889	28.213.625	39.864.036

Préstamos con Accionista Mayoritario

Con fecha 3 de octubre de 2017 tuvo lugar la aportación de Hipoteca 43 Lux. S.à r.l. de derechos de créditos a los fondos propios de la sociedad por importe agregado de 623,4 millones de euros. Como consecuencia de la aportación se han capitalizado los créditos que ostentaba frente a la Sociedad en virtud de:

- Línea de crédito intragrupo (Shareholder Master Facility Agreement) por un importe de principal máximo de 100 millones de euros por un importe de 98,9 millones de euros a la fecha de la aportación, de los que 97,6 millones de euros se corresponden a principal dispuesto y 1.2 millones de euros a intereses devengados.
- Préstamos con el Accionista Mayoritario en el contexto de la reestructuración del grupo de la Sociedad, que derivó en la aportación a la Sociedad de determinadas filiales y derechos de crédito frente a éstas. Dicha cesión se formalizó en virtud del Contrato de Cesión de Préstamos suscrito entre la Sociedad e Hipoteca 43, Lux. S.à r.l. el 30 de marzo y 29 de junio de 2017 cuyo importe asciende a la fecha de capitalización a 505,8 millones de euros, de los cuales 492,8 millones de euros se corresponden a principal y 12,9 millones de euros a intereses devengados.
- El precio aplazado por la cesión que Hipoteca 43, Lux. S.à r.l. realizó a favor de la Sociedad en virtud al Contrato de Cesión de Derechos de Créditos suscrito entre ambos el 2 de octubre de 2017, correspondiente al precio aplazado de un Contrato de Participación suscrito entre Hipoteca 45 Lux S.à r.l. y Espebe 31, S.L. el 21 de septiembre de 2017, por un importe de 8,7 millones de euros.
- El préstamo intra-grupo otorgado por Hipoteca 43, Lux. S.à r.l. en virtud de una transferencia bancaria del día 18 de septiembre de 2017, con tipo de interes anual de EURIBOR mensual más 3,5% por importe de 10 millones de euros.

Préstamos con socios minoritarios

Con fecha 8 de febrero de 2017, con efectos desde el 22 de diciembre de 2016, se formalizó un Credit Facility Agreement entre la sociedad SPV REOCO 15 y PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U. por importe de 6.675.000 y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2022. El importe dispuesto a 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.544.375 euros. El tipo de interés del préstamo era de Euribor más un 3,5% anual.

Adicionalmente, como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que ha realizado el Accionista Mayoritario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han incorporado al perímetro de consolidación los siguientes préstamos con socios externos:

- Con fecha 15 de septiembre de 2016, la Sociedad dependiente, FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., suscribió un préstamo por importe de 657.895 euros con su socio minoritario, OPTIMIZA ASSET MANAGEMENT, S.L. y fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2018. Al cierre de 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 285.743 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha 30 de diciembre de 2015, la Sociedad dependiente, SPV Spain 2, S.L., suscribió un préstamo por importe de 1.924.615 euros con su socio minoritario, Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019. Al cierre de 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 1.692.376 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha 2 de marzo de 2016, la Sociedad dependiente, SPV Spain 2, S.L., suscribió un préstamo por importe de 2.694.033 euros con su socio minoritario, Bigchange Gestión, S.L. y con fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2019. Al cierre de 31 de diciembre de 2017 el importe dispuesto del citado préstamo asciende a 3.006.172 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- La Sociedad dependiente, Espebe 11, S.L., suscribió los siguientes préstamos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:
 - o Con fecha de 7 de agosto de 2015 suscribió un préstamo por importe de 984.073 euros con vencimiento de 48 meses con su socio minoritario, Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.

- Con fecha de 14 de septiembre de 2016 suscribió un préstamo por importe de 175.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha de 3 de diciembre de 2015 suscribió un préstamo por importe de 40.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha de 29 de febrero de 2016 suscribió un préstamo por importe de 240.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.
- Con fecha de 21 de marzo de 2016 suscribió un préstamo por importe de 50.000 euros con vencimiento de 48 meses. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual.

La diferencia entre el importe dispuesto y el importe de los préstamos concedidos se corresponde con gastos financieros devengados que han sido capitalizados como mayor valor del préstamo.

Préstamos promotores

Como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que ha realizado el Accionista Mayoritario durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 se han incorporado al perímetro de consolidación préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 28.727.058 euros, repartidos entre distintas sociedades del grupo, principalmente Damalana Servicios y Gestiones, S.L.U., Facornata Servicios y Gestiones, S.L., SPV Spain 2, S.L. y Espebe 11. En relación a estos préstamos el límite otorgado es de 169.221.700 por lo que se ha dispuesto de un 17%. El tipo de interés relativo a los mismos oscila entre 1 y el 3,25% y los vencimientos se han fijado entre 2018 y 2054.

Préstamos en compra de suelo

Con fecha de 1 de diciembre de 2016, la Sociedad dependiente SPV REOCO 5, S.L. se subrogó en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.035.133 miles de euros como consecuencia de la adquisición de determinadas fincas. Dicho préstamo que ha sido registrado a corto plazo debido a que se ha utilizado para la adquisición de existencias tiene carencia en pago de principal hasta el mes de octubre de 2017, fecha en que venció un importe de 2,8 Millones de euros y el resto vence en el ejercicio 2018. El tipo de interés del citado préstamo es de un tipo fijo del 3%. A partir de la citada fecha y hasta la finalización del contrato se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma de añadir 3 puntos al "tipo de referencia".

Como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que ha realizado el Accionista Mayoritario durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 se han incorporado al perímetro de consolidación los siguientes préstamos suelo con garantía hipotecaria:

- Con fecha de 23 de febrero de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 7, S.L.U realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo asciende a 11.500.000 euros y tiene como vencimiento el 23 de febrero de 2018.
- Con fecha 31 de agosto de 2016, la sociedad dependiente SPV Spain 17, S.L.U. realizó la adquisición de un solar y para el pago del mismo se subrogó en el préstamo hipotecario que la vendedora había suscrito sobre el solar. El importe del préstamo asciende a 14.000.000 euros y tiene como vencimiento del total del préstamo el día 31 de agosto de 2018. El tipo de interés es el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,25%.
- Con fecha 1 de diciembre de 2016, la sociedad dependiente SPV Reoco 5, S.L.U. adquirió una serie de fincas sobre las que recaía un préstamo el cual fue subrogado a la sociedad. El importe del préstamos ascendía a 10.035.133 euros, de los cuales 2.800.000 euros fueron amortizados con fecha 28 de octubre de 2017, dejando un capital pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2017 de 7.235.133 euros.

No existen covenants financieros ligados al cumplimiento de los citados contratos de financiación. Adicionalmente, no existen cláusulas de cambio de control en los citados contratos de financiación.

Préstamos clasificados a corto plazo con vencimiento a largo plazo

El detalle del vencimiento de los nominales de los préstamos clasificados a corto plazo con vencimiento a largo plazo es el siguiente:

Año	Euros	
	No corriente	
	31.12.2017	31.12.2016
2019	6.992.567	7.219.244
2020	961.844	-
2021	982.443	1.531.875
2022 y siguientes	27.300.138	28.297.028
	36.236.992	37.048.147

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Proveedores y otras cuentas a pagar	64.237.741	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	88.716	-
Acreedores por prestación de servicios	5.696.255	558.465
Remuneraciones pendiente de pago	1.500.600	-
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	3.007.741	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	13.713.730	369.530
Anticipos de clientes (Nota 10)	33.128.977	-
Total	121.373.760	927.995

El incremento del epígrafe de "Proveedores y otras cuentas a pagar" y del epígrafe "Acreedores por prestación de servicios" se debe a la entrada en el perímetro de consolidación de las sociedades que el Accionista Mayoritario aportó a la Sociedad dominante durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

El principal importe dentro del epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar corresponde fundamentalmente a los pagos pendientes de los terrenos aportados y/o adquiridos durante el ejercicio que asciende a 53.547.945 euros (Véase nota 10).

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,51	19,47
Ratio de operaciones pagadas	28,95	15,32
Ratio de operaciones pendientes de pago	36,92	34,78
	Euros	Euros
Total pagos realizados	6.523.180	1.807.256
Total pagos pendientes	1.589.096	489.460

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” del pasivo corriente del balance.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Normativa aplicable y ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados, no existiendo un plazo limitado por parte de la Administración para comprobar e investigar las deducciones y bases imponibles negativas que se empleen en las liquidaciones abiertas a inspección fiscal.

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

b) Saldos mantenidos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública acreedora por IVA	(2.052.299)	-	(157.871)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(10.558.942)	-	(129.846)	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	(957.856)	-	(37.553)	-
Hacienda Pública acreedora por devolución de impuestos	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(144.633)	-	(44.260)	-
Administraciones Públicas acreedoras (véase Nota 15)	(13.713.730)	-	(369.530)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos – IVA	36.668.651	-	2.223.024	-
Organismos de la Seguridad Social deudores	800.000	-	-	-
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	32.532	-	-	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	197	-	20	-
Administraciones Públicas deudoras (véase Nota 11)	37.501.380	-	2.223.044	-
Activos por impuestos diferidos	-	12.602.937	-	51.488
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-
Total neto	23.787.650	12.602.937	1.853.514	51.488

La mayor parte del saldo deudor registrado en el epígrafe “Hacienda Pública deudora por devolución de impuesto - IVA” se corresponde con saldos que las sociedades aportadas por el que fuera Socio Único durante el 2017 tenían registrados en sus libros por la compra de suelo.

c) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Resultado antes de impuestos	(45.962.021)	(2.386.861)
Diferencias permanentes	27.896.356	2.331.120
Diferencias temporales	-	3.296
Base imponible fiscal previa	(18.065.665)	(52.445)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(18.065.665)	(52.445)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto)	4.516.416	13.111
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	1.122.852	-
Ajuste por cambio tipo impositivo	-	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades corriente (*)	(*) (3.085.819)	(*) (37.553)
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades diferido	8.725.088	50.664

(*) El Grupo no tributa en régimen de consolidación fiscal. El gasto por impuesto corriente está motivado por una generación de base imponible positiva en varias sociedades dependientes.

d) Impuestos diferidos no registrados

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros
	31.12.2017
AEDAS HOMES S.A.	-
Resto de entidades del grupo	21.749.600
TOTAL	21.749.600

El Grupo ha efectuado un análisis de recuperabilidad de los créditos fiscales en función al plan de negocio y teniendo en cuenta que se ha solicitado a las autoridades tributarias la aplicación del régimen de consolidación fiscal a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018.

e) Impuestos diferidos registrados

El detalle de los créditos fiscales registrados de las distintas sociedades del Grupo al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Euros
	31.12.2017
AEDAS HOMES S.A.	929.228
Resto de entidades del grupo	11.673.709
TOTAL	12.602.937

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros				31.12.2017 Saldo final
	31.12.2016 Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Altas por combinaciones de negocio	
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto		
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	51.488	8.930.788	-	3.620.661	12.602.937
Total	51.488	8.930.788	-	3.620.661	12.602.937

La variación de los créditos fiscales capitalizados con respecto al cierre de 31 de diciembre de 2017 se corresponde con la activación de créditos fiscales en base a un análisis de recuperabilidad efectuado por el Grupo, así como a la aportación realizada por el Accionista Mayoritario de la Sociedad (véase nota 1.2).

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

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

- El plan de negocio elaborado por la Sociedad para el periodo 2017-2023,
- La valoración sobre las existencias efectuada por Savills que refleja un Gross Asset Value por importe de 1.436 millones de euros (1.468 millones de euros considerando un porcentaje de participación del 100%).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad estiman que el plazo máximo para la recuperación de los créditos fiscales contabilizados asciende al periodo de duración del Plan de Negocio, es decir, hasta el ejercicio 2023

17. Avales, Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El importe de los avales entregados a clientes en garantía de las cantidades recibidas por los mismos asciende a 24.211.961 euros. El límite total de líneas de avales asciende a 84.942.760 euros al cierre de 31 de diciembre de 2017 (0 euros a 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, se han constituido seguros de caución con el mismo motivo, cuyo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 3.508.800 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2016). El límite total de la línea de seguros formalizados es de 11.370.000 euros a 31 de diciembre de 2017 (0 euros a 31 de diciembre de 2016).

El importe de los avales técnicos al cierre del ejercicio asciende a 2.727.363 euros.

No existen garantías ni pasivos contingentes a 31 de diciembre del 2017.

18. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La composición del Importe neto de la cifra de negocios al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y del período terminado el 31 de diciembre de 2016 es la siguiente

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de suelos	37.349.157	-
Venta de promociones	1.209.000	-
Prestación de servicios	136.148	15.017
Total	38.694.305	15.017

Las sociedades dependientes del grupo han vendido suelos por un total de 37 Millones de euros, las ventas más significativas son las siguientes:

- Con fecha 3 de agosto de 2017, la sociedad dependiente Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.U., ha vendido una finca por un importe de 16 Millones euros.
- Con fecha 5 de julio de 2017, la sociedad dependiente Espebe 23, S.L., ha vendido una finca por importe de 9 Millones de euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2017, la sociedad dependiente Espebe 16, S.L. ha vendido una finca por importe de 6 Millones de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2017, la sociedad dependiente SPV Spain 16 ha vendido una finca por un importe de 5 Millones de euros.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizada en España.

b) Aprovisionamientos y variación de existencias

La composición de los epígrafes "Aprovisionamientos" y "Variación de Existencias" de la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Euros	
	Total Grupo	
	31.12.17	31.12.16
Compras de mercaderías	(27.370.234)	-
Variación de existencias	3.960.581	-
Reversión de pérdidas por deterioro de existencias	-	-
Pérdidas por deterioro de existencias (nota 10)	(2.363.060)	-
Total	(25.772.713)	-

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(19.577.016)	(729.423)
Transacciones con pagos basados en acciones	(12.940.532)	-
Indemnizaciones	(128.636)	-
	(32.646.184)	(729.423)
Cargas sociales		
Seguridad social	(962.095)	(141.639)
Otros gastos sociales	(161.496)	(810)
	(1.123.591)	(142.449)
Total	(33.769.775)	(871.872)

Dentro del importe de sueldos salarios y asimilados se incluyen 13.241 miles de euros correspondientes conjuntamente con los pagos basados en acciones al pago del Management Incentive plan devengado por una serie de empleados en el proceso de salida a bolsa.

A 31 de diciembre de 2017 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 85 personas (número medio de 11 personas al 31 de diciembre de 2016). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2016 y del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31.12.2017			31.12.2016		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	35	45	80	9	22	31
Titulados medios	10	13	23	5	2	7
Resto	11	12	23	-	-	-
Total	56	70	126	14	24	38

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no existen personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para el período terminado el 31 de diciembre de 2017 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Servicios de profesionales independientes	(5.607.346)	(576.376)
Primas de seguros	(64.921)	(1.466)
Servicios bancarios y similares	(2.098.862)	(1.189)
Arrendamientos y cánones	(667.221)	(52.259)
Reparaciones y conservación	(380.675)	(9.687)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(4.568.866)	(80.007)
Suministros	(6.660)	(6.499)
Otros servicios	(1.426.746)	(703.216)
Otros tributos	(487.173)	(5.728)
Total	(15.308.470)	(1.436.427)

Los gastos comerciales y de marketing al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 han ascendido a 4.568.866 euros.

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe de “Servicios de profesionales independientes” y “Servicios bancarios y similares” se incluye un importe de 4.9 millones de euros correspondiente a los gastos de salida a bolsa, de los cuales, una parte se había financiado por el Socio Mayoritario antes de la IPO. Con posterioridad al cierre, la Sociedad repercutirá al Socio Mayoritario un importe de 1.4 millones de euros.

e) Gastos financieros

El importe de gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente:

	Euros	
	31.12.17	31.12.16
Gastos financieros por deudas con empresas el Grupo	(9.301.643)	(75.893)
Gastos financieros por otras deudas	(1.935.258)	(7.328)
Total	(11.236.901)	(83.221)

El importe de los gastos financieros devengados por las deudas con el Accionista Mayoritario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 9.050.754 euros (véase nota 14), siendo el importe restante correspondiente a préstamos con socios minoritarios. Dichos gastos se devengaron con anterioridad a la capitalización de la deuda mencionada en la nota 13.

19. Operaciones con vinculadas

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

- Merlin Properties SOCIMI, S.A., en razón de la vinculación existente entre un alto directo de la citada entidad y un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.
- FAB MAY, debido a la prestación de servicios que la sociedad realiza al mismo siendo los socios de la citada compañía entidades vinculadas de la Sociedad dominante.

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2017 son las siguientes:

- Las aportaciones de activos que ha realizado el Accionista Mayoritario a la Sociedad (véase nota 1.2).
- La financiación que el Accionista Mayoritario ha concedido a la Sociedad (véase nota 6).
- Los servicios prestados por Merlin Properties SOCIMI, S.A han supuesto por un total de 250.000 euros más IVA, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.
- El contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad en la calle Castellana 83-85, Madrid, con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha 15 de junio de 2016 que ha supuesto un gasto de 70.426 euros. Dicho contrato se resolvió con fecha de 3 de mayo de 2017 de forma anticipada.
- Con fecha 25 de abril de 2017, la Sociedad dominante formalizó una cesión del contrato de arrendamiento sobre las oficinas de sitas en la calle Castellana 42 en Madrid cediéndose de Merlin Properties SOCIMI, S.A. a RREEF Investment GMBH, Sucursal en España. Como consecuencia de ello, la Sociedad pagó a Merlín una fianza por importe de 74.745 euros y recibió de Merlín el importe de 81.822 euros equivalente a una carencia de dos meses. El contrato con RREEF Investment GMBH, Sucursal en España vence el 1 de diciembre de 2023, con un plazo inicial de obligado cumplimiento de 5 años hasta el 1 de diciembre de 2020.
- El contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad en Barcelona con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha de 15 de octubre de 2016 que ha supuesto un gasto de 37.331 euros. El vencimiento del contrato es el 30 de septiembre de 2021.
- El importe de 54.325 euros facturado al FAB MAY como de la administración y gestión que la Sociedad realiza de los activos de Fondo de Activos Bancarios May en virtud del contrato firmado el 1 de noviembre de 2016.
- Un miembro de la Alta Dirección de la Sociedad dominante ha percibido una retribución de Merlin Properties SOCIMI, S.A. relativa a trabajos realizados para la misma hasta el 15 de septiembre de 2017, fecha en la que se ha extinguido dicha relación. No obstante, mantiene los derechos económicos devengados hasta la fecha de extinción de su contrato laboral.
- El Accionista Mayoritario aprobó un plan de incentivo de efectivo y acciones (MIP). El importe pagadero en virtud del MIP estaba vinculado con la tasa interna de rendimiento obtenida como resultado de la oferta. El importe total del MIP fue de 26 millones de euros. El 50% del importe total se pagó en efectivo y el 50% restante en acciones de la compañía.

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2017:

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L.	-	-	-	-	-	(9.050.753)
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	81.822	-	-	357.757	-
FAB MAY	-	54.325	-	-	-	-
	-	136.147	-	-	357.757	(9.050.753)

	Euros					
	Clientes, cuentas a cobrar	Deudas con Socios (Nota 6)	Deudas con entidades de crédito	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Merlin Properties, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	75.625	-
	-	-	-	-	75.625	-

20. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo

Modificación de los Órganos de Gobierno

Con fecha de 27 de septiembre de 2017 y 4 de octubre de 2017, el Accionista mayoritario decidió la modificación de los Órganos de Gobierno de la Sociedad dominante que pasó a estar regida por un Consejo de Administración compuesto por nueve miembros. En consecuencia, el Consejo de Administración quedaría compuesto por los siguientes miembros:

- D. David Martínez Montero
- D. Eduardo Edmundo D`Alessandro Cishek
- D. Evan Andrew Carruthers
- D. Santiago Fernandez Valbuena
- D. Emile K. Haddad
- D. Javier Lapastora Turpín
- D. Miguel Temboury Redondo
- Merlin Properties SOCIMI, S.A.
- D. Cristina Álvarez Álvarez.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, asciende a 7.119.700 euros (incluido MIP del CEO) y 0 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, es el siguiente:

Número de Personas	Euros		
	31.12.2017		
31.12.2017	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
9	969.020	13.975.774	14.944.794

Número de Personas	Euros		
	31.12.2016		
31.12.2016	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
-	-	-	-

La Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección. Asimismo, no existen planes especiales de incentivos sobre participaciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del que fuera Socio Único un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, para unos 50 empleados clave, aproximadamente, incluyendo entre ellos al CEO, miembros de la Alta Dirección y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde la salida a Bolsa al 31 de diciembre de 2020, desde 1 de enero 2019 al 31 de diciembre 2021 y desde 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022). Las métricas de medición de cumplimiento para el primer ciclo son, a tercios, el EBITDA, el margen promotor y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrebonus. El número de acciones a recibir por cada participante vendrá determinado por el precio de las acciones para cada trienio (el precio de la salida a bolsa para el primer trienio y la media de la cotización de las 20 sesiones previas al comienzo de cada ciclo para el segundo y tercer trienio) y por el cumplimiento de objetivos. Las totalidad de las acciones a recibir por el CEO y el 50% de las acciones a recibir por los miembros de la Alta Dirección, tienen prohibida su venta durante un año desde la recepción. En el caso del CEO y miembros del Comité de Dirección este incentivo está sujeto a cláusula de reintegro si acaecen determinadas circunstancias. El coste de este plan de incentivos a largo plazo será asumido por el Grupo siendo el importe máximo agregado a percibir por partes de los beneficiarios de 11 millones de euros. Dicho plan ha sido refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones con fecha 27 de febrero de 2018 y se espera formalizar el mismo con los empleados clave en las próximas fechas.

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a los servicios de auditoría de cuentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido:

	Euros		
	31.12.2017	31.12.2016	Total
Servicios de auditoría y Relacionados			
Servicios de auditoría	215.400	38.000	253.400
Otros servicios de verificación	240.000	-	240.000
Total	455.400	38.000	493.400

21. Información sobre medio ambiente

La Sociedad no dispone de equipos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente al no tener la Sociedad, por su naturaleza, un impacto medioambiental significativo.

22. Gestión de riesgos

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

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

Información cualitativa-

Riesgo de crédito-

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

Riesgo de liquidez-

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 14.

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

Riesgo de mercado asociado al tipo de interés-

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, sin embargo, los Administradores de la Sociedad dominante no han considerado necesario la contratación de instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Información cuantitativa-

Riesgo de crédito-

No existen importes vencidos en las cuentas a cobrar con Grupo y vinculadas o terceros a 31 de diciembre de 2017.

Riesgo de liquidez-

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 14.

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

Riesgo de tipo de interés-

Las modificaciones de 100 puntos básicos en los tipos de interés habrían impactado en 3.487.372 de euros de mayor gasto financiero en ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 (26.607 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016).

23. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las Cuentas consolidadas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 15 de enero de 2018, la sociedad dependiente Danta Investments, S.L.U. ha vendido una finca por un importe de 3 Millones de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2018, la sociedad dependiente Landata servicios y Gestiones, S.L. ha comprado una finca por un precio de 9 Millones de euros.
- Con fecha 14 de marzo de 2018, la sociedad ESPEBE 34, S.L.U., otorgó escritura de venta de unos terrenos por importe de 3.993.500 euros más un IVA de 838.635 euros, de los que 1.932.854 euros fueron cobrados como anticipo con fecha 17 de marzo de 2017. El resto del precio, 2.899.281 euros fue abonado por la compradora en el acto de compraventa.
- Con fecha de 15 de marzo de 2018, SPV REOCO 26, S.L.U suscribió la compra de unos terrenos por importe de 11.350.000 euros, que abonó en el acto de la compra un importe de 11.189.688,78 euros dejando retenido y depositado en notario, el resto del precio, 160.311,22 euros, en garantía del cumplimiento por parte de la vendedora de determinadas obligaciones.

- Con fecha 16 de marzo de 2018, la sociedad dependiente SPV Reoco 2 S.L.U. ha formalizado una opción de venta que ha supuesto el cobro de una prima de 432.465 euros más IVA, en caso de ejecución de dicha opción el precio de venta de la parcela será de 4.324.650 más IVA, a esa cantidad se descontará el importe abonado previamente en concepto de prima.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2017

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores
			31/12/2017			
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Tenencia de participaciones	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	-
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
MILEN INVESTMENTS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 4, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 7, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 12, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 15, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 14, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 17, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 16, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 20, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 22, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 23, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 26, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 25, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 27, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV SPAIN 7, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 28, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-

ESPEBE 29, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 34, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 32, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV SPAIN 16, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV SPAIN 17, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 6, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 35, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 5, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 14, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 17, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	65%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 12, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 26, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
LANDATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 31, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
ESPEBE 21, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-

DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.U	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SERVICIOS INMOBILIARIAS MAUNA LOA, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
DANTA INVESTMENTS, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-

Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2016

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación		Socio	Auditores
			31/12/2016			
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.U.	-
AEDAS HOMES, S.A. (véase Nota 24)	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.U.	-
SPV REOCO 2, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 6, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 14, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 17, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SPV REOCO 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A.U. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-

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

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2017 (euros)(*)						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	44.807.030	403.236.299	(310.992.338)	(30.965)	8.107.472	31.878.627	177.006.124
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(1.465.508)	(811.905)	8.000.000	5.725.245
CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(334)	(584.605)	(81.028)	2.275.000	1.612.043
MILEN INVESTMENTS, S.L.U.	3.000	-	(426)	(1.421.886)	(833.269)	8.202.500	5.949.920
ESPEBE 4, S.L.U.	3.000	-	(406)	(669.469)	(373.259)	2.941.001	1.900.867
ESPEBE 7, S.L.U.	3.000	-	(340)	(223.196)	(261.750)	2.063.125	1.580.839
ESPEBE 12, S.L.U.	3.000	-	(418)	(1.111.846)	(1.566.267)	9.750.000	7.074.470
ESPEBE 15, S.L.U.	3.000	-	(349)	(389.386)	(316.068)	2.350.000	1.647.198
ESPEBE 14, S.L.U.	3.000	-	(354)	(1.212.072)	(1.331.054)	10.804.007	8.263.527
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	(458)	(464.849)	(909.922)	1.740.000	367.771
ESPEBE 17, S.L.U.	3.000	-	(403)	(803.674)	(834.753)	2.352.500	716.670
ESPEBE 16, S.L.U.	3.000	-	(395)	(378.546)	1.057.208	2.600.000	3.281.267
ESPEBE 20, S.L.U.	3.000	-	(412)	(612.782)	(694.548)	4.750.000	3.445.258
ESPEBE 2, S.L.U.	3.000	-	(405)	(454.152)	(511.431)	4.050.000	3.087.011
ESPEBE 22, S.L.U.	3.000	-	(350)	(463.085)	(710.119)	10.250.000	9.079.445
ESPEBE 23, S.L.U.	3.000	-	(355)	(31.203)	2.892.360	-	2.863.803
ESPEBE 26, S.L.U.	3.000	-	(365)	(234.962)	(420.271)	3.041.250	2.388.651
ESPEBE 25, S.L.U.	3.000	-	(365)	(638.608)	(1.372.182)	8.047.500	6.039.345
ESPEBE 27, S.L.U.	3.000	-	(440)	(390.357)	(1.307.614)	4.050.000	2.354.590
SPV SPAIN 7, S.L.U.	3.000	-	(323)	(745.569)	(2.367.982)	9.385.000	6.274.126
ESPEBE 28, S.L.U.	3.000	-	(440)	(287.237)	(925.808)	7.750.000	6.539.515
ESPEBE 29, S.L.U.	3.000	-	(346)	(104.255)	(365.468)	1.375.000	907.931
ESPEBE 34, S.L.U.	3.000	-	(353)	(128.556)	(137.657)	1.425.000	1.161.434
ESPEBE 32, S.L.U.	3.000	-	(347)	(86.763)	(3.214.790)	11.160.525	7.861.625
SPV SPAIN 16, S.L.U.	3.000	-	(437)	(105.388)	392.382	2.743.750	3.033.306
SPV SPAIN 17, S.L.U.	3.000	-	(408)	(1.204.150)	(6.170.652)	13.157.500	5.785.290
SPV REOCO 6, S.L.U.	3.000	-	(479)	(76.063)	(461.153)	2.777.000	2.242.305
ESPEBE 35, S.L.U.	3.000	-	(353)	(71.678)	(10.467.322)	11.419.421	883.069
SPV REOCO 5, S.L.	3.000	-	(479)	(74.492)	(566.929)	977.000	338.100
SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U.	3.010	-	(325)	(8.456)	(439.433)	3.918.750	3.473.545
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(19.724)	(356.697)	2.555.125	2.181.360
SPV REOCO 14, S.L.U.	3.000	-	(344)	(17.350)	(154.368)	919.500	750.438

SPV REOCO 17, S.L.U.	3.000	-	(361)	(15.640)	(417.027)	3.247.375	2.817.347
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	(405)	(167.410)	(287.477)	4.124.175	4.747.731
SPV REOCO 2, S.L.U.	3.000	-	(374)	(10.853)	(2.492.340)	11.473.250	8.972.683
SPV REOCO 12, S.L.U.	3.000	-	(387)	(24)	(242.251)	1.402.000	1.162.338
SPV REOCO 18, S.L.U.	3.000	-	(361)	(236)	(153.894)	1.827.000	1.675.509
SPV REOCO 26, S.L.U.	3.000	-	(369)	(10)	(281.360)	2.752.000	2.473.260
LANDATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(317)	(237)	(14.360)	27.000	15.097
ESPEBE 21, S.L.U.	3.000	-	(368)	(187.403)	(97.412)	1.275.000	992.818
ESPEBE 31, S.L.U.	3.000	-	(347)	(19.151)	(404.038)	2.262.133	1.841.597
DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	602	-	5.817.125	-	5.820.737
DANTA INVESTMENTS, S.L.	27.716.927	22.241.273	(452)	-	(488.627)	2.500.000	51.969.121
DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L.	3.000	-	-	-	(366)	-	2.634
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	3.000	-	-	-	(746)	-	2.254
EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.	3.000	-	-	-	(358)	-	2.642
SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.	3.000	-	-	-	(1.126)	-	1.874
SERVICIOS INMOBILIARIAS MAUNA LOA, S.L.	3.000	-	-	-	(676)	-	2.324
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	(411)	(698.213)	(316.957)	1.640.121	627.540
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	(538)	(1.871.091)	(169.633)	3.220.000	1.181.748

(*) Cifras no auditadas

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2016 (euros)(*)					
	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	3.000	(415)	-	(30.965)	8.815.375	8.786.995
AEDAS HOMES, S.A. (véase Nota 24)	3.000	(475)	-	113.133	25.000	140.658
SPV REOCO 2, S.L.U.	3.000	(374)	-	(10.853)	2.000	(6.227)
SPV REOCO 5, S.L.U.	3.000	(479)	-	(74.492)	977.000	905.029
SPV REOCO 6, S.L.U.	3.000	(479)	-	(76.063)	1.602.000	1.528.458
SPV REOCO 14, S.L.U.	3.000	(344)	-	(17.350)	919.500	904.806
SPV REOCO 15, S.L.U.	3.000	(344)	-	(19.724)	2.555.125	2.538.057
SPV REOCO 17, S.L.U.	3.000	(361)	-	(15.640)	3.247.375	3.234.374
SPV REOCO 18, S.L.U.	3.000	(361)	-	(236)	2.000	4.403

(*) Cifras no auditadas

Anexo II – Sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital social de alguna sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2017

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV SPAIN 2, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L	12,50%
SPV SPAIN 2, S.L.	BIGCHANGE GESTIÓN, S.L.	22,50%
SPV REOCO 15, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%
ESPEBE 11, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%

Sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital social de alguna sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2016

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV REOCO 15, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.	20%

Anexo III.a – Balances agregados de las sociedades que constituyen la Aportación de Negocio efectuada el 30 de marzo de 2017

Concepto	30/03/2017 (*)
TOTAL ACTIVO (A+B)	634.223.595
A) ACTIVO NO CORRIENTE	3.837.733
V. Inversiones financieras a largo plazo	56.611
VI. Activos por Impuesto diferido	3.781.121
B) ACTIVO CORRIENTE	630.385.863
I. Existencias (**)	603.946.451
II. Otros activos	26.439.412
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	634.223.595
A) PATRIMONIO NETO (**)	81.681.504
B) PASIVO NO CORRIENTE	512.765.906
II. Deudas a largo plazo	37.747.290
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	470.173.453
C) PASIVO CORRIENTE	39.776.185
III. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	5.010.057
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	39.611.290

Anexo III.b – Balances agregados de las sociedades que constituyen la Aportación de Negocio efectuada el 29 de junio de 2017

Concepto	29/06/2017(*)
TOTAL ACTIVO (A+B)	55.695.433
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11.467
B) ACTIVO CORRIENTE	55.683.966
I. Existencias (**)	48.350.999
II. Otros activos	7.332.967
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	55.695.434
A) PATRIMONIO NETO (**)	6.706.777
B) PASIVO NO CORRIENTE	37.156.745
II. Deudas a largo plazo	14.184.581
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	22.972.164
C) PASIVO CORRIENTE	11.831.912
III. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	295.586
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	11.536.325

Anexo III.c – Balances agregados de las sociedades que constituyen la Aportación de Negocio efectuada el 20 de agosto de 2017

Concepto	20/08/2017(*)
TOTAL ACTIVO (A+B)	49.957.739
A) ACTIVO NO CORRIENTE	269.764
B) ACTIVO CORRIENTE	49.687.976
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.(**)	49.684.116
3. Valores representativos de deuda	49.684.116
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.630
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	2.201
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)(**)	49.957.769
A) PATRIMONIO NETO	49.957.748
A-1) Fondos propios	49.957.748
I. Capital	27.716.927
II. Prima de emisión	22.241.273
III. Reservas	-452
C) PASIVO CORRIENTE	21

(*) Cifras no auditadas.

(**) Las cifras agregadas estatutarias han sido ajustadas para reflejar el coste de adquisición de las mismas para el que fuere Socio Único en lugar del valor neto contable registrado en cada una de las sociedades incorporadas en la combinación de negocios bajo control común.

INFORME DE GESTIÓN

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes (anteriormente denominada Aedas Homes Group, S.L.U. y Sociedades Dependientes)

Del ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2017

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

La Sociedad dominante se constituye como resultado de la suscripción y desembolso de 3.000 participaciones sociales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una, mediante aportación dineraria. Con fecha 5 de julio de 2016 Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. compra el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración indicada en la Nota 1.1

Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.A. Asimismo con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la transformación social de la Sociedad en Sociedad Anónima, pasando a denominar, Aedas Homes, S.A.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó en varias fases la aportación del negocio de promoción inmobiliaria en España a Aedas Homes, S.A.:

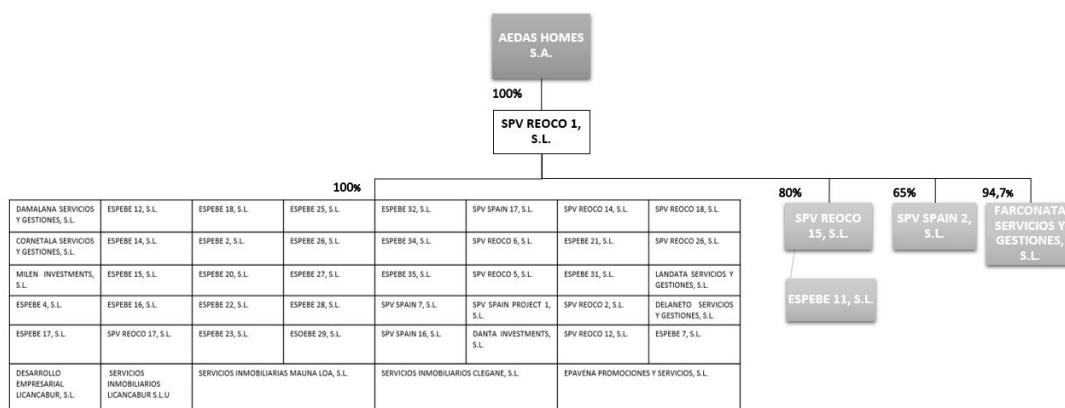
- Con fecha de 30 de marzo de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó una aportación no dineraria al capital social de la Sociedad Dominante por importe de 314.032.337 euros, que fue instrumentalizado mediante la creación de 31.403.231 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 282.629.106 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 596.293.156 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario.
- Con fecha de 29 de junio de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad realizó un aumento de capital con aportaciones no dinerarias en la Sociedad por importe de 23.140.283 euros que fue instrumentalizado mediante la creación de 2.314.028 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión por importe de 20.826.255 euros. Dicha aportación supuso principalmente la incorporación al perímetro de consolidación de existencias por valor neto contable de 43.691.035 euros (al porcentaje de participación del grupo sobre las mismas) que estaban financiadas mediante un préstamo concedido por el Accionista Mayoritario.
- Con fecha 16 de agosto de 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad dominante del Grupo AEDAS Homes, realizó una aportación no dineraria al Grupo Aedas Homes de su participación en la Sociedad Danta Investment, S.L.U. que provocó un aumento del capital social en 11.086.771 acciones de un euro de valor nominal y un incremento de la prima de emisión en un importe de 99.780.938 euros. El objetivo de la citada aportación no es otro que continuar con la aportación de negocio descrita en la nota 1.2 anterior, mediante la participación que el Accionista Mayoritario tenía sobre el FAB MAY, sociedad que ostenta existencias en diferentes fases de desarrollo inmobiliario, créditos fiscales y tesorería. El contravalor de la citada aportación consiste en la transmisión del 95% de las participaciones de Danta Investment S.L.U. y un derecho de cobro por un préstamo al FAB que se canceló el 21 de agosto de 2017. Posteriormente, con fecha de 15 de septiembre de 2017 se otorga escritura de liquidación del FAB MAY cancelando todos los pasivos y asignando el 100% de los activos a Danta Investments, S.L.U. En unidad de acto, Danta Investments, S.L.U. abona a SAREB una compensación por importe de 4.800.000 euros más IVA.

Con fecha 29 de junio de 2017 se produce la fusión entre las sociedades Aedas Homes Group (Sociedad Absorbente) y Aedas Homes (Sociedad Absorbida), cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasa a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes Group, que era su anterior denominación social. Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

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

Actualmente, Aedas Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

A continuación se adjunta la estructura societaria de Aedas Homes, S.A. y subsidiarias (el "Grupo") a la fecha de cierre de 31 de diciembre de 2017:



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español y consiste principalmente, tal y como se detalla en el Artículo 2 de los Estatutos de la Sociedad, en:

- a) La adquisición promoción y rehabilitación de cualesquiera bienes inmuebles, para la tenencia, disfrute, enajenación y arrendamiento de los mismos.
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

2. Evolución y resultado de los negocios – Magnitudes significativas

A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2017 alcanza 1.129.019.900 euros, el pasivo a corto y largo plazo 191.725.008 euros y el patrimonio neto 937.294.891 euros, del cual un importe de 623.497318 euros corresponde al total de préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario y que fueron capitalizados.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Durante el ejercicio 2017 se han registrado ventas por valor de 1.209.000 euros que se corresponden con la venta por parte de Espebe 18, S.L. de la promoción "Galera Sun".

Igualmente se han realizado ventas de suelos durante el ejercicio 2017 de las sociedades dependientes del grupo por un total de 37.349.157 Millones de euros.

EBITDA

El EBITDA del ejercicio 2017 ha alcanzado una cifra de 36.044.361 euros negativos debido a la fase en la que se encuentra el Grupo.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2017 ha ascendido a una pérdida de 40.322.752 euros. Dicho resultado incluye un gasto de 26.181.063 euros asociado al plan de incentivos a empleados claves (MIP) que ha sido satisfecho íntegramente por el Accionista Mayoritario tal como se menciona en la nota 13.

Dicho gasto, íntegramente satisfecho por el Accionista Mayoritario, fue reflejado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad como un gasto de personal, de acuerdo con los principios establecidos en la NIIF 2 y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Accionista en fondos propios por el mismo importe.

Por tanto el efecto negativo en la cuenta de resultados se ve compensado en su totalidad por el incremento en las aportaciones de socios.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de Diciembre 2017 alcanza un importe de 191.725.008 euros comparado con 40.792.030 euros al 31 de diciembre de 2016 (lo que supone un incremento de 150.932.978 euros) debido principalmente a la nueva financiación obtenida con las entidades financieras al 31 de Diciembre de 2017 de 51.427.058 euros y los pagos aplazados por adquisición de terrenos de 53.547.945 euros.

La posición de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017 sigue presentando ratios muy sólidos: -2,20% LTV y -3,72% LTC.

Deuda Financiera

El epígrafe de deuda financiera a finales de 2017 registra un importe de 69.983.334 euros.

El detalle de dicha deuda financiera es el siguiente:

- Shareholder Loan Agreement con Socios Externos: 8.309.370 euros
- Préstamos promotor: 28.735.628 euros
- Subrogación de préstamos en compra de suelo: 32.800.510 euros
- Derivados: 137.326 euros
- Otros préstamos: 500 euros

3. Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Tal y como se detalla en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas, dada la actividad a la que se dedica el Grupo Aedas Homes, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no tiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

A 31 de diciembre de 2017 el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 126 personas. La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Región	31.12.17
Madrid	90
Cataluña	9
Este e Islas Baleares	7
Costa del Sol	10
Resto de Andalucía	10
Total	126

Departamento	31.12.17
Business	74
Investment	5
Finance	13
Corporate	34
Total	126

Categoría profesional	31.12.17
Equipo directivo	23
Personal intermedio	32
Personal técnico y administrativo	71
Total	126

4. Liquidez y recursos de capital

La Nota 22 de las cuentas anuales consolidadas recoge la política de gestión del capital y de riesgo de liquidez.

Además, el grupo dispone de un nivel de tesorería y equivalentes suficiente para llevar a cabo sus actividades.

En este ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 destaca la financiación de préstamo promotor obtenida por importe de 28.735.628 euros y la subrogación de préstamos en compra de suelo que mantienen un importe de principal al 31 de diciembre de 2017 de 32.800.510 euros.

Adicionalmente a dicha financiación, la perspectiva es la de utilizar financiación de tipo promotor que sufrague la inversión en construcción.

5. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos. Para ello, se han analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero más significativos pueden ser:

Riesgo de mercado

Exposición al riesgo de cotización de acciones

Con fecha 17 de octubre de 2017, AEDAS Homes formaliza un Equity Swap con Goldman Sach con el objeto de cubrir su exposición como consecuencia de su obligación a entregar un determinado número de acciones a empleados de AEDAS Homes en virtud del LTIP aprobado por el Consejo de Administración el 26 de septiembre de 2017.

Exposición al riesgo de tipo de interes

La mayoría de los préstamos del balance de situación del Grupo están indexados al índice de referencia Euribor.

Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de sus ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método

distinto a elección del comprador. El riesgo de crédito derivado de aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la recuperación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Exposición al riesgo de solvencia

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

Dada la escasa exposición internacional que tiene el grupo en mercado fuera de la zona del euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

6. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio de negocio de Aedas Homes, S.A., no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

7. Acciones propias

No existen operaciones con acciones propias a 31 de diciembre de 2017.

8. Medidas Alternativas de Rendimiento

Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento (“APMs” por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)

Definición: Ventas – Variación de existencias – Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Ventas	38.558.157	-
Variación de existencias (Nota 18.b)	3.960.581	-
Aprovisionamientos	-	-
<i>Compra de mercaderías (Nota 18.b)</i>	(27.370.234)	-
<i>Variación de existencias</i>	-	-
<i>Reversión de pérdidas por deterioro de existencias</i>	-	-
Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)	15.148.504	-

Explicación del uso: el resultado o margen bruto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el ejercicio. Dentro del Margen bruto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al no existir ventas (por tanto, margen bruto de promoción) en el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2016.

Margen neto de promoción (Net Development Margin)

Definición: Margen bruto de promoción – Gastos comerciales y de marketing los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)	15.148.504	-
Gastos comerciales y de marketing (véase nota 18.d)	(4.568.866)	(80.007)
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	10.579.638	(80.007)

Explicación del uso: el margen neto de promoción es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto de promoción es calculado en base al resultado o margen bruto de promoción (Gross Development Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes. Dentro del Margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

EBITDA

Definición: Margen Neto de promoción (Net Development Margin) – Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – Gastos de personal – Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Margen neto de promoción (Net Development Margin)	10.579.638	(80.007)
Ventas de suelo (nota 18.a)	-	-
Variación de existencias por venta de suelo (nota 18.a)	-	-
Pérdidas por deterioro de existencias	(2.363.060)	-
Prestaciones de servicios	136.147	15.017
Otros ingresos de explotación	112.293	-
Gastos de personal	(33.769.775)	(871.873)
Otros gastos explotación una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing (véase nota 18.d)	(10.739.603)	(1.356.420)
EBITDA	(36.044.361)	(2.293.283)

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis del resultado del ejercicio (excluyendo intereses e impuestos, así como la amortización) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta y también comparando el EBITDA con el servicio de la deuda (debt service).

EBITDA Ajustado

Definición: EBITDA + Deterioro de existencias.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
EBITDA	(36.044.361)	(2.293.283)
Pérdidas por deterioro de existencias	2.363.060	-
EBITDA Ajustado	(33.681.301)	(2.293.283)

Explicación del uso: el EBITDA Ajustado es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo los deterioros de existencias que no representan salida de flujos de efectivo.

Préstamos (Borrowings)

Definición: Deuda financiera y otros pasivos financieros – Shareholder Master Credit Facility Agreement (ver Nota 14 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Deuda financiera y otros pasivos financieros (Nota 14)	69.983.334	39.864.036
Shareholder Master Credit Facility Agreement	-	(28.213.625)
Préstamos (Borrowings)	69.983.334	11.650.411

Explicación del uso: Los Préstamos (Borrowings) son considerados por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad ya que mide la posición financiera neta de la compañía y son necesarios para el cálculo de magnitudes de apalancamiento típicamente utilizados en el mercado.

Comparativa: La Sociedad dominante presenta a 31 de Diciembre de 2017 un total de préstamos de 69.983.334 euros comparado con un total de 11.650.411 euros a 31 de diciembre de 2016, lo que supone una variación de 58.332.923 euros, principalmente debido a los préstamos promotor y préstamos suelo que se han incorporado al perímetro del Grupo Aedas Homes tras las aportaciones de marzo y junio por parte del que fuera Socio Único.

Deuda financiera neta

Definición: Préstamos (borrowings) + Pagos aplazado por adquisición de existencias (ver Nota 10 de las cuentas anuales consolidadas) – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (excluyendo el componente no disponible asociado a los anticipos recibidos y asociados a una promoción que se depositan en una cuenta especial, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones (ver Nota 12 de las cuentas anuales consolidadas) y la caja pignorada para cubrir los intereses de los préstamos hipotecarios).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Préstamos (borrowings)	69.983.334	11.650.411
Pago aplazado por adquisición de existencias (véase nota 15)	53.547.945	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes - caja no disponible (Nota 12) (*)	(155.921.069)	(13.525.487)
Deuda financiera neta	(32.389.790)	(1.875.076)

(*) El saldo de la cuenta Efectivo y otros activos líquidos equivalentes asciende a 172.435.462 euros a 31 de diciembre de 2017 y a 13.827.027 euros a 31 de diciembre de 2016. La caja no disponible a 31 de diciembre de 2017 es de 16.514.393 euros y a 31 de diciembre de 2016 es de 301.540 euros.

Explicación del uso: la deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: La Sociedad dominante presenta a 31 de diciembre de 2017 un total de deuda financiera neta de -32.389.790 euros comparados con un total de -1.875.076 euros a 31 de diciembre de 2016, principalmente a los pagos aplazado por adquisición de existencias descritos en la Nota 15 de las cuentas anuales consolidadas.

Apalancamiento

Definición: Préstamos (borrowings) / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Préstamos (borrowings)	69.983.334	11.650.411
Total activos	1.129.019.900	48.301.394
Apalancamiento	6,20%	24,12%

Explicación del uso: el Apalancamiento es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el Apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: La Sociedad dominante presenta a 31 de Diciembre de 2017 un apalancamiento del 6,20% comparado con un ratio del 24,12% a 31 de Diciembre de 2016, principalmente debido al hecho de que el total de activos ha mostrado un nivel de crecimiento superior al de los préstamos, por lo que el grado de apalancamiento es menor a 31 de Diciembre de 2017 que a 31 de Diciembre de 2016.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente)

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
EBITDA Ajustado	(33.681.301)	-
Patrimonio neto (*)	472.402.127	-
Deuda financiera neta (**)	(17.132.433)	-
ROCE	(7,40)%	N/A

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2017 asciende a 937.294.891 euros y a 7.509.363 euros a 31 de diciembre de 2016, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

(**) La deuda financiera neta a 31 de diciembre de 2017 asciende a -32.389.790 euros y a -1.875.076 euros a 31 de diciembre de 2016, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los Administradores de la Sociedad dominante como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al no existir ventas (por tanto, EBITDA Ajustado) en el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2016.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / (Valor de mercado de los activos valorados + Opciones de venta de existencias)

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Deuda financiera neta	(32.389.790)	N/A
Opciones de venta de existencias (véase Nota 10)	6.893.500	
Valor de mercado del porfolio de las existencias considerando una participación en las mismas del 100% (véase Nota 10)	1.468.294.000	N/A
LTV	(2,20)%	N/A

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía en relación al valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: La Sociedad dominante no presenta comparativa con la del período anterior al no existir valoración de mercado de los activos (por tanto, LTV) a 31 de Diciembre de 2016.

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias - Anticipos de proveedores)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	31-dic-17	31-dic-16
Deudas financiera neta	(32.389.790)	(1.875.076)
Existencias (Nota 10)	880.669.169	31.720.592
Anticipos de proveedores (Nota 10)	(10.075.910)	(10.228.541)
LTC	(3,72)%	(8,72)%

Comparativa: La Sociedad dominante presenta a 31 de diciembre de 2017 un LTC del -3,72% comparado con un ratio del -8,72% a 31 de diciembre de 2016, principalmente debido al hecho de que la deuda financiera neta ha mostrado un nivel de crecimiento superior al de las existencias con motivo del incremento sufrido en los pagos pendientes de suelo.

9. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Tal y como se detalla en la Nota 23 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener transcendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 15 de enero de 2018, la sociedad dependiente Danta Investments, S.L.U. ha vendido una finca por un importe de 3 Millones de euros.

- Con fecha 8 de febrero de 2018, la sociedad dependiente Landata servicios y Gestiones, S.L. ha comprado una finca por un precio de 9 Millones de euros.
- Con fecha 14 de marzo de 2018, la sociedad ESPEBE 34, S.L.U., otorgó escritura de venta de unos terrenos por importe de 3.993.500 euros más un IVA de 838.635 euros, de los que 1.932.854 euros fueron cobrados como anticipo con fecha 17 de marzo de 2017. El resto del precio, 2.899.281 euros fue abonado por la compradora en el acto de compraventa.
- Con fecha de 15 de marzo de 2018, SPV REOCO 26, S.L.U suscribió la compra de unos terrenos por importe de 11.350.000 euros, que abonó en el acto de la compra un importe de 11.189.688,78 euros dejando retenido y depositado en notario, el resto del precio, 160.311,22 euros, en garantía del cumplimiento por parte de la vendedora de determinadas obligaciones.
- Con fecha 16 de marzo de 2018, la sociedad dependiente SPV Reoco 2 S.L.U. ha formalizado una opción de venta que ha supuesto el cobro de una prima de 432.465 euros más IVA, en caso de ejecución de dicha opción el precio de venta de la parcela será de 4.324.650 más IVA, a esa cantidad se descontará el importe abonado previamente en concepto de prima.

10. Información sobre la evolución de la entidad durante el 2017 y previsión para el 2018

Tal como se preveía, en el segundo semestre del 2017, el Accionista Mayoritario del Grupo Aedas finalizó la contribución del total de activos que constituyen el perímetro actual del Grupo y realizó todas las aportaciones adicionales previstas en el Folleto de la oferta pública de venta y de suscripción registrado por Aedas Homes en Octubre de 2017.

Dichas aportaciones han permitido una capitalización muy significativa del Grupo que cuenta a 31 de Diciembre de 2017 con un patrimonio neto de 937 millones frente a los 93 millones existentes a 30 de Junio de 2017.

Con una cartera de suelo a 31 de diciembre de 2017 de 12.930 unidades, valorada en 1.475 millones de euros, así como una reducida deuda financiera, el Grupo cuenta con todos los elementos para avanzar con su plan de negocios.

Respecto a los objetivos marcados para 2017 el Grupo ha cumplido con sus objetivos, destacando el lanzamiento a comercialización de un total de 1.773 unidades y haber alcanzado un nivel de ventas, medido como la suma de unidades en reserva, contrato y entregas, de 915 unidades.

Para el 2018 el Grupo tiene marcado como objetivo, lanzar al mercado 2.050 unidades más, vender 1.500 unidades más y entregar más de 220 viviendas. Estos objetivos son iguales o superiores a los indicados en el Folleto de salida a bolsa demostrando la confianza en las actuales condiciones de mercado y las capacidades del equipo que integra Aedas Homes.

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
---	------------

C.I.F.	A87586483
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

AEDAS HOMES, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

Paseo de la Castellana, 42. 28046 Madrid.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE AEDAS HOMES, S.A.

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
19/10/2017	47.966.587 €	47.966.587	47.966.587

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
HIPOTECA 43 LUX, S.A.R.L.	26.602.096	-	-	55,460%
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	-	-	2.437.182	5,081%
CANYON CAPITAL ADVISORS, LLC	1.850.071	-	-	3,857%
FMR, LLC	-	-	1.744.065	3,636%
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	-	-	1.449.550	3,022%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
-	-	-

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Derechos de voto indirectos		% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo de la participación	Número de derechos de voto	
D. Javier LAPASTORA TURPÍN	1.439	-	-	0,003%
D. David MARTÍNEZ MONTERO	73.389	-	-	0,153%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,156%
---	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos directos	Derechos indirectos		Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
		Titular directo	Número de derechos de voto		
-	-	-	-	-	-

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-	-	-

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
-	-	-

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto
-	-	-

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto
-	-	-

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Nombre o denominación social

HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.

Observaciones

HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L. es el accionista mayoritario de AEDAS Homes con un 55,460% de los derechos de voto.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
-	-	-

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
-	-
Total:	-

Explique las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
-

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

El acta de las decisiones adoptadas por HIPOTECA 43 LUX, S.A.R.L., Socio Único de Aedas Homes, S.L. Sociedad Unipersonal el 11 de septiembre de 2017 establece en su decisión Duodécima.- La Autorización al Consejo de Administración para que, con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil y dentro del plazo máximo de cinco años, pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, por sí o por sus sociedades dominadas, con un máximo del 10% del capital social, y a su posterior enajenación.

“El Socio Único decide autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dominadas, en los términos que a continuación se indican:

- a) Modalidades y número máximo de acciones adquiribles: La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago y, en general, por cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso de acciones en circulación e íntegramente desembolsadas permitida por la Ley, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del 10% del capital social.
- b) Precios máximos y mínimos: El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de la última sesión bursátil anterior a la adquisición.
- c) Duración de la autorización: El plazo de vigencia de la autorización será de cinco años a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse a su enajenación o amortización, a la consecución de potenciales operaciones corporativas o de negocio, o a la entrega de las mismas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, conforme a lo previsto en el párrafo tercero del apartado 1.a) del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital. La presente autorización será efectiva desde la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas.”

A.9 bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	28,799%

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí No

Descripción de las restricciones
-

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones.

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	-	-
Quórum exigido en 2ª convocatoria	-	-

Descripción de las diferencias
-

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	-	-
Describa las diferencias		
-		

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.:

Corresponde a la Junta General de Accionistas cualquier modificación de los Estatutos Sociales, de conformidad con el artículo 285 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas recoge las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad en el artículo 19 Constitución de la Junta General de accionistas.

“La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución cualquiera que sea el capital concurrente a ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que la Junta General ordinaria y extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones y valores cuya competencia no haya sido atribuida legalmente a otro órgano de la Sociedad, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, solo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General de accionistas.

Lo previsto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las mayorías reforzadas de constitución o votación que puedan establecerse en la normativa vigente o en los Estatutos Sociales.”

El artículo 29 de este Reglamento recoge que se someterá a votación las propuestas de acuerdo sobre los asuntos comprendidos en el orden del día, y se votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto, entre ellos el caso de modificación de los Estatutos Sociales.

“La Junta General de accionistas votará separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: (i) el nombramiento, reelección o ratificación (en caso de cooptación) de consejeros, que deberá votarse de forma individual; (ii) la votación consultiva del informe anual sobre las remuneraciones de los consejeros; y (iii) en el caso de modificaciones de los Estatutos Sociales, cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes. No obstante, si las circunstancias así lo aconsejan, el Presidente podrá resolver que se sometan a votación conjuntamente las propuestas correspondientes a varios puntos del orden del día, en cuyo caso el resultado de la votación se entenderá individualmente reproducido para cada propuesta si ninguno de los asistentes hubiera expresado su voluntad de modificar el sentido de su voto respecto de alguna de ellas. En caso contrario, se reflejarán en el acta las modificaciones de voto expresadas por cada uno de los asistentes y el resultado de la votación que corresponda a cada propuesta como consecuencia de ellas.”

Las mayorías previstas para la modificación de los estatutos queda recogida en el artículo 32 del Reglamento de la Junta General de accionistas, así como para la adopción de acuerdos a los que se refiere el artículo 19.2 del citado Reglamento, indicando: "si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento."

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
-	-	-	-	-	-

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018.

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	-
--	---

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la sociedad.

La información relativa al gobierno corporativo y las juntas generales se encuentra disponible en la web corporativa de AEDAS Homes en el apartado "Accionistas e Inversores", accesible en www.aedashomes.com.

Este apartado recoge la información más relevante de gobierno corporativo de la Sociedad, al que se accede a través de los apartados diferenciados según se detalla:

GOBIERNO CORPORATIVO	Información
Junta General de Accionistas	<ul style="list-style-type: none"> Reglamento de la Junta General de Accionistas Convocatoria, orden del día y actas
Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Estructura organizativa Reglamento del Consejo de Administración
Informes de Gobierno Corporativo	<ul style="list-style-type: none"> Informe anual de Gobierno Corporativos Informe de la Comisión de Auditoría Informe de la Comisión de Remuneraciones
Estatutos	<ul style="list-style-type: none"> Estatutos Sociales
Políticas Corporativas	<ul style="list-style-type: none"> Código de Conducta Política Anticorrupción Política de Comunicación con Accionistas e Inversores Código de Conducta de Terceros Política de Reesponsabilidad Social Corporativa Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores Política de Calidad y Protección Medioambiental

En la sesión del Consejo de Administración del 22 de marzo de 2018, se recoge en el orden del día la aprobación de la Junta General de accionistas a una fecha concreta de mayo, procediendo, si la votación es favorable al anuncio a convocatoria en la web corporativa (www.aedashomes.com) en el apartado de Gobierno Corporativo subapartado Junta General de Accionistas.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	-	Independiente	Consejera	04/10/2017	04/10/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Evan Andrew CARRUTHERS	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	Dominical	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Eduardo Edmundo D'ALESSANDRO CISHEK	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	Dominical	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	-	Independiente	Presidente del Consejo	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Emile K. HADDAD	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Javier LAPASTORA TURPIN	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. David MARTÍNEZ MONTERO	-	Ejecutivo	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (*)	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.	Dominical	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único
D. Miguel TEMBOURY REDONDO	-	Independiente	Consejero	27/09/2017	27/09/2017	Acuerdo de Accionista Único

(*) Representado por D. Ismael Clemente Orrego.

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Consejero Delegado

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,11%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D. Evan Andrew CARRUTHERS	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.
D. Eduardo Edmundo D'ALESSANDRO CISHEK	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.
Merlin Properties, SOCIMI, S.A. (*)	HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L.

(*) Representado por D. Ismael Clemente Orrego.

Número total de consejeros dominicales	3
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Consejera Independiente Presidente de la Comisión de Tecnología
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	Presidente del Consejo de Administración
D. Emile K. HADDAD	Consejero Independiente
D. Javier LAPASTORA TURPÍN	Consejero Independiente Presidente de la Comisión de Auditoría y Control
D. Miguel TEMBOURY REDONDO	Consejero Independiente Presidente de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones

Número total de consejeros independientes	5
% sobre el total del consejo	55,55%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Ningún consejero independiente percibe de la Sociedad o del Grupo, cantidad o beneficio alguno por concepto distinto a la remuneración por consejero, ni mantiene o ha mantenido durante el ejercicio, una relación de negocio con la Sociedad o con cualquier sociedad del Grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
-	-	-

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	-	-	-	0,00%	-	-	-
Dominical	0	-	-	-	0,00%	-	-	-
Independiente	1	-	-	-	11,11%	-	-	-
Total:	1	-	-	-	11,11%	-	-	-

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

En el proceso de elección de los miembros del Consejo de Administración vigente a cierre de ejercicio 2017, se procuró incluir un número de mujeres que permitiera alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

En 2017, en preparación de la salida a Bolsa de la Sociedad, el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió modificar el Consejo de Administración para adaptarlo a su futuro estatus de sociedad cotizada.

La Sociedad inició un proceso de búsqueda de cuatro consejeros independientes que reuniesen ciertos requisitos (con referencia a grado de experiencia profesional, ámbitos de conocimiento y especialización, etc.), por supuesto considerando mujeres para dichos puestos.

Durante el periodo de búsqueda de consejeros, se realizaron ofertas a varias mujeres que reunían los requisitos establecidos, pero lamentablemente casi todas ellas tuvieron que rechazar la oferta a causa de falta de consentimiento de las empresas en las que desarrollaban funciones ejecutivas.

Sin embargo, la Sociedad consiguió llegar a un acuerdo con D^a Cristina Álvarez Álvarez, que se incorporó al Consejo de la Sociedad como consejera independiente.

Queda recogido de conformidad con el Artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, que las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, favoreciendo la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, la Sociedad constituye la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a fecha 27 de septiembre de 2017, cuyas composición, competencias y funcionamiento de detallan en el artículo 15 del citado Reglamento.

Entre las funciones básicas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se especifica "establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo", que se promoverá para futuros consejeros.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Según lo expuesto en el apartado C.1.5 los consejeros a la fecha de cierre del ejercicio 2017 fueron seleccionados en el periodo previo de salida a Bolsa de la Sociedad, procurando incluir un número de mujeres que permitiera alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

C.1.6.bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

A fecha del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo, la Sociedad está preparando un borrador de la Política de Selección de Consejeros, sujeta a revisión y aprobación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a elevar al Consejo de Administración.

Dicha política prevé expresamente como uno de sus objetivos el promover que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

A fecha 31 de diciembre de 2017, el único accionista con representación en el Consejo de Administración de la Sociedad es HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L., que cuenta con tres consejeros dominicales.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
-	-

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
-	-

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones al Consejo y a través de qué medio, y, en caso de que lo haya hecho por escrito, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero	Motivo del cese
-	-

C.1.10 Indique, en el caso de que existan, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero
D. David MARTÍNEZ MONTERO
Breve descripción

De conformidad a la Escritura de Nombramiento de Consejero Delegado de fecha 12 de septiembre de 2017, otorgada por la Sociedad "Aedas Homes, S.L." – Sociedad Unipersonal, por la que se eleva a público el acuerdo adoptado a fecha 11 de septiembre de 2017 por el Consejo de Administración de la Sociedad de nombramiento del Consejero Delegado, D. David Martínez Montero, en quien delega permanentemente la totalidad de sus facultades y competencias, salvo las indelegables por Ley (artículo 529 ter de la Ley de Sociedades de Capital) y por los Estatutos Sociales de AEDAS Homes (artículos 5.3 y 5.4 del Título II del Reglamento del Consejo de Administración).

El Artículo 21 de los Estatutos Sociales indica que el Consejo de Administración podrá delegar, con carácter permanente, la totalidad o parte de sus facultades, salvo las facultades indelegables de acuerdo con la Ley, los Estatutos de la Sociedad o el Reglamento del Consejo de Administración, en una Comisión Ejecutiva y/o en uno o varios Consejeros Delegados, y determinar los miembros del propio Consejo de Administración que vayan a ser titulares del órgano delegado, así como, en su caso, la forma de ejercicio de las facultades concedidas a los Consejeros Delegados.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Aedas Homes, S.A.	Consejero	Sí
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Cornetala Servicios y Gestiones S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Damalana Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Danta Investments, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Delaneto Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 11, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 12, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 14, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 15, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 16, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 17, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 18, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 2, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 20, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 21, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 22, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 23, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 25, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 26, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 27, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 28, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 29, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 31, S.L.	Consejero	No

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 32, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 34, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 35, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 4, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Espebe 7, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Farconata Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Landata Servicios y Gestiones, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Milen Investments, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 1, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 12, SL	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 14, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 15, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 17, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 18, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 2, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 26, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 5, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Reoco 6, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 16, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 17, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 2, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain 7, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	SPV Spain Project 1, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Epavena Promociones y Servicios, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Servicios Inmobiliarios Mauna Loa, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Servicios Inmobiliarios Clegane, S.L.	Consejero	No
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Desarrollo Empresarial Licancabur, S.L.	Consejero	No

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
D. Evan Andrew CARRUTHERS	Five Point Holdings L.L.C.	Consejero
D. Santiago FERNÁNDEZ VALVUENA	Ferrovial, S.A.	Consejero
D. Emile K. HADDAD	Five Point Holdings L.L.C.	Consejero
D. Javier LAPASTORA TURPIN	Mostostal Warszawa, S.A.	Consejero

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si el reglamento del consejo establece reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

De conformidad con el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros de la Sociedad no podrán formar parte de más de cuatro consejos u órganos de administración de otras sociedades que no pertenezcan al Grupo de la Sociedad.

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	7.120
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. Alberto DELGADO MONTERO	Director de Operaciones
D. Hernando DE SOTO FITZ-JAMES STUART	Director de Relación con Inversores
Dña. Esther DUARTE I MACARRO	Directora de Recursos Corporativos
D. Sergio GÁLVEZ CAPÓ	Director de Estrategia e Inversión
D. Enrique GRACIA COLLDEFORNS	Director Financiero
Dña. Coro MORALES ASÚA	Directora de Asesoría Jurídica
Dña. Raquel PILARES GUTIÉRREZ	Directora de Auditoría Interna
D. Javier SÁNCHEZ GUTIÉRREZ	Director de Marketing y Comunicación
D. Alberto SOTO VICENTE	Director de Riesgo y Cumplimiento

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	14.995
--	--------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Evan Andrew CARRUTHERS	CASTLELAKE, L.P.	Managing Director

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación
-	-	-

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí No

Descripción modificaciones
-

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

De conformidad con el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por cooptación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o, en el caso de los consejeros independientes, a propuesta de esta, de conformidad con las previsiones contenidas en la normativa aplicable, los Estatutos Sociales y el propio Reglamento.

El Consejo de Administración procurará que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con aquellas personas llamadas a cubrir los puestos de consejero independiente.

El Consejo de Administración, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General de Accionistas, evaluará, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

En conformidad con el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima. El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas anuales del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento, debiendo cesar en el cargo en el supuesto de que la citada Junta General de Accionistas no ratifique su designación. De producirse la vacante una vez convocada la Junta General y antes de su celebración, el Consejo podrá designar un consejero hasta la celebración de la siguiente Junta General.

Los consejeros independientes no permanecerán como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

En virtud del artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Los Estatutos Sociales de AEDAS Homes indican en el artículo 15.2 que corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo de Administración, a cuyo efecto podrá proceder a la fijación de dicho número mediante acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o nombramiento de nuevos consejeros, dentro del máximo establecido en el artículo 15.1. Este artículo 15.1 indica que la Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de cinco miembros y un máximo de quince miembros.

El artículo 7 de la Junta General de Accionistas en el punto (iii) detalla que le corresponde entre sus competencias el nombrar y destituir a los miembros del Consejo de Administración, así como ratificar o revocar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración efectuados por cooptación.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

A la fecha no ha tenido lugar una evaluación anual del Consejo de Administración constituido el 27 de julio de 2017 al no haber transcurrido un año desde la formalización y no haber acontecimientos que conlleven a cambios en su organización interna y en los procedimientos aplicables a sus actividades.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

Remitirse al apartado C.1.20.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Remitirse al apartado C.1.20.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

En conformidad con el artículo 20 del Reglamento del Consejo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- (ii) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
- (iii) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- (iv) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.
- (v) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- (vi) En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
- (vii) Cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a la Sociedad).
- (viii) Cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de éste.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias
-

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

Descripción de los requisitos
-

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad
-

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente
Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	-
--	---

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

En conformidad con el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando indispensablemente no puedan hacerlo personalmente, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo, incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración. En caso de consejeros no ejecutivos solo podrán ser representados por otro miembro del Consejo de Administración con la misma condición. Las inasistencias de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración se cuantificarán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	4
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador.

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la Comisión de Auditoría y Control	2
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2
Número de reuniones de la Comisión de Tecnología	2

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con la asistencia de todos los consejeros	3
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	75%

Todos los consejeros han estado presentes en todos los consejos excepto en el consejo celebrado 17 de octubre de 2017 en el que uno de los consejeros independientes (D. Emile K. Haddad) no pudo acudir por motivos personales.

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo
-	-

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 38.2 del Reglamento del Consejo de Administración dispone: "El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia".

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control, compuesta en su mayoría por consejeros externos independientes, se reúne con los auditores externos a fin de revisar las cuentas anuales de la Sociedad y determinada información financiera periódica que debe suministrar el Consejo de Administración a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados. En dichas reuniones, se anticipa, en su caso, cualquier discusión o diferencia de criterio existente entre la Dirección de la Compañía y los auditores externos, de modo que el Consejo de Administración pueda tomar las medidas oportunas para que los informes de auditoría se emitan sin salvedades.

C.1.33 ¿El Secretario del Consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
D. Alfonso BENAVIDES GRASES	-
Nombre o denominación social del vicesecretario	Representante
Dña. Coro MORALES ASÚA	-

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En conformidad con el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponde a la Comisión de Auditoría y Control proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, la designación (con indicación de las condiciones de contratación y el alcance del mandato profesional), renovación y revocación del auditor de las cuentas anuales de la Sociedad y supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría de acuerdo con el artículo 14 de este Reglamento y el reglamento interno de la Comisión que, en su caso, apruebe el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se abstendrá de proponer al Consejo de Administración, y este a su vez se abstendrá de someter a la Junta General de Accionistas el nombramiento como auditor de cuentas de la Sociedad de cualquier firma de auditoría que se encuentre incurso en causa de incompatibilidad conforme a la normativa sobre auditoría de cuentas, así como aquellas firmas en las que los honorarios que prevea satisfacer la Sociedad, por todos los conceptos, sean superiores al cinco por ciento de sus ingresos totales durante el último ejercicio.

El Consejo de Administración informará, públicamente y en la forma prevista en la normativa aplicable, del importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de cuentas, así como los correspondientes a las personas o entidades vinculadas al auditor de cuentas.

De manera adicional, en virtud del artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control deberá preservar la independencia del auditor de cuentas en el ejercicio de sus funciones.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante
-	-

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí

No

Explicación de los desacuerdos
-

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	240	-	240
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	48,64%	-	48,64%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

Explicación de las razones
-

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Sociedad	Grupo
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100%	100%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle del procedimiento

El artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración establece que todos los consejeros podrán obtener de la Sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Para ello, la Sociedad arbitrará los cauces adecuados que, en circunstancias especiales, podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierta relevancia y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

La decisión de contratar a asesores externos con cargo a la Sociedad ha de ser comunicada al Presidente del Consejo de Administración la Sociedad y podrá ser vetada por el Consejo de Administración si acredita:

- que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros externos;
- que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad; o
- que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle del procedimiento

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, la convocatoria de reunión del Consejo de Administración se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante debidamente preparada y resumida.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explicación de las reglas

En conformidad con el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Nombre del consejero	Causa Penal	Observaciones
-	-	-

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada
-	-

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Los contratos de préstamo promotor contienen habitualmente cláusulas estándar de cambio de control de la Sociedad. Dichas cláusulas podrían aplicar en caso de cambio en el control de la AEDAS Homes, pero no aplican a reorganizaciones internas de la misma. No obstante, el aspecto más relevante en dichos contratos es la garantía de los bienes de la Sociedad, y no la estructura de control.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios	1
-------------------------	---

Tipo de beneficiario	Consejero Delegado
----------------------	--------------------

Descripción del acuerdo

En el supuesto caso de extinción del contrato por desistimiento unilateral del Consejero Delegado este no tendrá derecho a percibir indemnización ni compensación alguna, salvo que dicho desistimiento venga motivado por un cambio de control de la Sociedad. A estos efectos se considerará que existe cambio de control cuando concurra cualquiera de las dos siguientes situaciones: (i) un tercero adquiera, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 50% de los derechos de voto de la Sociedad; o (ii) un tercero nombre a la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración. En este caso, siempre que el desistimiento del Consejero Delegado se produzca en el plazo de seis meses desde la fecha del cambio de control, el Consejero Delegado tendrá derecho a percibir una indemnización bruta equivalente a dos anualidades de la retribución fija que estuviera percibiendo en el momento de la extinción."

En el supuesto de extinción del contrato por voluntad unilateral de la Sociedad, el Consejero Delegado tendrá derecho a percibir una indemnización bruta por importe equivalente a dos anualidades de la retribución fija que estuviera percibiendo el Consejero Delegado en el momento, de extinción.

En los casos en que la extinción del Contrato se produzca por la sola voluntad de la Sociedad expresada mediante acuerdo del Consejo de Administración o por la revocación total o parcial, en su caso, de las facultades delegadas a favor del Consejero Delegado por el Consejo de Administración o de los poderes otorgados a su favor por la Sociedad, será preciso un preaviso de tres meses. Durante el periodo de preaviso, la Sociedad podrá eximir al Consejero Delegado de la prestación de sus funciones, si bien continuará abonándole la retribución correspondiente. En caso de incumplimiento de la obligación de preaviso, la Sociedad deberá indemnizar al Consejero Delegado con una cantidad equivalente a la retribución fija aplicable en el momento de la extinción del Contrato correspondiente al periodo de preaviso incumplido.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado no tendrá derecho a percibir indemnización o compensación alguna, ni la Sociedad vendrá obligada a respetar plazo alguno de preaviso en el caso de que la extinción venga motivada por la infracción de la Ley, los Estatutos de la Sociedad, el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma o acuerdo social aplicable en relación con el ejercicio de sus funciones o por el incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato, incluido el deber de buena fe contractual, siempre que tal infracción o incumplimiento revista carácter muy grave y sea imputable al Consejero Delegado a título de dolo o culpa grave.

En concepto de compensación por la obligación de no competencia, el Consejero Delegado percibirá una cantidad bruta equivalente a una anualidad de la retribución fija que estuviera percibiendo el Consejero Delegado en el momento de la extinción. Esta cantidad será satisfecha de una sola vez en el momento de la extinción del Contrato.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	-	-
	SÍ	NO
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA

La Comisión de Auditoría de AEDAS Homes se nombró por el Consejo de Administración que se celebró el 27 de septiembre de 2017. Su primera actuación tuvo lugar [por escrito y sin sesión el 17 de octubre de 2017. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
D. Javier LAPASTORA TURPÍN	Presidente	Independiente
D. Eduardo Edmundo D'ÁLESSANDRO CISHEK	Vocal	Dominical
D. Santiago FERNÁNDEZ VALBUENA	Vocal	Independiente

% de consejeros dominicales	33,3%
% de consejeros independientes	66,6%
% de otros externos	0,0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

En conformidad con el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control serán independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad o auditoría o en ambas.

El Consejo de Administración designará, asimismo, al Presidente de la Comisión de Auditoría y Control de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.

Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración. El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, al menos, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (i) Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- (ii) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas deberán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- (iii) 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.
- (iv) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- (v) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a esta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- (vi) Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- (vii) 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: (i) la información financiera que la Sociedad deba

hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas.

- (viii) Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- (ix) En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;
 - b) velar por la independencia de la unidad que asuma la función de auditoría interna, proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, proponer el presupuesto de ese servicio, aprobar su orientación y planes de trabajo, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y
 - c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.
- (x) En relación con el auditor externo:
 - a) en caso de renuncia, examinar las circunstancias que lo hubieran motivado;
 - b) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia;
 - c) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido;
 - d) asegurar que el auditor externo se reúna anualmente con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y la evolución de la situación de la Sociedad;
 - e) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.
- (xi) Supervisar el cumplimiento de los códigos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad y la información relativa al cumplimiento del mismo.
- (xii) Velar por el cumplimiento de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y evaluar los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- (xiii) Convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.
- (xiv) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Durante el ejercicio 2017, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Auditoría y Control de AEDAS Homes se detallan a continuación:

- Celebración de dos sesiones, una el 17 de octubre y otra el 8 de noviembre de 2017.
- Coordinación con las Direcciones de Auditoría Interna y de Riesgo y Cumplimiento.
- Diseño del marco de relación entre la Comisión de Auditoría y Control y los agentes relevantes dentro de la Sociedad.
- Aprobación del nombramiento de Dña. Raquel Pilares Gutiérrez como Directora de Auditoría Interna.
- Aprobación del Plan de Actuación de la Comisión de Auditoría y Control para el ejercicio 2018, el cual está enfocado en las siguientes áreas de actuación:
 - a) Información económico-financiera.
 - b) Relaciones con el auditor de cuentas.
 - c) Revisión de las cuentas anuales y del Informe Financiero Semestral.
 - d) Independencia del auditor de cuentas.

- e) Procedimientos de Control Interno.
- f) Auditoría Interna.
- g) Análisis de riesgos y sistemas para su control.
- h) Actuaciones en materia de gobierno corporativo y régimen de cumplimiento.

Identifique al consejero miembro de la Comisión de Auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	D. Javier LAPASTORA TURPÍN
Nº de años del presidente en el cargo	3 meses

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones de la Sociedad se nombró por el Consejo de Administración que se celebró el 27 de septiembre de 2017. Su primera actuación tuvo lugar [por escrito y sin sesión el 17 de octubre de 2017. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
D. Miguel TEMBOURY REDONDO	Presidente	Independiente
D. Evan Andrew CARRUTHERS	Vocal	Dominical
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Vocal	Independiente

% de consejeros dominicales	33,3%
% de consejeros independientes	66,6%
% de otros externos	0,0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del Presidente del Consejo, que deberán ser consejeros no ejecutivos. Al menos dos miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán independientes.

El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.

Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se registrará por lo acordado por el Consejo de Administración.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:

- (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- (ii) Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de

la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de Accionistas.

- (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
- (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
- (vi) Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de Comisiones Ejecutivas o de Consejeros Delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
- (viii) Comprobar la observancia de la política retributiva de la Sociedad.
- (ix) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual seaproporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos.
- (x) Velar por que los eventuales conflictos de interés no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
- (xi) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual de remuneraciones

Durante el ejercicio 2017, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones de AEDAS Homes se detallan a continuación:

- Celebración de dos sesiones, una el 17 de octubre y otra el 8 de noviembre de 2017.
- Toma de conocimiento de otras actividades del Consejero D. Javier Lapastora Turpín, y de la inexistencia de conflicto de interés entre esas otras actividades y su cargo de Consejero de la Sociedad.
- Revisión del Plan de Incentivos a Largo Plazo ("Long Term Incentive Plan – LPIT") de la Sociedad, realizando algunas recomendaciones puntuales al mismo.
- Petición de verificación externa e independiente de referencias de mercado ("benchmarking") con sociedades comparables, de dentro y fuera de España, respecto del LTIP.

COMISIÓN DE TECNOLOGÍA

La Comisión de Tecnología celebró su primera reunión el 14 de noviembre de 2017. Su composición, función general delegada y su regulación, se recogen a continuación.

Nombre	Cargo	Categoría
Dña. Cristina ÁLVAREZ ÁLVAREZ	Presidente	Independiente
D. Oscar DE LA TORRE MUÑOZ DE MORALES	Vocal	Ejecutivo
D. Eduardo Edmundo D'ALESSANDRO CISHEK	Vocal	Dominical
D. David MARTÍNEZ MONTERO	Vocal	Delegado
D. Javier SÁNCHEZ GUTIÉRREZ	Vocal	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	20%
% de consejeros dominicales	20%
% de consejeros independientes	20%
% de otros externos	40%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Al cierre de ejercicio de 2017, la Comisión de Tecnología no contaba con un Reglamento formalmente aprobado. Sin embargo, a la fecha del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo, existe un borrador consensuado de este Reglamento, pendiente de aprobación en la próxima reunión de la Comisión de Tecnología. En este documento, se establece lo siguiente, sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Tecnología ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (i) Revisar y emitir sus recomendaciones al Director de Tecnología, al Consejero Delegado, y en su caso, al Consejo de Administración, sobre el Plan Estratégico de Tecnología, de manera que éste responda a las necesidades de la Sociedad y adicionalmente le proporcione una ventaja competitiva.
- (ii) Supervisar la ejecución del Plan Estratégico de Tecnología, informando de su progreso al Consejero Delegado y al Consejo de Administración; proponer los cambios o ajustes necesarios en el citado Plan para dar cumplimiento a las necesidades de la Sociedad.
- (iii) Asesorar al Director de Tecnología, en lo referente a la selección de colaboradores, diseño de herramientas, implantación de tecnologías, medidas correctoras o preventivas, entre otras, velando por la incorporación de las herramientas y tendencias tecnológicas, que permitan prestar el soporte óptimo para el desempeño de su actividad, así como para mantener una ventaja competitiva y sostenible de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Tecnología de AEDAS Homes se detallan a continuación:

- Celebración de dos sesiones, una el 14 de noviembre y otra el 1 de diciembre de 2017.
- Se revisan las iniciativas y proyectos para el ejercicio 2018 con el objeto de integrarlos en los objetivos de negocio.
- Se acuerda un plan de acción sobre la ciberseguridad.
- Se acuerda la creación de una estrategia específica para la gobernanza del área de Innovación.
- Se inicia procedimiento de control para cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) que comenzará a aplicarse el 25 de mayo de 2018.
- Se recomienda la separación del departamento de Marketing del departamento de Tecnología, con reporte directo al Consejero Delegado.
- Solicita al Director de Tecnología una actualización de proyectos y prioridades de los mismos.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	33,33%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Tecnología	1	20,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado.

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, aprobado el 11 de septiembre de 2017, recoge la regulación de las comisiones del consejo relativas a Comisión de Auditoría y Control, y Comisión de Nombramiento y Retribuciones.

El Reglamento del Consejo de Administración está disponible para su consulta en la página web de la Sociedad (www.aedashomes.com) en el apartado de Accionistas e Inversores, subapartado Consejo de Administración, en Reglamento del Consejo de Administración.

El Reglamento del Consejo de Administración ha sido aprobado el 11 de septiembre de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Sociedad, sin presentar modificación alguna a la fecha de cierre del ejercicio 2017.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

En conformidad con el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración, quedará sometida a autorización por el Consejo de Administración o, en el supuesto de que se haya constituido y siempre que exista urgencia, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado, con la posterior ratificación del Consejo de Administración, en ambos casos previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, la realización por la Sociedad de cualquier transacción con los consejeros y los accionistas titulares de participaciones que tengan la consideración de significativas conforme a lo previsto en la normativa del mercado de valores que resulte aplicable en cada momento o que, en su caso, hayan propuesto el nombramiento de alguno de los consejeros de la Sociedad, o con las respectivas personas vinculadas, entendiéndose por tales personas las señaladas en el artículo 29 del presente Reglamento.

La Comisión de Auditoría y Control y el Consejo de Administración o la Comisión Ejecutiva, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.

La autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- (i) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un gran número de clientes;
- (ii) que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y
- (iii) que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo de Administración. La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto una transacción con un consejero o persona vinculada cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales.

La Sociedad informará de las operaciones que efectúe con los consejeros, accionistas significativos y personas vinculadas en la información financiera periódica semestral y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, con el alcance previsto en cada caso por la Legislación aplicable. Del mismo modo, la Sociedad incluirá en la memoria de las cuentas anuales información sobre las operaciones de la Sociedad o Sociedades del Grupo con los consejeros o quienes actúen por cuenta de éstos, cuando sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no se realicen en condiciones normales de mercado.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

El detalle de las operaciones efectuadas por la Sociedad y los accionistas significativos desde la fecha de salida a Bolsa, 20 de octubre de 2017, hasta el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
HIPOTECA 43 LUX, S.A.R.L.	Aedas Homes, S.A.	Accionista	Aportación de fondos	26.181

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
-	-	-	-	-

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-	-	-

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

No se han producido operaciones con partes vinculadas.

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

En conformidad con la Política de Conflictos de Interés de AEDAS Homes, todas las personas sujetas a la Política (consejeros, directivos, empleados, y sus personas vinculadas) deben adoptar las medidas necesarias para adecuarnos a los criterios de actuación y decisión definidos en la Política, con el objeto de evitar incurrir en situaciones que puedan derivar en un conflicto entre el interés personal y el interés social.

En este sentido, las personas sujetas, y especialmente los miembros del Consejo de Administración, deben abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la Sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones de mercado estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas que no tienen un impacto significativo en el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la Sociedad. En este sentido, las personas sujetas podrán adquirir viviendas promocionadas por AEDAS Homes siempre que sean adquiridas para uso propio como primera vivienda. Para el resto de solicitudes (distintas a adquisiciones para vivienda habitual), será necesario solicitar la aprobación al Comité de Cumplimiento y, cuando dichas peticiones sean realizadas por miembros del Comité de Dirección, se solicitará la aprobación a la Comisión de Auditoría y Control.
- b) Utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de administrador, directivo o empleado para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad, ya sean presentes o en estudio.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.
- g) Adjudicar cualquier tipo de contrato o encargo relacionado con AEDAS Homes a proveedores que tengan cualquier tipo de relación con familiares de primer o segundo grado de empleados de la compañía.

Las previsiones anteriores son de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada a la persona sujeta. AEDAS Homes, y en concreto en Consejo de Administración, puede analizar y dispensar estas prohibiciones en ocasiones concretas, considerando en todo caso los principios contenidos en la presente Política y salvaguardando los intereses de AEDAS Homes.

Comunicación

La persona sujeta debe comunicar inmediatamente toda situación o circunstancia que pueda suponer la aparición de un posible conflicto de interés, indicando el alcance, la situación que ha dado lugar al potencial conflicto y las personas vinculadas, en su caso. Si se presentan dudas sobre si se trata de una situación de conflicto de interés o no, la persona sujeta debe abstenerse de continuar realizando cualquier actuación relativa a la situación planteada y consultar.

En el caso de los empleados, deben comunicar la situación al superior jerárquico, que junto con la Dirección de Cumplimiento analizará la situación y resolverá. En caso de necesidad acudirán al Comité de Cumplimiento para tomar una decisión. En el caso de miembros del Consejo de Administración, deben comunicar la situación al Secretario del Consejo de Administración, preferentemente por escrito, el cual a su vez transmitirá las comunicaciones recibidas al Consejo de Administración, que resolverá sobre la situación, solicitando, cuando sea necesario, su opinión a la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente, desde AEDAS ponemos a disposición del conjunto de las personas sujetas el Canal de Comunicación de Denuncias, siendo un canal adicional para denunciar cualquier hecho que suponga una vulneración o incumplimiento del Código de Conducta, el cual incluye el principio de objetividad y la obligación de evitar los conflictos de interés.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad y en el Informe Anual de Buen Gobierno Corporativo donde se detallan las operaciones vinculadas de la Sociedad con los accionistas y administradores.

Gestión de conflictos de interés

En AEDAS Homes, a través del Consejo de Administración o a través de los superiores jerárquicos de los empleados, según proceda de acuerdo a la presente Política, tomamos el conjunto de medidas adecuadas para gestionar correctamente los conflictos de interés, asegurando la objetividad y transparencia del proceso. Para ello, una vez conocida la existencia de un conflicto de intereses:

- a) Tomamos las medidas necesarias para mantener al margen a la persona sujeta respecto a la gestión de la operación o situación en cuestión.

- b) Aseguramos la independencia en la toma de decisiones, de manera que en el caso de que la persona sujeta tenga que participar en el proceso de decisión, se aplican medidas y se ponen en marcha los controles adecuados para asegurar la imparcialidad.
- c) El Consejo de Administración, en los casos que proceda, decide acerca del potencial conflicto de interés, dejando constancia de ello, y tomando las medidas oportunas al respecto.

Operaciones vinculadas

En línea con los principios generales previamente descritos, las personas sujetas debemos evitar nuestra involucración en cualquier situación de la que pudiera derivar un conflicto de interés relativo a nuestra participación en operaciones con personas vinculadas, debiendo cumplir con las pautas previamente establecidas.

El Consejo de Administración de la Sociedad es el órgano responsable de la aprobación de las operaciones vinculadas, previo informe favorable del Comité de Auditoría. Así mismo, el Consejo de Administración puede analizar y dispensar estas prohibiciones en ocasiones concretas, considerando en todo caso los términos contenidos en la presente Política.

En situaciones de urgencia adecuadamente justificadas, la aprobación puede adoptarse por los órganos o personas delegadas/la dirección de la Sociedad, y debe ser ratificada en el primer Consejo de Administración que se celebre tras la adopción de la decisión.

Sin embargo, no es necesaria la autorización del Consejo de Administración en operaciones vinculadas en las que se den las tres condiciones siguientes simultáneamente:

- a) Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- b) Que se realicen a precios o tarifas de mercado establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y
- c) Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas
-

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Sí

No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo
-

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses
-

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos regulado en la Política de Gestión de Riesgos. Dicha Política fue aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad a fecha 17 de octubre de 2017.

El objeto del modelo de riesgos es identificar, gestionar y reportar los riesgos que pueden afectar la consecución de los objetivos de negocio por parte de AEDAS Homes.

El modelo de gestión de riesgos está basado en las siguientes fases:

- Identificación: los riesgos relevantes para AEDAS Homes son identificados.
- 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 riesgo: “críticos”, “a vigilar” y “a mantener”.
- Gestión: los riesgos clasificados en las categorías de “crítico” y “a vigilar” son incluidos en el mecanismo de gestión, lo que implica tomar medidas tales como identificar los eventos de riesgos materiales, realizar seguimiento de su desarrollo mediante la monitorización de indicadores, analizar los protocolos de respuesta/control, entre otras medidas.
- Reporte: semestralmente se remitirá un reporte sobre el funcionamiento del modelo al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control.
- Actualización: el modelo está sometido a actualización y revisión anual.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Consejo de Administración

Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de AEDAS Homes y fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.

Comisión de Auditoría y Control

Supervisar 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.

Comité de Dirección

Asignar las responsabilidades sobre los riesgos, recibir los resultados de las evaluaciones de los riesgos con el fin de determinar la criticidad de los mismos y aprobar las acciones o repuestas al riesgo que han sido definidas.

Dirección de Riesgo y Cumplimiento

La Dirección de Cumplimiento da 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 de riesgos.

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.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Riesgos estratégicos

- Mercado inmobiliario
- Cartera de suelos
- Competencia
- Disponibilidad de financiación
- Reputación
- Mercado de Valores

Riesgos operacionales

- Adquisición de suelos
- Transformación de suelo
- Promoción
- Comercialización
- Atracción y retención del talento
- Tecnología
- Ciberseguridad
- Seguridad laboral
- Seguridad de activos

Riesgos financieros

- Tipos de interés
- Liquidez
- Riesgo de crédito
- Valoración de activos
- Fiabilidad de la información financiera

Riesgos de cumplimiento

- Incumplimiento Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales
- Incumplimiento de normativa penal
- Incumplimiento de la Ley del Mercado de Valores
- Incumplimiento de normativa fiscal
- Incumplimiento de la normativa medioambiente

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La implantación del modelo de gestión de riesgos de AEDAS Homes está todavía en una fase relativamente preliminar, por lo que el primer ejercicio de fijación de nivel de tolerancia al riesgo está previsto para el ejercicio 2018. La información podrá ser reportada en el Informe de Buen Gobierno Corporativo relativo al ejercicio 2018.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

No se tiene constancia de riesgos relevantes (identificados y evaluados bajo el modelo de gestión de riesgos) materializados durante el ejercicio de referencia.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

El desarrollo de planes de respuesta y supervisión de los riesgos relevantes está siendo establecido en este mismo momento, por lo que la información podrá ser reportada en el Informe de Buen Gobierno Corporativo relativo al ejercicio 2018.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El SCIIF es un proceso que afecta a todos los niveles de la organización y a todo el personal de la entidad. Las principales funciones relativas al Sistema de Control Interno de la Información financiera del Grupo Aedas Homes se resumen en los siguientes puntos:

- La aprobación del SCIIF es responsabilidad del Consejo de Administración.
- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control, a través del auditor interno.
- El diseño e implantación del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

A continuación, se resumen las funciones y responsabilidades relativas al SCIIF:

FUNCIONES		RESPONSABILIDADES
Órganos de Dirección	Consejo de Administración	- Formulación de la Información Financiera
	Comisión de Auditoría y Control	- Supervisión de información financiera. - Supervisión de actividades auditoría. - Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF. - Supervisión de la eficacia del SCIIF.
Dirección Financiera	Dirección Financiera	- Diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF. - Reportar sobre el funcionamiento del SCIIF.
Departamentos y Áreas	Responsables del proceso	- Identificar los riesgos que puedan afectar a la Información Financiera en sus procesos. - Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos. - Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente. - Reportar sobre el funcionamiento del control interno en sus procesos. - Resolución de incidencias en sus procesos.
	Responsable del control	- Ejecutar los controles bajo su responsabilidad. - Informar sobre las incidencias que se produzcan.
Dirección de Auditoría Interna	Auditoría Interna	- Planificación de auditorías. - Auditoría del SCIIF y Comunicación de los resultados. - Seguimiento de recomendaciones.

El Consejo de Administración, responsable último de la supervisión del SCIIF, ha establecido la estructura organizativa necesaria que permita su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría y Control. De esta forma, la Comisión de Auditoría y Control debe asegurar el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas a la Dirección Financiera y demás departamento y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información financiera de la Sociedad.

La estructura organizativa definida en AEDAS Homes relativa a las principales funciones de supervisión del SCIIF es la siguiente:

Comisión de Auditoría y Control

Para obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control supervisará:

- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los principios contables.
- La adecuación de las políticas y procedimientos de control implantados.
- El proceso de elaboración y reporte de la información financiera, revisando el correcto diseño, implementación y eficacia operativa del SCIIF, y el cumplimiento de los requisitos normativos.

La Comisión de Auditoría y Control dispone de diversas fuentes para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Contratación de especialistas o recursos especializados.
- Auditores externos.

La Comisión de Auditoría y Control se apoyará principalmente en el trabajo del auditor interno y mantendrá las reuniones con los auditores externos que sean necesarias.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría y Control en relación al control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de AEDAS Homes son las siguientes:

- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad y en particular, el correcto diseño del sistema de control interno y gestión de la información financiera (SCIIF), para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer de forma adecuada.
- Aprobar el Plan de auditoría interna para la evaluación del SCIIF, sus modificaciones y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- Revisar, analizar y comentar los Estados Financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

Dirección Financiera

La Dirección Financiera del Grupo es la responsable de identificar los riesgos de error o fraude en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera.

La Dirección Financiera de AEDAS Homes tiene la responsabilidad de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del Sistema de Control Interno sobre la Información financiera del Grupo. Por lo tanto, establecerá el sistema e implementará la estructura necesaria para la supervisión y, de esta forma, asegurar que funciona de manera efectiva.

Para cumplir con dicha responsabilidad, los responsables de cada proceso/subproceso y controles clave asociados deben realizar el seguimiento de estos reportando dicha información a la Dirección Financiera de AEDAS Homes.

Dirección de Auditoría Interna

Auditoría Interna planificará la supervisión y evaluación del SCIIF con el alcance y periodicidad adecuados para poder concluir sobre la efectividad de estos, considerando los trabajos en el Plan Anual de Auditoría Interna.

Auditoría Interna determinará la naturaleza y extensión de las pruebas a realizar que faciliten la identificación de las posibles deficiencias de control y el análisis de las causas que las hayan originado para determinar el grado de cumplimiento y de eficiencia de los sistemas de control. Para ello, los responsables de los controles deberán mantener la documentación o evidencias que soporten tanto la ejecución de los controles como la revisión de los mismos.

Asimismo, Auditoría Interna puede apoyarse en los procesos de autoevaluación y supervisión directa desarrollados por los responsables de los sistemas de control.

Como parte de la supervisión se comunicarán los resultados obtenidos procediendo de la siguiente manera:

- Comunicación de los resultados relativos a las deficiencias de control al responsable del proceso y al directivo que se encuentre al menos en un nivel superior del responsable del proceso.
- Comunicación de las deficiencias significativas, con impacto material en la información financiera, a la Dirección Financiera de AEDAS Homes, así como a la Comisión de Auditoría y Control.
- Resolución de las debilidades identificadas según su prioridad y llevando a cabo las acciones apropiadas para su corrección.

Es importante que esta información sea recibida por el personal apropiado para que se puedan llevar a cabo las acciones correctivas pertinentes y para que cada responsable pueda proporcionar una supervisión suficiente para asegurar que dichas acciones se realicen.

En caso de que exista la sospecha de fraude, no se deberá comunicar al responsable directo de la operación de control, sino a niveles superiores que incluyen a la Dirección General y a la Comisión de Auditoría y Control.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

El diseño y la revisión de la estructura organizativa y de las líneas de responsabilidad y autoridad dentro del Grupo es responsabilidad del Consejero Delegado. En dicha estructura se encuentran los departamentos encargados de la elaboración de la información financiera.

La formulación y revisión de los criterios que deben seguirse para la selección de los altos directivos del Grupo se lleva a cabo por la Comisión de Nombramientos que está integrada en su mayoría por consejeros independientes.

La estructura, dimensión y la definición de funciones y tareas de cada posición del área financiera es definida por la Dirección Financiera y difundida por la Dirección de Recursos Corporativos. A efectos del proceso de elaboración de la información financiera, la Sociedad tiene claramente definidas líneas de autoridad y responsabilidad. La responsabilidad principal sobre la elaboración de la información financiera recae en la Dirección Financiera.

El Grupo cuenta con estructuras organizativas financieras adaptadas a las necesidades encabezadas por la figura de un Director Financiero, que tiene, entre sus funciones, cumplir los procedimientos enmarcados dentro del SCIIF.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

AEDAS Homes cuenta con un Código de Conducta aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad. Dicho Código de Conducta ha sido comunicado a todos los empleados de la entidad, y se encuentra disponible tanto en el Portal del Empleado como en la página web de inversores de AEDAS Homes.

El Código de Conducta de AEDAS Homes establece los valores de la Sociedad:

- **Integridad:** todos los integrantes de AEDAS Homes se comprometen a tener un comportamiento íntegro que contribuya a preservar la reputación de la compañía.
- **Excelencia:** AEDAS Homes cuenta con un equipo con amplia experiencia en el sector inmobiliario residencial, el cual está orientado a ofrecer una excelente experiencia al cliente.

En AEDAS Homes desarrollamos nuestro trabajo con profesionalidad, respeto e imparcialidad, y nos encargamos de alcanzar nuestros objetivos por medio de una conducta honesta y de intolerancia frente a conductas no éticas.

- Transparencia: la compañía se compromete a facilitar a los grupos de interés información completa, oportuna y veraz con el objetivo de facilitar su toma de decisiones en todos y cada uno de los mercados que operamos.
- Innovación: procuramos que nuestras viviendas incorporen innovaciones que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, tanto en las instalaciones como en los materiales, dotándolas de la tecnología que haga su uso y disfrute más cómodo y confortable.

El Código establece los siguientes principios de conducta:

- Cumplimiento normativo: los empleados de AEDAS Homes cumplen estrictamente con lo dispuesto en la normativa vigente en el desarrollo de nuestro trabajo.
- Lucha contra la corrupción: la compañía tiene una política de tolerancia cero frente a cualquier forma de corrupción. Somos totalmente honestos en nuestras relaciones con los sectores público y privado, destacando la integridad como valor fundamental en nuestra forma de hacer negocios.
- Responsabilidad fiscal: AEDAS Homes cumple rigurosamente con sus obligaciones fiscales, y colabora con las Administraciones Tributarias facilitando la información que se requiere.
- Entorno de trabajo saludable: AEDAS Homes cumple estrictamente con la normativa en materia de seguridad y salud, y desarrollamos iniciativas de prevención de accidentes y enfermedades y de fomento de hábitos de vida saludables. Rechazamos cualquier forma de vulneración de los derechos humanos fundamentales o de las libertades públicas.
- Igualdad de oportunidades: AEDAS Homes fomenta actividades para fomentar el crecimiento profesional de los empleados. Los principios de trato justo, de no discriminación, y de igualdad de oportunidades están continuamente presentes en las relaciones con los empleados.
- Objetividad: en AEDAS Homes prevenimos y gestionamos los conflictos de interés con el objeto de garantizar la imparcialidad y objetividad de nuestras decisiones.
- Regalos, obsequios y entretenimientos: como norma general, no aceptamos obsequios, dádivas, favores o atenciones de terceros, ni en metálico ni en especie, salvo que éstos tengan un valor simbólico y no se realicen con el ánimo de influir en la objetividad que debe regir nuestras actuaciones. Tenemos terminante prohibido ofrecer a los funcionarios públicos, políticos y otros representantes de las instituciones públicas obsequios, gratificaciones, invitaciones o cualquier objeto de valor que pueda comprometer su independencia o integridad. Del mismo modo, el conjunto de las personas de AEDAS Homes no podemos ofrecer regalos o servicios en condiciones ventajosas a empleados de entidades privadas más allá de atenciones en el marco de las relaciones de cortesía habituales y cuando el valor económico correspondiente sea simbólico y se base en la prudencia y la sensatez.
- Uso de las instalaciones y activos de AEDAS Homes: los activos que AEDAS Homes facilita a sus empleados para la realización de su trabajo no deben ser utilizados para fines privados o ilícitos. La realización de cualquier gasto debe ajustarse a los principios de necesidad y eficiencia. La compañía vela por que sus activos no cumplan ningún daño que pudiese afectar a su valoración.
- Protección de la imagen de AEDAS Homes: AEDAS Homes tiene el compromiso de velar por el buen uso del nombre, de la marca y de la imagen y la reputación de la compañía, actuando siempre con lealtad hacia AEDAS Homes y en defensa de sus intereses. De manera adicional, respetamos los derechos de propiedad industrial e intelectual de cualquier tercero.
- Confidencialidad y control de la información: en AEDAS Homes consideramos la información como un activo intangible de gran valor, y por ello consideramos fundamental preservarla y gestionarla con confidencialidad, especialmente en lo que respecta a la información privilegiada. Asimismo, garantizamos la protección de datos de carácter personal de las personas a las que tenemos acceso por su vinculación con nuestra actividad empresarial, comprometiéndonos a no divulgar sus datos salvo consentimiento de los afectados, o en los casos que exista una obligación de carácter legal.

- Imagen fiel de la información financiera: en AEDAS Homes tenemos un entorno de control y procedimientos específicos que aseguran que nuestra información financiera se elabora de acuerdo con los principios y las normas de valoración aplicables, de forma que todas nuestras transacciones sean reflejadas con claridad y precisión en nuestros archivos y registros contables, así como en la elaboración de la información financiera.
- Libre competencia: en AEDAS Homes velamos por el ejercicio de la libre competencia a través de prácticas de negocio éticas y siempre dentro de la legalidad. Con el objeto de evitar la competencia desleal salvaguardamos nuestra información confidencial, la de nuestros colaboradores, proveedores, clientes o terceros.
- Colaboración con instituciones oficiales y organismos públicos: en AEDAS Homes colaboramos con las instituciones oficiales y los organismos públicos y nos comprometemos a proporcionar toda la información que nos sea requerida de forma transparente y clara.
- Respeto al medioambiente y a la ordenación del territorio: cumplimos en todo momento con la normativa pertinente relativa a la protección del medio ambiente y el respeto a la ordenación del territorio. Además, AEDAS Homes va más allá del mero cumplimiento legal y estamos comprometidos con el uso racional de los recursos naturales, el diseño y construcción de proyectos de edificación sostenibles, energéticamente eficientes y respetuosos con el medioambiente. AEDAS Homes solo promueve proyectos que cuenten con las correspondientes licencias, prohibiendo expresamente la promoción de proyectos de construcción en espacios especialmente protegidos o la edificación en zonas urbanizables comunes.

El Comité de Cumplimiento es el órgano responsable de gestionar las denuncias recibidas en relación a incumplimientos del Código de Conducta, de las políticas internas de la compañía o de la legislación aplicable. El Comité podrá actuar a instancias de cualquier denunciante o a iniciativa propia, y tomará las medidas necesarias en relación a las denuncias cuyos hechos hayan sido confirmados.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.**

AEDAS Homes cuenta con un canal de denuncias abierto tanto a empleados como a terceros ajenos a la compañía, mediante el cual pueden denunciarse conductas contrarias al Código de Conducta, a las políticas internas de la Sociedad o a la legislación aplicable, entre las que se incluyen irregularidades financieras y contables. El tratamiento de la información recibida en las denuncias por parte del Comité de Cumplimiento es totalmente confidencial, y así se ha comunicado a los empleados de la Sociedad.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

La Dirección de Recursos Corporativos elabora, conjuntamente con cada una de las áreas dependientes de la Dirección Financiera programas de formación y actualización para los distintos miembros que participan en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera. Dichos planes engloban, tanto programas de formación de carácter general focalizados hacia el conocimiento del negocio y de los distintos departamentos interrelacionados que integran la Sociedad, como programas específicos cuyo objetivo es la formación y actualización sobre las novedades regulatorias en materia de preparación y supervisión de la información financiera.

Se tiene planificado impartir un curso de formación en materia del SCIIF a las áreas involucradas en la preparación y revisión de la información financiera.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Existe un proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude documentado en la Política General de SCIIF de AEDAS Homes. Dicha política se encuentra en proceso de implantación.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El proceso de evaluación cubre la totalidad de objetivos de la información financiera: (i) existencia y ocurrencia; (ii) integridad; (iii) valoración; (iv) presentación y desglose; (v) derechos y obligaciones.

Una vez identificados los potenciales riesgos, la evaluación de los mismos se realiza, anualmente, a partir del conocimiento y entendimiento que la dirección tiene del negocio y de criterios de materialidad.

Los criterios de evaluación se establecen (i) desde el punto de vista cuantitativo en función de parámetros tales como la cifra de negocios, el volumen de activos, y el beneficio antes de impuestos; y (ii) desde el punto de vista cualitativo en función de diferentes aspectos, tales como la estandarización de las operaciones y automatización de los procesos, composición, cambios respecto al ejercicio anterior, complejidad contable, posibilidad de fraude o error o grado de uso de estimaciones en la contabilización.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

El Grupo dispone de una estructura societaria donde se integran la totalidad de las entidades y en base al cual se configura el perímetro de consolidación. La gestión y actualización de la estructura societaria se lleva a cabo por la Dirección de Asesoría Jurídica.

En caso de que se produzca una modificación del perímetro la Dirección de Asesoría Jurídica informa sobre la escritura de la nueva sociedad y de las operaciones relativas a las participaciones en el capital de otras sociedades, o a la variación en el control efectivo de la sociedad, junto con el informe y la aprobación de la operación al Departamento Financiero para su revisión.

Siempre que una sociedad se incorpore al perímetro de consolidación del Grupo, se deberá determinar el impacto de dicha sociedad (bajo los criterios de materialidad) dentro de los epígrafes de los Estados Financieros del Grupo, así como en cada uno de los procesos y subprocesos en su subgrupo.

Asimismo, en caso de salida de una sociedad del perímetro de consolidación del Grupo, se deberá actualizar el alcance del SCIIF siempre y cuando dicha sociedad formase parte del alcance del mismo a fecha de su salida.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

Los potenciales riesgos identificados a través de la Matriz de Riesgos de SCIIF se tienen en cuenta a la hora de elaborar el Mapa de Riesgos de la Sociedad. Dicho Mapa se actualiza anualmente por el Departamento Financiero con la colaboración de todas las áreas implicadas de la organización.

De esta forma se puede considerar el impacto que el resto de los riesgos clasificados en las categorías de Entorno de Negocio, Reputación, Normativo y Regulatorio, Recursos Humanos, Operaciones, Financieros, Información para la toma de decisiones, Tecnología y Sistemas de Información y Gobierno Corporativo, puedan tener sobre los estados financieros.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

En conformidad con el Artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control supervisa el proceso de elaboración e integridad de la información financiera. Dicha supervisión incluye la revisión del cumplimiento de los requisitos normativos, como la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control revisar las cuentas anuales y la información periódica que deba suministrar la Sociedad a los mercados y a sus órganos de supervisión, vigilando en todo momento el cumplimiento de los requerimientos legales y de la correcta aplicación en su elaboración de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Igualmente, el Reglamento señala que la Comisión de Auditoría y Control se reunirá trimestralmente a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

La Comisión de Auditoría y Control remite esta información al Consejo de Administración, que es el responsable último de su aprobación para su posterior publicación al mercado.

El Grupo tiene documentados a través de procedimientos aquellos procesos que considera con riesgo de impacto material en la elaboración de la información financiera. Dichos procedimientos describen los controles que permiten responder adecuadamente a los riesgos asociados al logro de los objetivos relacionados con la fiabilidad e integridad de la información financiera, de tal forma que permiten prevenir, detectar, mitigar y corregir el riesgo de errores en la información financiera.

Asimismo, dichos procesos se representan a través de flujogramas y matrices de riesgos y controles, que identifican las actividades de control relevantes. Respecto de cada actividad de control se asigna un responsable y la periodicidad sistemática de ejecución.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Política sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) establece que la seguridad de acceso viene definida por grupos de seguridad. La modificación de permisos y roles se tramita a través de autorizaciones por escrito con la supervisión del Director Financiero, con el objeto de tener evidencias registradas en relación a cualquier cambio de permisos de los usuarios.

Los roles y grupos de usuarios con permisos individuales permiten mantener una segregación de funciones en el proceso de aprobación de los flujos definidos. Los cambios que se puedan llevar a cabo en la plataforma quedan registrados en la aplicación como evidencia de las versiones.

A su vez, existe un plan de contingencia para garantizar la continuidad operativa del SCIIF.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La contratación de terceros se realiza por los responsables de las áreas correspondientes, asegurando la competencia, capacitación técnica y legal e independencia de los profesionales contratados.

La Sociedad cuenta con un Código de Conducta para terceros que estable los principios que debe cumplir, y el cumplimiento de dicho código podría estar sujeto a auditoría por parte de AEDAS Homes.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El departamento de Administración dependiente de la Dirección Financiera es el responsable de la elaboración, publicación, implantación y actualización del Manual de Normativa Contable de AEDAS Homes.

Dicha área tiene asignadas, entre otras, las siguientes responsabilidades en relación con las políticas contables: definir el tratamiento contable de las operaciones que constituyen la actividad de la Sociedad, definir y actualizar las prácticas contables, resolver las dudas y conflictos derivados de la interpretación de las normas contables y homogeneizar las prácticas contables de la Sociedad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El proceso de consolidación y preparación de los estados financieros consolidados se realiza de manera centralizada por el área de Administración dependiente de la Dirección Financiera.

La elaboración de la información financiera consolidada se inicia con la agregación de los estados financieros individuales de cada una de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación, para su posterior consolidación en base a la normativa contable.

La información financiera reportada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) se elabora a partir de los estados financieros consolidados obtenidos a través de dicho proceso, así como de cierta información complementaria reportada por el Departamento de Control de Gestión, necesaria para la elaboración de la memoria anual y/o semestral.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la Comisión de Auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En relación a las actividades de supervisión del SCIIF, en el periodo de alcance de este informe, la Comisión de Auditoría y Control, ha realizado, entre otras en el periodo de alcance de este informe:

- Ha supervisado la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como ha discutido con el auditor de cuentas el estado del sistema de control interno en implementación en 2017.
- Ha supervisado el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada que debe presentar al Consejo de Administración, a los mercados y a sus órganos de supervisión, velando por el cumplimiento de los requerimientos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Ha velado por el establecimiento de un mecanismo que permita 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 Sociedad. Mecanismo que es objeto de su supervisión.
- Ha informado, 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 Sociedad debe hacer pública periódicamente y sobre las operaciones con parte vinculadas.
- Ha velado por el cumplimiento de los códigos de conducta, de las reglas de gobierno corporativo y de la política de responsabilidad social corporativa de la Sociedad.
- Ha supervisado la actividad de auditoría interna, analizado y aprobado el plan de auditoría interna, que recoge entre sus líneas de actuación la revisión de la eficacia del Sistema de Control Interno de la Información Financiera de la Compañía.
- Informará a la Junta General de Accionistas a celebrar en el primer semestre de 2018, sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y sobre la función que la propia Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.

En relación a la función de Auditoría Interna, la Sociedad tiene definida como principal función el apoyo a la Comisión de Auditoría y Control, y a la Dirección del Grupo en la evaluación y supervisión de los sistemas de control interno y de gestión de riesgos, entre ellos, la revisión y evaluación de la fiabilidad de los sistemas de información y, específicamente, del sistema de control interno de la información económico-financiera, como recogen los Estatutos de Auditoría Interna de AEDAS Homes.

Por ello, el Plan Auditoría Interna 2018 recoge la revisión de la eficacia y eficiencia del Sistema, en implementación en 2017, del Control Interno de la Información Financiera, con objeto de mejora de la eficacia del SCIIF y del entorno del control. El resultado del trabajo y los planes de acción, se reportarán a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y a la Comisión de Auditoría y Control. La implantación del plan de acción será objeto de seguimiento por Auditoría Interna en el propio ejercicio 2018.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La función de Auditoría Interna reportará a la Dirección Financiera, al Consejero Delegado y la Comisión de Auditoría y Control las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión llevados a cabo y de los planes de acción propuestos para mitigarlas, siendo objeto de seguimiento por parte de Auditoría Interna la adecuada implantación de los planes de acción para resolución o mitigación de las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

No hay otra información relevante que comunicar.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo AEDAS Homes no ha sometido a revisión por el auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera correspondiente al ejercicio 2017 por encontrarse en el periodo de implantación de procedimientos acordados por el Grupo tras la admisión a cotización de la Sociedad Dominante durante el mes de octubre de 2017.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

- 1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Cumple Explique

- 2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:**

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.**
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:**

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.**
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018. Se tiene intención de dar cumplimiento a la presente recomendación.

4. **Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.**

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. **Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.**

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple Cumple parcialmente Explique

6. **Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:**

- a) **Informe sobre la independencia del auditor.**
- b) **Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.**
- c) **Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.**
- d) **Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018.

7. **Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.**

Cumple Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018.

8. **Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio al que se refiere el presente informe no ha tenido lugar la Junta General de Accionistas.

La primera Junta General de Accionistas de la Sociedad se celebrará en el segundo trimestre de 2018. Se tiene intención de dar cumplimiento a la presente recomendación.

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Remitirse al apartado C.1.6 bis.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa. (ART 23 de RdC)

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A. Por consiguiente, en el ejercicio 2017, no ha tenido lugar una evaluación anual del Consejo de Administración y de sus comisiones delegadas.

AEDAS Homes tiene la intención de dar cumplimiento a la presente recomendación de Buen Gobierno Corporativo una vez transcurrido un año desde la fecha de salida a Bolsa, procediendo a la evaluación del Consejo de Administración y de sus comisiones, en relación a su funcionamiento, composición, competencias, así como del desempeño de los consejeros y primer ejecutivo de la Sociedad. Las evaluaciones serán elevadas a los órganos de gobierno correspondientes.

- 37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

- 40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

- 41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa – incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, inició su cotización en el mercado continuo el 20 de octubre de 2017 como Aedas Homes, S.A., teniendo previsto cumplir con lo indicado en esta recomendación de Buen Gobierno Corporativo en relación a la emisión de un informe de responsabilidad social corporativa en el ejercicio 2018.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 22 de marzo de 2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
-	-	-

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

AEDAS HOMES, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AEDAS HOMES, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de participaciones y créditos a largo plazo con empresas del grupo

Descripción Tal y como se indica en las notas 7 y 8 de las notas de la memoria adjuntas, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con participaciones en empresas del grupo y créditos a largo plazo a empresas del grupo por valor de 168.991.131 euros y 621.428.368 euros respectivamente, a través de las cuales la sociedad gestiona las actividades de adquisición de terrenos y solares así como la explotación de los mismos mediante la promoción inmobiliaria de viviendas.

En cada cierre, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas participaciones y créditos pudieran estar deteriorados. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan fundamentalmente valoraciones realizadas por un experto independiente sobre los terrenos y solares que posee cada una de las sociedades del Grupo. El riesgo de que se produzca un incorrecto registro de los movimientos realizados en estos activos y de que estos activos presenten deterioro, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las participaciones en empresas del grupo y de los créditos a largo plazo a empresas del grupo como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión de las escrituras de constitución, aportaciones no dinerarias, ampliaciones de capital así como de los créditos concedidos y sus correspondientes disposiciones registradas dentro de los epígrafes de Participaciones a largo plazo en empresas del Grupo y Créditos a largo plazo a empresas del Grupo.
- ▶ La revisión, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, del modelo de valoración utilizado por el experto independiente en una muestra de las valoraciones realizadas por éste, cubriendo, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados y la revisión de las tasas de descuento.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad de fecha 26 de marzo de 2018.

Periodo de contratación

El acta de decisiones del Socio Único celebrada el 11 de septiembre de 2017 nos nombró como auditores de la Sociedad por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N° 01/18/05258
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

26 de marzo de 2018

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**AEDAS HOMES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AEDAS HOMES, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de AEDAS HOMES, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias

Descripción El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2017 con existencias por valor de 880.669.169 euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y solares, así como distintas promociones en curso mantenidas para su explotación mediante la promoción inmobiliaria de viviendas. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 10 de las notas de la memoria consolidada adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.3 las existencias del grupo se valoran a su precio de adquisición, incrementado fundamentalmente por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, si éste es menor.

En cada cierre, los Administradores de la Sociedad dominante evalúan si existen indicios de que dichas existencias pudieran estar deterioradas. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad dominante utilizan fundamentalmente las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que se produzca un incorrecto registro de la adquisición de estos activos o una incorrecta activación de costes y de que estos activos presenten deterioro, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de existencias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de escrituras de compraventa de activos inmobiliarios, así como el análisis mediante muestreo de costes activados dentro del epígrafe de existencias sobre las adquisiciones de terrenos y demás activos inmobiliarios. La revisión, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, del modelo de valoración utilizado por el experto independiente en una muestra de las valoraciones realizadas por éste, cubriendo, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados y la revisión de las tasas de descuento.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 26 de marzo de 2018.

Periodo de contratación

El acta de decisiones del Socio Único de la Sociedad dominante celebrada el 11 de septiembre de 2017 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 N° 01/18/06257
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

26 de marzo de 2018



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta el Secretario no consejero del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, SA han procedido a suscribir las Cuentas Anuales, constitutivas del Balance de Situación, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, SA have proceeded to subscribe the annual accounts, constituent of the Balance Sheet, the Statement of Changes in Equity, the income statement, the Statement of Cashflows, the notes to the financial statements and the management report for the year ended in December 31st, 2017, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

22 de marzo de 2018

March 22nd, 2018

El Secretario no Consejero

Non-director Secretary

D. Alfonso Benavides Grases

D. Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

Mr. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

D. Eduardo D'Alessandro Cishek

Mr. Eduardo D'Alessandro Cishek

D. Evan Andrew Carruthers

Mr. Evan Andrew Carruthers

D. Emile K. Haddad

Mr. Emile K. Haddad

D. Javier Lapastora Turpín

Mr. Javier Lapastora Turpín

D. Miguel Tembory Redondo

Mr. Miguel Tembory Redondo

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

Ms. Cristina Álvarez Álvarez

Merlin Properties SOCIMI, SA (representado por Ismael Clemente).

Merlin Properties SOCIMI, SA (represented by Mr. D. Ismael Clemente)

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE
AEDAS HOMES, S.A.**

Conforme a lo establecido en el artículo 8.1(b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales individuales de Aedas Homes, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables; ofrecen, tomadas en su conjunto, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Aedas Homes, S.A.; y el Informe de Gestión individual incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Aedas Homes, S.A., junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los consejeros, en prueba de conformidad, firman esta hoja:

D. Santiago Fernández Valbuena
Presidente

D. David Martínez Montero
Consejero Delegado

D. Eduardo D'Alessandro Cishek
Consejero

**DECLARATION OF LIABILITY OF AEDAS
HOMES, S.A.**

In accordance with the provisions of article 8.1 (b) of Royal Decree 1362/2007, of October 19, the members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A. below signatories make the following declaration of liability:

That, as far as it is known, the individual Annual Accounts of Aedas Homes, S.A. for the year ended December 31, 2017 have been prepared in accordance with applicable accounting principles; They offer, taken as a whole, the true image of the Equity, the financial situation and the results of Aedas Homes, S.A.; and the Individual Management Report includes a faithful analysis of the evolution and business results and of the position of Aedas Homes, S.A., together with the description of the main risks and uncertainties that they face.

The Members of the Board, in proof of compliance, sign this sheet:

Mr. Santiago Fernández Valbuena
Chairman

Mr. David Martínez Montero
Chief Executive Officer

Mr. Eduardo D'Alessandro Cishek
Board Member

D. Evan Andrew Carruthers
Consejero

D. Evan Andrew Carruthers
Board Member

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero

Mr. Javier Lapastora Turpín
Board Member

D. Miguel Temboury Redondo
Consejero

Mr. Miguel Temboury Redondo
Board Member

Merlin Properties SOCIMI, S.A.
Representada por D. Ismael Clemente
Consejero

Merlin Properties SOCIMI, S.A.
Represented by D. Ismael Clemente
Board Member

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Emile K. Haddid
Consejero

Mr. Emile K. Haddid
Board Member

22 de marzo de 2018
Los Ángeles (Estados Unidos)

March 22, 2018
Los Angeles (United States)

Yo, Alfonso Benavides Grases, Secretario no consejero del Consejo de Administración, certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de las personas cuyo nombre figura en la parte inferior de la firma correspondiente, siendo todos ellos miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A.

I, Alfonso Benavides Grases, Non-Board Secretary of the Board of Directors, certify the authenticity of the foregoing signatures of the persons whose name appears in the lower part of the corresponding signature, all of whom are members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A.

Los Ángeles (Estados Unidos)
22 de marzo de 2018

Los Angeles (United States)
March 22, 2018

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors

DILIGENCIA DE FIRMAS

SIGNATURE DILIGENCE

Diligencia que levanta el Secretario no consejero del Consejo de Administración para hacer constar que los miembros del mencionado Consejo de Administración de la sociedad AEDAS HOMES, SA han procedido a suscribir las Cuentas Anuales Consolidadas, constitutivos del Balance de Situación Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas, el Estado de Flujos de efectivo consolidado; la Memoria consolidada y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio 2017 comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Diligence raised by the non-director Secretary of the Board of Directors to record that the members of the Board of Directors of the company AEDAS HOMES, SA have proceeded to subscribe the Consolidated Financial Statements, constituent of the Consolidated Balance Sheet, the Consolidated Statement of Changes in Equity, the consolidated income statement, the Consolidated Statement of Cashflows, the notes to the consolidated financial statements and the management report for the year ended in December 31st, 2017, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

22 de marzo de 2018

March 22nd, 2018

El Secretario no Consejero

Non-director Secretary

D. Alfonso Benavides Grases

D. Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

Mr. Santiago Fernández Valbuena

D. David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

D. Eduardo D'Alessandro Cishek

Mr. Eduardo D'Alessandro Cishek

D. Evan Andrew Carruthers

Mr. Evan Andrew Carruthers

D. Emile K. Haddad

Mr. Emile K. Haddad

D. Javier Lapastora Turpín

Mr. Javier Lapastora Turpín

D. Miguel Temboury Redondo

Mr. Miguel Temboury Redondo

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

Ms. Cristina Álvarez Álvarez

Merlin Properties SOCIMI, SA (representado por Ismael Clemente).

Merlin Properties SOCIMI, SA (represented by Mr. D. Ismael Clemente)

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE
AEDAS HOMES, S.A.**

Conforme a lo establecido en el artículo 8.1(b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales consolidadas de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables; ofrecen, tomadas en su conjunto, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes; y el Informe de Gestión consolidado incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los consejeros, en prueba de conformidad, firman esta hoja:

D. Santiago Fernández Valbuena
Presidente

D. David Martínez Montero
Consejero Delegado

D. Eduardo D'Alessandro Cishek
Consejero

**DECLARATION OF LIABILITY OF AEDAS
HOMES, S.A.**

In accordance with the provisions of article 8.1 (b) of Royal Decree 1362/2007, of October 19, the members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A. below signatories make the following declaration of liability:

That, to the best of its knowledge, the consolidated Annual Accounts of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries, corresponding to the year ended December 31, 2017, have been prepared in accordance with applicable accounting principles; offer, taken as a whole, the true image of the Equity, the financial situation and the results of Aedas Homes, S.A. and its subsidiaries companies; and the Consolidated Management Report includes a faithful analysis of the evolution and business results and the position of Aedas Homes, S.A. and its dependent companies, together with the description of the main risks and uncertainties that they face.

The Members of the Board, in proof of compliance, sign this sheet:

Mr. Santiago Fernández Valbuena
Chairman

Mr. David Martínez Montero
Chief Executive Officer

Mr. Eduardo D'Alessandro Cishek
Board Member

D. Evan Andrew Carruthers
Consejero

D. Evan Andrew Carruthers
Consejero

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero

Mr. Javier Lapastora Turpín
Board Member

D. Miguel Tembory Redondo
Consejero

Mr. Miguel Tembory Redondo
Board Member

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Emile K. Haddid
Consejero

Mr. Emile K. Haddid
Board Member

Merlin Properties SOCIMI, S.A.
Representada por D. Ismael Clemente
Consejero

22 de marzo de 2018
Los Ángeles (Estados Unidos)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.
Representada por D. Ismael Clemente
Consejero

March 22, 2018
Los Angeles (United States)

Yo, Alfonso Benavides Grases, Secretario no consejero del Consejo de Administración, certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de las personas cuyo nombre figura en la parte inferior de la firma correspondiente, siendo todos ellos miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A.

Los Ángeles (Estados Unidos)
22 de marzo de 2018

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

I, Alfonso Benavides Grases, Non-Board Secretary of the Board of Directors, certify the authenticity of the foregoing signatures of the persons whose name appears in the lower part of the corresponding signature, all of whom are members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A.

Los Angeles (United States)
March 22, 2018

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors