

**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 2018**



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 59
28003 Madrid

Tel: +34 902 365 456
Fax: +34 915 727 300
ey.com

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 2018, 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 2018, 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 periodo 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 2018 con existencias por valor de 1.075.776.641 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 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, los costes de construcción y los gastos financieros capitalizables, 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 cuestión clave 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.
- ▶ 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.
- ▶ La verificación de que la memoria consolidada adjunta incluye los desgloses de información relacionados requeridos por el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante 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 2018 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 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 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 19 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

El acta de decisiones del Socio Único 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 Nº S0530)



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21268)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG S.L.

19 de febrero de 2019

2019 - Nudo Único 2017

SELO CORPORATIVO
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018, elaboradas 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 emitido por un Auditor Independiente

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2018	31.12.2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible	7	416.090	315.819	Capital		47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		371.271	207.001	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		44.819	108.818	Prima de emisión		500.076.721	500.076.721
Inmovilizado Material	8	852.165	705.771	Reservas de la Sociedad Dominante		(311.281.836)	(310.653.657)
Terrenos y construcciones		273.252	72.193	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(1.127.936)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		578.913	489.269	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(42.319.941)	(2.241.561)
Inmovilizado en curso y anticipos		-	144.309	Reservas de sociedades consolidadas		(3.542.734)	(91.876)
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.475.922	578.782	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Otros activos financieros a largo plazo		1.475.922	578.782	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		2.454.815	(40.078.380)
Activos por impuesto diferido	16	24.628.246	12.602.937	Otros instrumentos de patrimonio neto		1.123.888	-
Total activo no corriente		27.372.423	14.203.309	Socios externos		1.989.151	2.245.802
				Total patrimonio neto	13	935.409.971	937.294.892
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo	14	58.744.843	137.326
				Deudas con entidades de crédito		57.630.275	-
				Derivados		1.114.568	137.326
				Total pasivo no corriente		58.744.843	137.326
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	10	1.075.776.641	880.669.169	Provisiones a corto plazo		793.825	367.913
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	42.483.254	52.592.622	Deudas financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo	14	56.823.957	28.455.143
Clientes por ventas y prestación de servicios		36.703.959	5.963.497	Deudas a corto plazo	14	34.784.232	33.080.996
Deudores varios		19.779	8.774.024	Otros pasivos financieros	14	682	500
Personal		17.016	-	Deudas con empresas vinculadas y asociadas	14	3.448.732	8.309.370
Activos por impuesto corriente	16	1.418.585	353.721	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	172.356.235	121.373.760
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	4.323.915	37.501.380	Proveedores y otra cuentas a pagar		45.070.109	64.237.741
Inversiones financieras a corto plazo	9	5.601.059	5.996.527	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-	88.716
Otros activos financieros a corto plazo		5.601.059	5.996.527	Acreedores por prestación de servicios		2.935.546	5.696.255
Periodificaciones a corto plazo		8.144.515	3.122.811	Remuneraciones pendientes de pago		2.436.994	1.500.600
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	102.984.585	172.435.462	Pasivos por impuesto corriente	16	-	3.007.741
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.540.222	13.713.730
				Anticipos de clientes		120.373.364	33.128.977
Total activo corriente		1.234.990.054	1.114.816.591	Total pasivo corriente		268.207.663	191.587.682
TOTAL ACTIVO		1.262.362.477	1.129.019.900	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.262.362.477	1.129.019.900

Las notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.a	79.822.668	38.694.305
Ventas		79.822.668	38.558.157
Prestaciones de servicios		-	136.148
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	18.b	230.337.696	3.428.477
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		229.828.763	3.960.581
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		508.933	(532.104)
Aprovisionamientos	18.b	(286.228.538)	(29.201.190)
Consumo de mercaderías		(286.597.689)	(27.370.234)
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		369.151	(1.830.956)
Otros ingresos de explotación		1.693.850	112.293
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.693.850	112.293
Gastos de personal	18.c	(13.391.664)	(33.769.775)
Sueldos, salarios y asimilados		(11.351.960)	(32.646.184)
Cargas sociales		(2.039.704)	(1.123.591)
Otros gastos de explotación	18.d	(16.697.414)	(15.308.470)
Servicios exteriores		(14.545.022)	(14.804.199)
Tributos		(2.105.557)	(487.173)
Otros gastos de gestión corriente		(46.835)	(17.098)
Amortización del inmovilizado	7 y 8	(349.282)	(137.371)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(19.009)	(104.211)
Deterioros y pérdidas		(19.009)	(104.211)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.831.693)	(36.285.942)
Ingresos financieros		881	134.413
Otros ingresos financieros		881	134.413
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	7.418.498	996.603
Gastos financieros	18.e	(9.666.170)	(11.236.901)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas		(209.466)	(9.301.643)
Por deudas con terceros		(9.456.704)	(1.935.258)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	(1.050.763)	(137.326)
Cartera de negociación y otros		(1.050.763)	(137.326)
Diferencias de cambio		(3.669)	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	567.132
Resultados por enajenaciones y otras		-	567.132
RESULTADO FINANCIERO		(3.301.223)	(9.676.079)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.132.916)	(45.962.021)
Impuesto sobre beneficios	16	11.998.161	5.639.269
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.865.245	(40.322.752)
OPERACIONES INTERRUPTIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.865.245	(40.322.752)
Atribuido a:			
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios		1.410.430	(244.372)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		2.454.815	(40.078.380)
Beneficio por acción de operaciones continuadas (en euros):			
Básico		0,05	(0,84)
Diluido		0,05	(0,84)

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 2018.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.865.245	(40.322.752)
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)		3.865.245	(40.322.752)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		2.454.815	(40.078.380)
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		1.410.430	(244.372)

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 2018.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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	(Acciones y participaci ones 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	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 13.h)	Socios Externos	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2017	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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	2.454.815	-	1.410.430	3.865.245
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(40.078.380)	-	-	40.078.380	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(424.036)	(1.127.936)	-	-	-	-	-	(781.323)	(2.333.295)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	(424.036)	(1.127.936)	-	-	-	-	-	-	(1.551.972)
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(781.323)	(781.323)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro y otros	-	-	(204.143)	-	-	(3.450.858)	-	-	1.123.888	(885.757)	(3.416.870)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	47.966.587	500.076.721	(311.281.836)	(1.127.936)	(42.319.941)	(3.542.734)	740.071.256	2.454.815	1.123.888	1.989.151	935.409.971

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 2018.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		(8.132.916)	(45.962.021)
Ajustes al resultado:		5.672.996	18.349.796
Dotación a la amortización	7 y 8	349.282	137.372
Deterioros y pérdidas		(859.076)	104.211
Provisiones		2.958.733	-
Pérdidas por deterioros de existencias	10	-	2.363.060
Ingresos financieros		(769)	(134.413)
Gastos financieros	18.e	9.666.169	11.236.901
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	(7.418.586)	(996.603)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		977.243	-
Otros ingresos y gastos		-	5.639.268
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(11.853.964)	(1.568.524)
Cobros de intereses		769	134.412
Pagos de intereses		(8.801.372)	(1.702.936)
Pagos impuesto sociedades		(3.053.361)	-
Cambios en el capital corriente:		(142.915.925)	(130.613.193)
Aumento/(Disminución) de existencias		(185.258.050)	(148.486.098)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		10.109.368	(40.409.781)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		52.095.143	65.487.376
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		(18.963.994)	1.570.990
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes y pasivos no corrientes		(898.392)	(8.775.680)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(157.229.809)	(159.793.942)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(5.935.784)	21.608.397
Empresas del grupo y asociadas		(5.320.829)	-
Activos intangibles	7	(241.240)	(314.821)
Activos materiales	8	(373.715)	(551.506)
Unidad de negocio		-	22.474.724
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(5.935.784)	21.608.397
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.551.973)	217.214.940
Obtención de nuevas aportaciones de accionistas	13	-	217.214.940
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(10.593.000)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		9.041.027	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		95.266.689	79.579.040
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		78.153.563	-
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		107.344.848	9.396.797
Obtención de nueva financiación con accionistas	14	-	69.410.269
Emisión de deudas con empresas vinculadas		28.481	771.974
Emisión de otras deudas		-	-
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(44.200.000)	-
Devolución de deuda con entidades de crédito		(41.056.849)	-
Devolución de deuda con empresas vinculadas		(5.003.354)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		93.714.716	296.793.980
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)		(69.450.877)	158.608.435
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		172.435.462	13.827.027
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		102.984.585	172.435.462

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio 2018

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.

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.

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).

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.

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

1.1 Operaciones de reestructuración 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. 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, cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, y el cambio del Consejo de Administración.

Esta fusión por absorción implicó: (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 operación de reestructuración descrita se acogió 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 cumplimiento de los requisitos de información establecidos en dicha Ley, se informa que el detalle de la operación figura en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

En la citada escritura, adicionalmente se formaliza el cambio de domicilio social a la calle Paseo de la Castellana 42 de Madrid y el cambio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (véase Nota 20).

Con fecha 2 de abril de 2018, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "SPV Reoco 1, S.L.U.", se acordó la fusión entre "SPV Reoco 1, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de cuarenta y una de sus filiales denominadas ESPEBE 2, S.L.U., ESPEBE 4, S.L.U., ESPEBE 7, S.L.U., ESPEBE 12, S.L.U., ESPEBE 14, S.L.U., ESPEBE 15, S.L.U., ESPEBE 16, S.L.U., ESPEBE 17, S.L.U., ESPEBE 20, S.L.U., ESPEBE 21, S.L.U., ESPEBE 22, S.L.U., ESPEBE 23, S.L.U., ESPEBE 25, S.L.U., ESPEBE 26, S.L.U., ESPEBE 27, S.L.U., ESPEBE 28, S.L.U., ESPEBE 29, S.L.U., ESPEBE 31, S.L.U., ESPEBE 32, S.L.U., ESPEBE 34, S.L.U., ESPEBE 35, S.L.U., SPV REOCO 2, S.L.U., SPV REOCO 5, S.L.U., SPV REOCO 6, S.L.U., SPV REOCO 12, S.L.U., SPV REOCO 14, S.L.U., SPV REOCO 17, S.L.U., SPV REOCO 18, S.L.U., SPV REOCO 26, S.L.U., SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U., SPV SPAIN 7, S.L.U., SPV SPAIN 16, S.L.U., SPV SPAIN 17, S.L.U., CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DANTA INVESTMENTS, S.L.U., DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L.U., EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.U., LANDATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., MILEN INVESTMENTS, S.L.U. y SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.U. ("Sociedades Absorbidas").

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 las Sociedades Absorbidas. Esta operación fue elevada a escritura pública con fecha 4 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

La operación de reestructuración descrita se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, excisiones, 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 sobre 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, normativa que ha sido aplicada por la Sociedad en las respectivas fusiones.

1.2 Aportación del Negocio

Durante el ejercicio 2017, el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante aportó el negocio de promoción inmobiliaria en España mediante la aportación de las sociedades a través de las que venía realizando esta actividad. Concretamente se realizaron 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. El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación son las siguientes:

ESPEBE 7, S.L.U., ESPEBE 12, S.L.U., ESPEBE 14, S.L.U., ESPEBE 15, 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., ESPEBE 26, S.L.U., ESPEBE 27, S.L.U., ESPEBE 28, S.L.U., ESPEBE 29, S.L.U., ESPEBE 32, S.L.U., ESPEBE 34, S.L.U., ESPEBE 35, S.L.U., SPV SPAIN 2, S.L. (el grupo participaba a la fecha en el 65% de esta entidad), SPV SPAIN 7, S.L.U., SPV SPAIN 16, S.L.U., SPV SPAIN 17, S.L.U., SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U., DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., MILEN INVESTMENT, S.L.U. y CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES S.L.U.

- 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. El detalle de las sociedades incorporadas al perímetro de consolidación es el siguiente:

ESPEBE 31, S.L., DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., ESPEBE 11, S.L. (el grupo participaba a la fecha en el 80% de esta entidad), ESPEBE 21, S.L., FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. (el grupo participaba a la fecha 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 consistía 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 otorgó 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. abonó a SAREB una compensación por importe de 4.800.000 euros más IVA. La sociedad incorporada al perímetro de consolidación fue la siguiente:

DANTA INVESTMENT, S.L.U.

La creación de Aedas Homes, S.A.U. tenía 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 era la misma antes y después de la reorganización, así como la citada reorganización no suponía una modificación del control de la Sociedad.

Basándose en lo expuesto en los párrafos 17 y 18 del *Basis for Conclusions* de la NIIF 3. En relación a si la transacción era considerada una transacción bajo control común se basaron 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 las 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 concluyeron que dichas aportaciones eran constitutivas de un negocio de promoción inmobiliaria y que la misma era 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 optaron 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 registró contra el epígrafe de "Reservas voluntarias".

El resumen de la diferencia entre los valores a los que se realizaron las aportaciones de las existencias y los valores que fueron utilizados a los efectos de la contabilización en los estados financieros consolidados es el siguiente:

	Euros		
	Valores de aportación	Valores contables en las entidades aportadas (*)	Impacto en reservas voluntarias
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 tenía sobre las existencias a la fecha de cada aportación.

Adicionalmente como consecuencia de las aportaciones de marzo y junio de 2017 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 Dominante (véase Nota 14).

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante 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 2018 finalizado el 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 finalizado el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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 2018 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 2018.

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 se corresponden con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, con excepción de la siguientes, aplicables desde el ejercicio 2018 y sin que, en su caso, se hubieran adoptado anticipadamente:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes.
- Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes (emitido el 12 de abril de 2016).
- Enmiendas a la NIIF 2 (Clasificación y Valoración de Transacciones con Precio Basado en la Acción).
- Enmiendas a la NIIF 4 (Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro).
- Enmiendas a la NIC 40 (Transferencias de Propiedades de Inversión).
- Interpretación CINIIF 22 (Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas).
- Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2014-2016.

Cabe destacar las modificaciones introducidas en las siguientes normas, si bien no han tenido un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo:

NIIF 9 Instrumentos financieros:

La NIIF 9 ha reemplazado a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración.

El Grupo ha evaluado la implementación de esta norma, no teniendo impacto en los estados financieros consolidados.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes:

La NIIF 15 ha reemplazado a la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias y la NIC 11 Contratos de construcción, así como varias Interpretaciones emitidas previamente por el Comité de Interpretaciones de las NIIF.

El Grupo ha evaluado la implementación de esta norma, no teniendo impacto en los estados financieros consolidados.

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.

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

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Interpretación CINIIF 23 (Incertidumbre sobre Tratamientos del impuesto a las ganancias).
- Enmiendas a la NIIF 9 (Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa).
- Enmiendas a la NIC 28 (Participaciones a Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos).
- Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2015-2017.

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2021

NIIF 17 Contratos de seguros.

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, con excepción de la siguiente norma:

NIIF 16 Arrendamientos:

La NIIF 16 *Arrendamientos* requiere que las entidades que actúen como arrendatarios deban reconocer en su balance los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento (salvo los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor).

El Grupo tiene un total de 28 acuerdos de arrendamiento como arrendatario de diversos activos, correspondiendo principalmente a arrendamiento de oficinas, plazas de garaje, y renting de vehículos.

Bajo la normativa actualmente vigente, una parte significativa de estos contratos se clasifica como arrendamiento operativo, registrándose generalmente los pagos correspondientes de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

El Grupo ha estimado el impacto de esta nueva norma en dichos contratos. Dentro de este análisis se incluye la estimación del plazo del arrendamiento, en función del periodo no cancelable y de los periodos cubiertos por las opciones de renovación cuyo ejercicio sea discrecional por el Grupo y se considere razonablemente cierto, lo cual dependerá, en gran medida, de los hechos y circunstancias específicos por clase de activo. Asimismo, se utilizan hipótesis para calcular la tasa de descuento, que dependerá principalmente de la tasa incremental de financiación para los plazos estimados.

La norma permite aplicar dos métodos de transición: un método de forma retroactiva para cada periodo comparativo presentado, y otro retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma reconocido en la fecha de primera aplicación. El Grupo ha decidido adoptar este segundo método de transición, por lo que reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de los nuevos criterios como un ajuste a reservas en el primer ejercicio de adopción de la NIIF 16 (2019). Asimismo, la nueva norma permite optar por determinadas soluciones prácticas en el momento de primera aplicación, relativas a la valoración del activo, tasa de descuento, deterioro, arrendamientos que finalicen dentro de los doce siguientes meses a la primera aplicación, duración del arrendamiento, y costes directos iniciales.

La estimación razonable del impacto que tendrá la aplicación de esta norma en los estados financieros del Grupo es la siguiente:

Reconocimiento en el estado de situación financiera de activos por derecho de uso, y pasivo correspondiente, por importe total de 2.640.135 euros. Asimismo, las amortizaciones del derecho al uso de los activos y el reconocimiento de los intereses sobre la obligación de arrendamiento reemplazarán el importe reconocido en la cuenta de resultados como gasto del arrendamiento operativo bajo la norma actual correspondiente a dichos acuerdos de arrendamiento, teniendo un impacto en la cuenta de resultados por importe de 28.387 euros de gasto en el 2019. Igualmente, la clasificación de los pagos por arrendamientos en el estado de flujos de efectivo se verá afectada por la entrada en vigor de esta nueva normativa.

Adicionalmente, los estados financieros del Grupo incluirán, conforme a lo requerido por la norma, desgloses más amplios con información relevante en relación con los contratos de arrendamiento.

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 2018 terminado el 31 de diciembre de 2018 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 2018. 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 2018 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 2018 y 2017 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 si 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 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 para el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estados de flujos de efectivo consolidado.

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 2018 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
	31.12.2018
Base de reparto:	
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	16.067.303
Aplicación :	
Dotación de reserva legal (art. 273 LSC)	1.606.730
A compensación de resultados negativos de Ejercicios Anteriores	14.460.573

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 2018 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 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 período 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 2018 ha ascendido a 7.418.498 euros (996.603 euros a cierre del ejercicio anterior) y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incrementando 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 2018 la totalidad 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.

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 11,8% (12,49% al 31 de diciembre de 2017). La disminución corresponde con el avance en la ejecución de obras y porcentajes de ventas al 31 de diciembre de 2018.

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 3-9 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 de forma generalizada. El precio medio por metro cuadrado medio considerado ha sido de 2.821 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 27/36 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.

Para el cálculo del deterioro de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 *Instrumentos financieros* (pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo). Si bien, no se registra ningún impacto en los estados financieros consolidados, debido principalmente a que los acuerdos suscritos con clientes resultan rescindibles si incumplen sus compromisos de pago.

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 valor razonable, añadiendo o deduciendo, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los

costes de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición o emisión. No obstante lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial el Grupo valora las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo a su precio de transacción.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican principalmente como valorados posteriormente a "coste amortizado", ya que principalmente dichos activos financieros se mantienen en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

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 y reconocen la correspondiente corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas.

4.6.2 Pasivo financiero y patrimonio neto

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 clasifican como como valorados posteriormente al 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 Acciones de la Sociedad Dominante

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.

4.8 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 2018 y 2017 no existen pasivo contingentes, activos contingentes ni penalidades por retrasos en la entrega de viviendas.

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.

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.

4.10 Ingresos y gastos

El Grupo reconoce sus ingresos ordinarios de forma que la transferencia de bienes o servicios comprometidos con sus clientes se registre por el importe que refleje la contraprestación que la entidad espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios, haciendo el análisis de acuerdo con los siguientes pasos:

- Identificación del contrato.
- Identificación de las diferentes obligaciones de desempeño.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño.
- Reconocer los ingresos en el momento en que se satisfacen las obligaciones de desempeño.

Dado que las características de los contratos suscritos con clientes no difieren de forma significativa, y conforme a lo previsto en la norma, el Grupo aplica un tratamiento contable colectivo a los mismos.

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.

En los ingresos ordinarios no se incluyen descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los gastos se imputan en función del devengo.

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 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 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.

En la Nota 10 se detalla el desglose de existencias de ciclo corto y largo plazo.

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 acción

a) Beneficio/Pérdida básica por acción

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	
	31.12.2018	31.12.2017
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	2.454.815	(40.078.380)
Número de acciones en circulación (Nota 13)	47.966.587	47.966.587
Beneficio/(Pérdida) básica por acción	0,05	(0,84)

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio o a la pérdida básica por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no poseía instrumentos de capital con efecto dilutivo. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante posee 46.166 acciones propias, no existiendo otras instrumentos de capital con efecto dilutivo, lo que genera un beneficio diluido por acción de 0,05 euros.

6. Cambios en la composición del Grupo

Todos los cambios en la composición del grupo se especifican en la Nota 1.1 y 1.2.

7. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2018	254.778	108.818	363.596
Adiciones	305.239	145.266	450.505
Retiros	-	(209.265)	(209.265)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	560.017	44.819	604.836
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2018	(47.777)	-	(47.777)
Dotaciones	(140.969)	-	(140.969)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(188.746)	-	(188.746)
Valor neto contable al 31/12/2018	371.271	44.819	416.090

	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	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	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(47.777)	-	(47.777)
Valor neto contable al 31/12/2017	207.001	108.818	315.819

Las principales adiciones del ejercicio 2018 y 2017 se corresponden con la adquisición y el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para la gestión de los sistemas de información financiera y de gestión de costes.

Los importes recogidos en "Anticipos inmovilizados intangibles" corresponden a inversiones en desarrollos de aplicaciones en curso.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existían elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados ni tampoco existían elementos de inmovilizado intangible de vida útil indefinida.

8. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 2018	81.072	38.430	143.919	339.961	49.936	144.309	797.627
Adiciones	289.463	3.430	79.543	126.983	18.606	-	518.025
Bajas	(26.082)	-	-	-	-	-	(26.082)
Trasposos	-	-	-	-	-	(144.309)	(144.309)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	344.453	41.860	223.462	466.944	68.542	-	1.145.261
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2018	(8.880)	(7.629)	(15.016)	(56.056)	(4.274)	-	(91.855)
Dotaciones	(69.393)	(7.928)	(20.383)	(99.637)	(10.972)	-	(208.313)
Bajas	7.072	-	-	-	-	-	7.072
Total amortización acumulada	(71.201)	(15.557)	(35.399)	(155.693)	(15.246)	-	(293.096)
Valor Neto Contable a 31/12/2018	273.252	26.303	188.063	311.251	53.296	-	852.165

	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	133.308	28.390	93.165	101.613	971	1.398	358.848
Adiciones	60.489	10.039	50.753	238.348	48.964	142.911	551.504
Bajas	(112.725)	-	-	-	-	-	(112.725)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	81.072	38.429	143.918	339.961	49.935	144.309	797.628
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2017	(4.218)	(963)	(3.067)	(2.494)	(32)	-	(10.777)
Dotaciones	(13.176)	(6.666)	(11.948)	(53.562)	(4.242)	-	(89.595)
Bajas	8.515	-	-	-	-	-	8.515
Total amortización acumulada	(8.879)	(7.629)	(15.015)	(56.056)	(4.274)	-	(91.857)
Valor Neto Contable a 31/12/2017	72.193	30.800	128.903	283.905	45.661	144.309	705.771

Las principales adiciones del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponden principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas y equipos informáticos. Las bajas registradas corresponden a instalaciones de oficinas antiguas. Las principales adiciones del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 correspondieron 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 en el ejercicio 2017 por importe de 104.211 euros correspondían a un deterioro registrado por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre la antigua sede de oficinas del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 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 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existían elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

Arrendamientos operativos

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

	Euros	
	2018	2017
Hasta un año	895.592	832.593
Entre uno y cinco años	1.939.588	2.070.526
Más de cinco años	-	-
	2.835.180	2.903.119

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			
	31.12.2018		31.12.2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos constituidos	1.475.922	-	578.782	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (véase Nota 11)	-	42.483.254	-	52.592.622
Inversiones financieras a corto plazo	-	5.601.059	-	5.996.527
Provisiones a corto plazo	-	(793.825)	-	(367.913)
Deudas con empresas vinculadas (véase Nota 14)	-	(3.448.732)	-	(8.309.370)
Deudas financieras	(58.744.843)	(34.784.914)	(137.326)	(33.081.496)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo con vencimiento a largo plazo (véase Nota 14)	-	(56.823.957)	-	(28.455.143)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (véase Nota 15)	-	(172.356.235)	-	(121.373.761)
Total	(57.268.921)	(220.123.350)	441.456	(132.998.535)

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 5.348.067 al 31 de diciembre de 2018 (4.269.520 euros al 31 de diciembre de 2017).

10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Terrenos y solares	650.205.822	694.199.047
Promociones en curso(*)	393.456.468	167.957.642
Edificios terminados	20.485.689	8.436.570
Anticipos a proveedores	11.628.662	10.075.910
Total	1.075.776.641	880.669.169

(*) A 31 de diciembre de 2018, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se está realizando la promoción por importe de 251.382.359 euros (117.335.239 euros a cierre del ejercicio anterior).

El movimiento habido durante el ejercicio 2018, ha sido el siguiente:

Euros	31.12.2017	Anticipos	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas (Nota 18.b)	Activación de gastos financieros	Deterioro (Nota 18.b)	31.12.2018
Existencias	880.669.169	1.552.752	116.744.365	125.282.700	(56.768.927)	7.418.498	878.084	1.075.776.641

Durante el ejercicio 2018 se finalizan las obras correspondientes a tres promociones de viviendas ("Brisas del Arenal" promovida por la sociedad dependiente Facornata Servicios y Gestiones, S.L., "Hacienda del Mar" promovida por la sociedad dependiente Espebe 11, S.L. y "Nou Eixample Mar" promovida por SPV Reoco 1, S.L.U.), lo que supone el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 58.664.975 euros.

Durante el ejercicio 2018 las adquisiciones de suelo son las siguientes:

Euros				
31 de diciembre de 2018				
Sociedad	Fecha Transaccion	Tipo Transaccion	Precio de Compra	Precio Aplazado
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Landata Investments, S.L.U.)(*)	08/02/2018	Compra suelo	8.500.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes SPV Reoco 26, S.L.U.)(*)	15/03/2018	Compra suelo	11.350.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Espebe 27, S.L.U.)(*)	27/03/2018	Compra suelo	1.000.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes SPV Reoco 6, S.L.U.)(*)	27/03/2018	Compra suelo	9.189.338	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Espebe 27, S.L.U.)(*)	04/04/2018	Compra suelo	850.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Espebe 27, S.L.U.)(*)	13/04/2018	Compra suelo	475.989	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Espebe 35, S.L.U.)(*)	24/04/2018	Compra suelo	6.915.600	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	26/04/2018	Compra suelo	5.800.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	11/05/2018	Compra suelo	20.159.464	3.382.258
SPV REOCO 1, S.L.U.	17/05/2018	Compra suelo	3.678.414	1.751.274
SPV REOCO 1, S.L.U.	30/05/2018	Compra suelo	8.750.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	31/05/2018	Compra suelo	7.000.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	07/06/2018	Compra suelo	3.620.267	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	15/11/2018	Compra suelo	886.500	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	04/12/2018	Compra suelo	2.600.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	21/12/2018	Compra suelo	2.100.793	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	26/12/2018	Compra suelo	8.600.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	27/12/2018	Compra suelo	1.968.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	28/12/2018	Compra suelo	13.300.000	-
		Total Compra de Suelo	116.744.365	5.133.532

(*) Sociedades absorbidas por SPV Reoco 1, S.L.U. (véase nota 1.1)

Durante el ejercicio 2018 las transmisiones de suelo son las siguientes:

Euros				
31 de diciembre de 2018				
Sociedad	Fecha Transaccion	Tipo Transaccion	Precio de Venta	Precio Aplazado
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Danta Investments, S.L.U.)(*)	15/01/2018	Venta de suelo	3.494.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U. (antes Espebe 34, S.L.U.)(*)	14/03/2018	Venta de suelo	3.993.500	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	04/12/2018	Venta de suelo	2.410.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	27/12/2018	Venta de suelo	4.324.650	3.459.720
		Total Venta de Suelo	14.222.150	3.459.720

(*) Sociedades absorbidas por SPV Reoco 1, S.L.U. (véase nota 1.1)

El importe pendiente de pago de los terrenos adquiridos por el Grupo asciende a 9.338.292 euros a 31 de diciembre de 2018 y a 53.547.945 euros a 31 de diciembre de 2017 (véase Nota 15).

El movimiento habido durante el ejercicio 2017, fue 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 correspondía a 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) incluía 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 fueron 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 debía ser abonado por el comprador en un plazo de 18 meses desde la fecha de compra, y que ya ha sido abonada.
- 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 debía de ser abonado a los 12 meses desde la fecha de la compra, y que ha sido abonado.
 - 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, esto es, el 27 de abril de 2019.
- 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 ascendía a un importe de 9.956.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017, el importe de dicha adquisición se había 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, otorgó 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 satisfizo 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, otorgó 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 debía ser abonado por la vendedora antes del 25 de septiembre de 2018, habiéndose abonado a la fecha.
- Con fecha 21 de diciembre de 2017, la sociedad ESPEBE 16, S.L.U., sociedad del Grupo AEDAS, otorgó 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.

Durante el ejercicio 2018 el importe activado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 7.418.498 euros (996.603 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 4.3). El coste medio de la deuda capitalizada asciende a 2,44% (2,23% en el ejercicio anterior), 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	
	31.12.2018	31.12.2017
Madrid	391.892.792	310.053.004
Cataluña	140.525.270	124.726.718
Costa del Sol	218.816.381	204.733.212
Resto de Andalucía	118.755.695	59.044.552
Islas Baleares y Este de España	194.157.841	172.035.773
Total	1.064.147.979	870.593.259

No se han producido retiros ni traspasos de existencias durante el ejercicio 2018 distinto de las ventas que se han producido en el ejercicio por importe de 79.822.668 euros (38.558.157 euros en el ejercicio anterior) (Nota 18.a) y que ha supuesto la baja de existencias por importe de 56.768.927 euros (23.409.654 euros en el ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2018, existen compromisos de compras de solares por importe de 46.451.714 euros, no existiendo compromisos de venta, de los que se han satisfecho un importe de 11.410.000 euros, en concepto de anticipos, y que figuran en la partida de Anticipos a Proveedores del Activo Corriente del Balance.

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2018, corresponde en un importe de 120.373.364 euros (31.031.577 euros a cierre del ejercicio anterior) a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de viviendas. A 31 de diciembre de 2017 se incluía adicionalmente 2.097.400 euros correspondientes al cobro por anticipado de opciones de venta de suelo.

Al 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable de los activos para los que se había firmado una opción de venta de suelo ascendía a 4.890.306 euros, siendo el importe de las opciones de venta firmadas por valor de 6.893.500 euros a dicha fecha, sin importe al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 304,6 millones de euros (163,4 millones de euros a cierre del ejercicio anterior) 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 2018, 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 11.628.662 euros a 31 de diciembre de 2018 y 10.075.910 euros a cierre del ejercicio anterior) ni aquellos activos para los que existe una opción de venta por valor neto contable de cero euros (4.890.306 euros a cierre del ejercicio anterior), para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro) considerando el porcentaje de participación del Grupo en las mismas asciende a 1,754 millones de euros (1,768 millones considerando un porcentaje de participación del 100%) (en el ejercicio anterior, 1.436 millones de euros, y 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 2018 existe un deterioro registrado en las cuentas anuales consolidadas por importe de 1.484.975 euros (2.363.060 euros a cierre del ejercicio anterior).

El detalle del citado deterioro por zona geográfica es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Madrid	(922.804)	(1.552.259)
Cataluña	-	(278.697)
Costa del Sol	(562.171)	(532.104)
Total	(1.484.975)	(2.363.060)

El detalle del citado deterioro por tipología de existencias es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Terrenos y solares	(1.461.805)	(1.830.956)
Promociones en curso	-	-
Edificios terminados	(23.170)	(532.104)
Total	(1.484.975)	(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 (*)	(509)	467

Hipótesis	Miles de euros					
	Precio de venta					
	-1%	+1%	-5%	+5%	-10%	+10%
	Incremento (disminución)					
Variación de valor neto contable (*)	(422)	330	(6.185)	724	(35.762)	885

(*) 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 46 millones de euros y una subida de 100 puntos básicos supondría una disminución de la valoración de 44 millones de euros.
- Una bajada del 1% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 36 millones de euros y una subida del 1% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 34 millones de euros.
- Una bajada del 5% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 177 millones de euros y una subida del 5% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 175 millones de euros.
- Una bajada del 10% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 353 millones de euros y una subida del 10% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 350 millones de euros.

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	
	31.12.2018	31.12.2017
Existencias (ciclo largo) sin deterioro	864.839.937	822.275.465
Existencias (ciclo corto) sin deterioro	199.308.042	48.317.794
Total activos corrientes	1.234.990.054	1.114.816.591
Deuda financiera afecta a la financiación de existencias (ciclo largo) – Nota 14	58.409.956	36.236.992
Total pasivos corrientes	268.207.663	191.587.682

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 2018 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	36.703.959	5.963.497
Deudores varios	19.779	8.774.024
Personal	17.016	-
Activo por impuesto corriente (Nota 16.b)	1.418.585	353.721
Administraciones Públicas (Nota 16.b)	4.323.915	37.501.380
Total	42.483.254	52.592.622

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 clientes por ventas se han registrado efectos comerciales por importe de 32.098.138 euros (5.963.497 euros a cierre del ejercicio anterior), que incluyen remesas de clientes de 29.505.898 euros (1.464.374 euros a cierre del ejercicio anterior) cuyo vencimiento es en el ejercicio 2019.

Para el cálculo del deterioro de las cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha aplicado el enfoque simplificado de la NIIF 9 *Instrumentos financieros* (pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo). Si bien, no se registra ningún impacto en los estados financieros consolidados, debido principalmente a que los acuerdos suscritos con clientes resultan rescindibles si incumplen sus compromisos de pago

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 suscribió un contrato privado con Hipoteca 45 LUX, por el que Hipoteca 45 LUX concedía 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 había sido declarado en concurso de acreedores por un precio que ascendía 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 encontraba registrado en la cuenta “Deudores varios”. A 31 de diciembre de 2018, dichos derechos se extinguieron por adjudicación de unos suelos en condonación de pago.

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	
	31.12.2018	31.12.2017
Cuentas corrientes a la vista	102.984.585	172.435.462
Total	102.984.585	172.435.462

El importe pignorado a 31 de diciembre de 2018 para cubrir los intereses de los préstamos hipotecarios asciende a 154.564 euros (71.683 euros al 31 de diciembre de 2017), para garantizar garantías entregadas a los clientes asciende a 348.067 euros (1.648.526 euros a 31 de diciembre de 2017), y para costes de financiación corporativa a un total de 1.831.358 euros.

A 31 de diciembre de 2018 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 40.123.161 euros a 31 de diciembre de 2018 (14.794.184 euros a cierre del ejercicio anterior). El importe total de caja indisponible a 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con lo explicado anteriormente asciende a 42.457.149 euros (14.865.867 euros a cierre el ejercicio anterior).

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 5 de julio de 2016, Structured Finance Management vendió sus respectivas participaciones en la Sociedad Dominante, 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 Dominante.

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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 2018 y de 2017, el capital de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 47.966.587 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, las participaciones de la Sociedad Dominante 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 la reserva legal no estaba completamente constituida.

c) Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión en el ejercicio 2017 fueron 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

No ha habido movimiento de la prima de emisión en el ejercicio 2018.

La prima de emisión es de libre distribución.

d) Distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados

directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

No se han distribuido dividendos en los ejercicios 2018 y 2017. No obstante, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil.

e) Acciones propias

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de liquidez con la entidad BANCO DE SABADELL, S.A. (el "Intermediario Financiero"), con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por la normativa vigente de aplicación, en particular, de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez.

El periodo de vigencia del contrato es de 12 meses desde el 5 de abril de 2018, que es la fecha de su entrada en vigor.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a suspender el contrato de liquidez por exceder el límite de recursos disponibles de conformidad con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Una vez se haya reequilibrado los saldos disponibles en las cuentas de efectivo y valores, se procederá a reactivar el contrato de liquidez.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante poseía 46.166 acciones por un importe de 1.127.936 euros.

Durante el ejercicio 2018, se han comprado 369.699 acciones propias a un precio medio de 28,43 euros por acción y se han vendido 323.533 acciones a un precio medio de 27,60 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2017, ni la Sociedad Dominante ni ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias.

f) Aportaciones de socios o propietarios

Con fecha 29 de julio de 2016 el anterior Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante 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 Dominante, por un importe de 3.000 euros. 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 Dominante diversas aportaciones dinerarias en efectivo para la financiación de la actividad empresarial, por importe total de 8.837.875 euros. Asimismo, con fecha 29 de diciembre de 2016 el anterior Socio Único aprobó formalizar la aportación a fondos propios de la Sociedad Dominante de un préstamo por importe total de 7.000 euros.

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 euros 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 formalizaron las siguientes aportaciones del que fuera Socio Único a la Sociedad Dominante:

- Aportaciones dinerarias por importe de 8.085.000, 1.400.000, 635.000 y 70.900.000 euros, realizadas respectivamente, el 9 de mayo, 31 de mayo, 22 de junio y 20 de septiembre de 2017.

- Con fecha 3 de octubre de 2017 se realizó una aportación de los derechos de crédito que el Socio Único ostentaba frente a la Sociedad Dominante 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 Dominante, 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 Dominante como un gasto de personal y, como contrapartida, se registró una aportación adicional del Accionista en fondos propios por el mismo importe.

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018, el detalle de los Accionistas con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L. (*)	54,35	54,35	-	-	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08	-	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	4,09	-	4,09	-	-
RYE BAY EUROPEAN MASTER FUND LIMITED	4,08	-	-	4,08	-
CANYON CAPITAL ADVISORS LLC	3,86	-	3,86	-	-

(*) Porcentaje según Registro de Accionistas gestionado por Computershare (IBERCLEAR)

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 era 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

g) 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 2018 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.12.2017	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.12.2018
SPV REOCO 15, S.L.U	80%	440.286	(49.291)	-	390.995
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	1.377.844	(83.179)	(885.757)	408.908
ESPEBE 11, S.L.	80%	265.233	1.434.023	(768.024)	931.232
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	94,68%	162.439	108.877	(13.300)	258.016
Total		2.245.802	1.410.430	(1.667.081)	1.989.151

Con fecha 30 de julio de 2018, la sociedad dependiente SPV Reoco 1, S.L.U. adquirió a “Big Change, S.L.” 22.500 participaciones representativas del 22,5% del capital de la sociedad dependiente SPV Spain 2, S.L. por importe de 4.191.556 euros. Tras dicha adquisición, la sociedad dependiente SPV Reoco 1, S.L.U. posee el 87,5% de SPV Spain 2, S.L. (sociedad dependiente que está construyendo una promoción en Andratx). En unidad de acto, la Sociedad Dominante del Grupo, Aedas Homes, S.A., compró a Big Change, S.L. los derechos de crédito que ésta última ostentaba frente a SPV Spain 2, S.L. por importe de 3.178.444 euros, de los que 3.130.013 euros correspondían al principal del préstamo y 48.431 euros a los intereses devengados a la fecha de formalización del contrato. En el ejercicio 2018, la sociedad dependiente ESPEBE 11, S.L. ha efectuado devolución de aportaciones a socios minoritarios, así como distribución de dividendo a cuenta por importe total de 768 miles de euros, y la sociedad FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. ha efectuado devolución de aportaciones a socios minoritarios por importe 13.300 euros.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad para el ejercicio 2017 fue el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.12.2016	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.12.2017
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 debió 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).

h) Otros instrumentos de patrimonio

Con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, miembros de la Alta Dirección y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde la salida a Bolsa, esto es, el 20 de octubre de 2017 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 iguales, 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 parte de los beneficiarios de 11 millones de euros. Dicho plan ha sido refrendado por el comité de nombramientos y retribuciones de la Sociedad Dominante con fecha 27 de febrero de 2018 y formalizado con los empleados clave durante los meses de marzo y abril de 2018.

A 31 de diciembre de 2018, el importe registrado en la partida de Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente a dicho compromiso asumido por la Sociedad Dominante con sus empleados clave en virtud de dicho plan de incentivos a largo plazo asciende a 1.123.888 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2017).

i) Reservas voluntarias

Reservas de la Sociedad Dominante

Esta reserva se puso 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). El movimiento del ejercicio 2018 se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado e) anterior.

Reservas de sociedades consolidadas

Corresponde principalmente a cambios en la composición del Grupo por la compra de participaciones de SPV Spain 2, S.L., así como la contabilización de gastos de fusión.

14. Deuda financiera y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2018				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento o a corto plazo			
Shareholder Loan Agreement con Socios Externos	1.924.615	-	1.761.516	-	1.761.516
Shareholder Credit Facility Agreement con Socios externos	6.675.000	1.585.999	-	-	1.585.999
Intereses con empresas del grupo	-	-	101.217	-	101.217
Total préstamos con Minoritarios	8.599.615	1.585.999	1.862.733	-	3.448.732
Préstamos hipotecarios sobre existencias	440.092.358	47.326.876	321.788	-	47.648.664
Intereses préstamo promotor	-	-	92.417	-	92.417
Total préstamo promotor	440.092.358	47.326.876	414.205	-	47.741.081
Préstamo hipotecarios sobre existencias	9.497.081	9.497.081	-	-	9.497.081
Intereses préstamos sobre existencias	-	-	5.797	-	5.797
Total subrogación de préstamos en compra de suelo	9.497.081	9.497.081	5.797	-	9.502.878
Emisión de pagarés	-	-	33.953.563	-	33.953.563
Préstamo Sindicado	150.000.000	-	410.667	57.630.275	58.040.941
Derivados	-	-	-	1.114.569	1.114.569
Intereses Collateral	-	-	682	-	682
Total Otras deudas	150.000.000	-	34.364.912	58.744.843	93.109.755
Total	608.189.054	58.409.956	36.647.647	58.744.843	153.802.446

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantenía el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2017				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento o 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 préstamo promotor	-	-	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

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 capitalizaron 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 correspondían 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 Dominante, 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 ascendía a la fecha de capitalización a 505,8 millones de euros, de los cuales 492,8 millones de euros se correspondían 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 Dominante 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 euros y fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2022. El tipo de interés del préstamo era de Euribor más un 3,5% anual. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto asciende a 1.585.999 euros (1.544.375 euros a cierre del ejercicio anterior).

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 incorporaron 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 ascendía a 285.743 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual. Al 31 de diciembre de 2018 esta deuda había sido totalmente amortizada.
- 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 ascendía a 1.692.376 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual. Al 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto asciende a 1.761.516 euros.
- 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 ascendía a 3.006.172 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor más un 3,5% anual. El 30 de julio de 2018 la Sociedad Dominante del Grupo, Aedas Homes, S.A., compró a Big Change, S.L. los derechos de crédito que ésta última ostentaba frente a SPV Spain 2, S.L. por importe de 3.178.444 euros, de los que 3.130.013 euros correspondían al principal del préstamo y 48.431 euros a los intereses devengados a la fecha de formalización del contrato.
- 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.
 - o 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.

Al 31 de diciembre de 2018 estas deudas habían sido devueltas.

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 realizó el Accionista Mayoritario durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 se incorporaron 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 euros, por lo que se había dispuesto de un 17%. El tipo de interés relativo a los mismos oscila entre 1 y el 3,25% y los vencimientos se fijaron entre 2018 y 2054.

A fecha 31 de diciembre de 2018, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 440.092.358 euros, con el objetivo de financiar 37 promociones en curso. En relación a estos préstamos el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 es de 47.047.934 euros lo que representa un 10,69% del importe máximo. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 100 y 250 puntos básicos.

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 se registró a corto plazo debido a que se utilizó para la adquisición de existencias, y tenía 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 ha vencido 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 aplicaría un tipo de interés nominal que sería la suma de añadir 3 puntos al "tipo de referencia".

Como consecuencia de las aportaciones del negocio de promoción inmobiliaria que realizó el Accionista Mayoritario durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 se incorporó 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 ascendía a 11.500.000 euros y tenía como vencimiento el 23 de febrero de 2018. Con fecha 15 de febrero de 2018 se procedió a cancelar parcialmente el préstamo por importe de 2.002.919 euros y con fecha 22 de febrero de 2018, se formalizó una novación de dicho préstamo ampliando la fecha de vencimiento a 23 de febrero de 2020. El tipo de interés es el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,25%.
- 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 ascendía a 14.000.000

euros y tenía como vencimiento del total del préstamo el día 31 de agosto de 2018. El tipo de interés era el Euribor 12 meses más un diferencial del 3,25%. Con fecha 31 de agosto de 2018, se ha amortizado este préstamo.

- 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 préstamo 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. Dicho préstamo ha sido amortizado durante 2018.

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	
	31.12.2018	31.12.2017
2019	-	6.992.567
2020	10.242.006	961.844
2021	1.267.113	982.443
2022	3.116.303	2.542.095
2023 y siguientes	43.784.534	24.758.043
	58.409.956	36.236.992

Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 12 de junio de 2018, la Sociedad Dominante ha incorporado un programa de emisión de pagarés "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2018" en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo máximo de 75.000.000 euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe total de 78,2 millones de euros, de los que se han amortizado un importe de 44,2 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe de 34,4 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta mayo de 2019. El coste anual efectivo es 0,70%.

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 31 de diciembre de 2018, el valor de los pagarés registrado en el pasivo de la Sociedad es de 33.953.563 euros.

Préstamo sindicado

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante firmó un préstamo sindicado corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinará a futuras adquisiciones de suelo, teniendo un plazo de seis meses de disponibilidad. Con fecha 13 de diciembre de 2018, dicho plazo de disponibilidad se amplió dos meses hasta el 6 de abril de 2019. El plazo de amortización es de 2 años y su coste es de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2018, el saldo dispuesto es de 60 millones de euros.

Derivados

Con fecha 17 de octubre de 2017, AEDAS Homes formalizó un Equity Swap con Goldman Sachs 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. A 31 de diciembre de 2018 el valor razonable del derivado es 1.114.568 euros (137.326 euros a cierre del ejercicio anterior), figurando en el pasivo.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios, o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

EJERCICIO 2018	Euros		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Derivados	1.114.568	-	-
Total	1.114.568	-	-

EJERCICIO 2017	Euros		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Derivados	137.326	-	-
Total	137.326	-	-

Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Se informa a continuación de los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en los ejercicios 2018 y 2017, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo:

	Deuda no corriente con entidades de crédito	Deuda no corriente con partes vinculadas	Otras deudas no corrientes	Deuda corriente con entidades de crédito	Deuda corriente con partes vinculadas	Deuda Corriente Pagarés	Otras deudas corrientes	TOTAL
Saldo al 1 de enero de 2017	-	28.213.625	-	10.118.536	1.531.875	-	-	39.864.036
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación</i>	-	69.410.269	-	9.396.797	771.974	-	-	79.579.040
<i>Cambios que se derivan de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios</i>	-	524.567.850	-	42.020.805	5.754.632	-	-	572.343.287
<i>Efectos de las variaciones de los tipos de cambio</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Cambios en el valor razonable</i>	-	-	137.826	-	-	-	-	137.826
<i>Intereses devengados no pagados</i>	-	1.305.574	500	-	250.889	-	-	1.556.963
<i>Conversión en aportación de socio</i>	-	(623.497.318)	-	-	-	-	-	(623.497.318)
<i>Otros cambios</i>	-	-	-	-	-	-	-	8.750.000
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	137.826	61.536.138	8.309.370	-	-	69.983.334
<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación</i>	57.630.275	-	-	8.657.723	(4.974.873)	33.953.563	-	95.266.688
<i>Cambios que se derivan de la obtención o pérdida del control de dependientes u otros negocios</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Efectos de las variaciones de los tipos de cambio</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Intereses devengados no pagados</i>	-	-	183	434.933	114.235	-	-	549.351
<i>Subrogaciones préstamo promotor</i>	-	-	-	(12.974.169)	-	-	-	(12.974.169)
<i>Cambios en el valor razonable</i>	-	-	977.243	-	-	-	-	977.243
<i>Otros cambios</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	57.630.275	-	1.115.252	57.654.624	3.448.732	33.953.563	-	153.802.446

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Proveedores y otras cuentas a pagar	45.070.109	64.237.741
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	88.716
Acreedores por prestación de servicios	2.935.546	5.696.255
Remuneraciones pendiente de pago	2.436.994	1.500.600
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	-	3.007.741
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	1.540.222	13.713.730
Anticipos de clientes (Nota 10)	120.373.364	33.128.977
Total	172.356.235	121.373.760

El importe dentro del epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2018 incluye pagos pendientes de los terrenos aportados y/o adquiridos durante el ejercicio que ascienden a 9.338.292 euros (53.547.945 euros a cierre del ejercicio anterior) (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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,77	30,51
Ratio de operaciones pagadas	46,38	28,95
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,04	36,92
		Euros
Total pagos realizados	19.516.646	6.523.180
Total pagos pendientes	2.340.387	1.589.096

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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 2018, 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			
	31.12.2018		31.12.2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública acreedora por IVA	(317.138)	-	(2.052.299)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(403.009)	-	(10.558.942)	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	(957.856)	-
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	(616.597)	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(203.478)	-	(144.633)	-
Administraciones Públicas acreedoras (véase Nota 15)	(1.540.222)	-	(13.713.730)	-
Pasivos por impuesto corriente	-	-	(3.007.741)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos – IVA	3.523.915	-	36.668.651	-
Organismos de la Seguridad Social deudores	800.000	-	800.000	-
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	-	-	32.532	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	-	-	197	-
Administraciones Públicas deudoras (véase Nota 11)	4.323.915	-	37.501.380	-
Activos por impuesto corriente	1.418.585	-	353.721	-
Activos por impuestos diferidos	-	24.628.246	-	12.602.937
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-
Total neto	4.202.278	24.628.246	21.133.630	12.602.937

La mayor parte del saldo deudor registrado al 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe “Hacienda Pública deudora por devolución de impuesto - IVA” se correspondía 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	
	31.12.2018	31.12.2017
Resultado antes de impuestos	(8.132.916)	(45.962.021)
Diferencias permanentes	(44.260)	27.896.356
Diferencias temporarias	2.026.349	-
Base imponible fiscal previa	(6.150.827)	(18.065.665)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(6.150.827)	(18.065.665)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto)	1.537.707	4.516.417
Activación créditos fiscales ejercicios anteriores	4.391.931	-
Activación diferencias temporarias deducibles ejercicios anteriores	5.552.008	-
Activación diferencias temporarias deducibles ejercicio 2018	543.663	-
Ajuste impuesto sociedades ejercicio 2017	(27.148)	-
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	1.122.852
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades corriente	(27.148)	(*) (3.085.819)
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades diferido	12.025.309	8.725.088

(*) El Grupo no tributaba en el ejercicio 2017 en régimen de consolidación fiscal. El gasto por impuesto corriente estaba motivado por una generación de base imponible positiva en varias sociedades dependientes.

La liquidación del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Resultado antes de impuestos	(8.132.916)	(45.962.021)
Diferencias permanentes	(44.260)	27.896.356
Diferencias temporarias	2.026.349	-
Base imponible fiscal previa	(6.150.827)	(18.065.665)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	(6.150.827)	(18.065.665)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota Integra	-	-
Deducciones	-	-
Bonificaciones	-	-
Cuota Líquida	-	-
Retenciones	51.732	431.799
Pagos a cuenta	1.364.915	-
Líquido a ingresar (+) o devolver (-)	(1.416.648)	(*) 2.654.020

(*) El Grupo no tributaba en el ejercicio 2017 en régimen de consolidación fiscal. El impuesto a pagar estaba 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 2018 es el siguiente:

	Euros
	31.12.2018
AEDAS HOMES S.A.	-
Resto de entidades del grupo	4.392.620
TOTAL	4.392.620

El Grupo ha efectuado un análisis de recuperabilidad de los créditos fiscales en función al plan de negocio y teniendo en cuenta que se solicitó 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 2018, es el siguiente:

	Euros
	31.12.2018
AEDAS HOMES S.A.	1.472.891
Resto de entidades del grupo	23.155.355
TOTAL	24.628.246

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros				31.12.2018
	31.12.2017	Variaciones reflejadas en		Altas por combinaciones de negocio	
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto		
Activos por impuesto diferido					
Bases imponibles negativas	12.602.937	5.929.638	-	-	18.532.575
Diferencias temporarias deducibles	-	6.095.671			6.095.671
Total	12.602.937	12.025.309	-	-	24.628.246

La variación de los créditos fiscales capitalizados durante el 2018 corresponde principalmente a la activación de bases imponibles negativas correspondientes al ejercicio 2018 por importe de 1.537.707 euros (de los cuales 220.831 euros corresponden a la sociedad SPV Spain 2, S.L., que no pertenece al grupo fiscal), a la activación de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios anteriores por importe de 4.391.931 euros, así como al reflejo contable del crédito fiscal por la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de determinados activos por valor de 5.552.008 euros y 543.663 euros correspondientes a las diferencias temporarias deducibles generadas en el 2018, en base a un análisis de recuperabilidad efectuado por el Grupo.

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

	Euros				31.12.2017
	31.12.2016	Variaciones reflejadas en		Altas por combinaciones de negocio	
	Saldo inicial	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 correspondía 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 1.754 millones de euros (1.768 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. Aavales, 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 88.314.947 euros (24.211.961 euros a cierre del ejercicio anterior). El límite total de líneas de avales asciende a 196.611.019 euros al cierre de 31 de diciembre de 2018 (84.942.760 euros a 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, se han constituido seguros de caución con el mismo motivo, cuyo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.244.457 euros (3.508.800 euros a 31 de diciembre de 2017). El límite total de la línea de seguros formalizados es de 30.527.080 euros a 31 de diciembre de 2018 (11.370.000 euros a 31 de diciembre de 2017).

El importe de los avales técnicos al cierre del ejercicio 2018 asciende a 5.916.537 euros (2.727.363 euros a cierre del ejercicio anterior).

No existen garantías ni pasivos contingentes a 31 de diciembre del 2018 y de 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 2018 y el terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de suelos	14.222.579	37.349.157
Venta de promociones	65.600.089	1.209.000
Prestación de servicios	-	136.148
Total	79.822.668	38.694.305

Las ventas de promociones en el ejercicio 2018 por importe de 65.600.089 euros corresponden a la entrega de viviendas de las promociones Galera Sun (Estepona), Brisas del Arenal (Javea), Hacienda del Mar (Alicante) y Nou Eixample (Vilanova).

Las sociedades dependientes del Grupo han vendido suelos en el ejercicio 2018 por un total de 14.222.579 euros (37 millones de euros en el ejercicio anterior).

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 2018 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	Total Grupo	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	229.828.763	3.960.581
Consumo de existencias de terrenos	(242.027.066)	(253.792.157)
Variación de existencias de terrenos	(44.570.623)	226.421.922
Pérdidas/reversiones por deterioro de existencias (Nota 10)	878.084	(2.363.060)
Total	(55.890.842)	(25.772.713)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(10.196.456)	(19.577.016)
Transacciones con pagos basados en acciones	(1.123.889)	(12.940.532)
Indemnizaciones	(31.615)	(128.636)
	(11.351.960)	(32.646.184)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.744.649)	(962.095)
Otros gastos sociales	(295.055)	(161.496)
	(2.039.704)	(1.123.591)
Total	(13.391.664)	(33.769.775)

Dentro del importe de sueldos salarios y asimilados del ejercicio 2017 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.

En el ejercicio 2018 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 154 personas (número medio de 86 personas en el ejercicio 2017). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	62	55	117	35	45	80
Titulados medios	17	12	29	10	13	23
Resto	13	17	30	11	12	23
Total	92	84	176	56	70	126

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, existe una persona empleada 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 los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Servicios de profesionales independientes	(2.488.719)	(5.607.346)
Primas de seguros	(70.951)	(64.921)
Servicios bancarios y similares	(53.240)	(2.098.862)
Arrendamientos y cánones	(1.081.160)	(667.221)
Reparaciones y conservación	(874.994)	(380.675)
Publicidad, propaganda, comercialización y relaciones públicas	(8.640.310)	(4.568.866)
Suministros	(13.753)	(6.660)
Otros servicios	(1.368.731)	(1.426.746)
Otros tributos	(2.105.557)	(487.173)
Total	(16.697.415)	(15.308.470)

Los gastos comerciales y de marketing al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 7.955.503 euros (4.568.866 euros en el ejercicio anterior).

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe de “Servicios de profesionales independientes” y “Servicios bancarios y similares” se incluía 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. En el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante del Grupo refacturó a CastleLake L.P. la parte de los gastos de salida a Bolsa que le correspondía, por un importe de 1,4 millones de euros. Dicha factura se cobró el 1 de julio de 2018

e) Gastos financieros

El importe de gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Gastos financieros por deudas con empresas el Grupo (y socio minoritario)	(209.466)	(9.301.643)
Gastos financieros por otras deudas	(9.456.704)	(1.935.258)
Total	(9.666.170)	(11.236.901)

El importe de los gastos financieros devengados por las deudas con el Accionista Mayoritario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ascendieron a 9.050.754 euros (véase Nota 14), siendo el importe restante correspondiente a préstamos con socios minoritarios (ningún importe en el ejercicio 2018). 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.
- CastleLake L.P., como gestora de los Fondos de CastleLake y accionista indirecto del 100% de Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. (Accionista Mayoritario de Aedas Homes, S.A.).

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el ejercicio 2018 son las siguientes:

- Contratos formalizados con socios minoritarios: préstamos, gestión y comercialización.
- Refacturación parcial de costes de Salida a Bolsa, tal y como se establece en el Folleto de Salida a Bolsa (ver Nota 18.d).

Las principales transacciones que existen con partes vinculadas efectuadas en el ejercicio 2017 fueron las siguientes:

- Las aportaciones de activos que realizó el Accionista Mayoritario a la Sociedad (véase Nota 1.2).
- La financiación que el Accionista Mayoritario concedió a la Sociedad (véase Nota 1).
- Los servicios prestados por Merlin Properties SOCIMI, S.A supusieron 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 Dominante en la calle Castellana 83-85, Madrid, con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha 15 de junio de 2016 supusieron 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 Dominante 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 Dominante en Barcelona con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de fecha de 15 de octubre de 2016 que supuso 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 Dominante 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 percibió 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 extinguió dicha relación. No obstante, mantenía 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 2018 y transacciones del ejercicio:

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios	Otros ingresos de explotación			
Castlelake, L.P.	-	-	1.407.024	-	-	-
Socios minoritarios	-	-	-	(696.361)	(2.617.680)	(209.466)
	-	-	1.407.024	(696.361)	(2.617.680)	(209.466)

	Euros					
	Cientes, cuentas a cobrar	Deudas con Socios (Nota 14)	Deudas con entidades de crédito	Anticipo de proveedores	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
Socios minoritarios	-	3.448.732	-	-	48.400	-
	-	3.448.732	-	-	48.400	-

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2017 y transacciones del ejercicio:

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios			Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios	Ingresos financieros			
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					
	Cientes, cuentas a cobrar	Deudas con Socios	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 Fernández 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 2018 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 2018 y cierre del ejercicio 2017 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

En los ejercicios 2018 y 2017 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, han ascendido a 1.300.246 y 7.119.700 euros (incluido MIP del CEO), respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, es la siguiente:

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Ejercicio 2018			Número	Importe
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total		
31.12.2018					
11	1.555.800	416.810	1.972.610	2	9.500

Número de Personas	Euros		
	Ejercicio 2017		
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
31.12.2017			
9	969.020	13.975.774	14.944.794

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, salvo 9.500 euros de anticipos concedidos al 31 de diciembre de 2018, y el informado a continuación:

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 formalizado con los empleados clave durante los meses de marzo y abril de 2018.

Retribución a los auditores

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2018 y 2017 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido:

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	154.539	215.400
Otros servicios de verificación	15.000	240.000
Total	169.539	455.400

21. Información sobre medio ambiente

El Grupo no dispone de equipos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente al no tener el Grupo, 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, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 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 del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, sin embargo, 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 2018.

Riesgo de liquidez-

Con fecha 12 de junio de 2018, la Sociedad Dominante ha incorporado un programa de emisión de pagarés "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2018" en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo máximo de 75.000.000 euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha cerrado siete emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por un importe total de 78.200.000 euros (ver Nota 14)

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante firmó un préstamo corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinará a futuras adquisiciones de suelo, teniendo un plazo de ocho meses de disponibilidad. El plazo de amortización es de 2 años y su coste es de 350 puntos básicos para el primer

año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2018, el saldo dispuesto es de 60 millones de euros.

La deuda con el Accionista Mayoritario fue capitalizada el 3 de octubre de 2017 (ver Nota 14) lo que supuso una mejora de la estructura de fondos propios del Grupo.

Adicionalmente, el plan de negocio 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 759.606 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 (3.487.372 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017).

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 trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 16 de enero de 2019, SPV REOCO 1, S.L.U. formalizo escritura de compra de suelo por importe de 12.000.000 euros más IVA, lo que asciende a 14.520.000 euros, Dicho importe fue satisfecho íntegramente en dicho acto.
- Con fecha 21 de enero de 2019, SPV REOCO 1, S.L.U ha suscrito la compra de porciones indivisas de un terreno por 600.000 euros más IVA, lo que suma 726.000 euros. Dicho precio fue satisfecho mediante la entrega de cheques bancarios por importe 426.000 euros y 300.000 euros mediante compensación del derecho de crédito que SPV REOCO 1, S.L.U. ostentaba en virtud de contrato privado de venta de una vivienda.
- Con fecha 21 de enero de 2019, SPV REOCO 1, S.L.U. formalizó un acuerdo privado de cesión de derechos sobre un contrato privado de compra de unas parcelas por importe de 1.200.000 euros más IVA, lo que asciende a 1.452.000 euros. En virtud de dicho contrato de cesión, SPV REOCO 1, S.L.U. se subroga en todos los derechos y obligaciones del contrato privado de compra del suelo que el cesionario formalizó previamente.
- Con fecha 22 de enero de 2019, la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa vigente de emisión de pagarés por un importe total de 12.500.000 euros, de los que 5.000.000 euros vencen el 22 de febrero de 2019, 3.500.000 euros vencen el 24 de mayo de 2019, y los 4.000.000 euros restantes el 21 de junio de 2019.

Con fecha 23 de enero de 2019, la Sociedad reanuda el contrato de liquidez suscrito con Banco de Sabadell, para favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, una vez reequilibrados los saldos tal y como señala la Circular 1/2017 de contratos de liquidez.

- Durante los meses de enero y febrero de 2019, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 74.478.681 euros, con el objetivo de financiar 5 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 185 y 225 puntos básicos.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2018

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores
			31/12/2018			
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	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.	-
ESPEBE 18, 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 SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	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.	-
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	Madrid	Promoción	94,70%	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 INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	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 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.U.	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.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L. U.	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 INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
DANTA INVESTMENTS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-
EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. 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 2018 (euros)(*)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Otras aportaciones de socios	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio
SPV REOCO 1, S.L.U.	44.807.030	403.236.299	(322.926.544)	-	(17.827.809)	61.533.015	-	168.821.991
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(2.277.412)	(963.266)	8.000.000	-	4.761.979
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	(458)	(1.374.771)	45.461	1.740.000	-	413.232
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(376.421)	(246.454)	2.555.125	-	1.934.906
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	(405)	(454.887)	(665.431)	4.124.175	-	4.082.300
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	(411)	(1.015.170)	7.170.116	-	(2.200.000)	3.957.536
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	(538)	(2.040.724)	2.046.552	2.970.000	-	2.978.300
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.U.	3.000	-	(215)	(746)	(599)	1.500	-	2.940
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.000	-	(235)	(676)	(629)	1.500	-	2.960

(*) Cifras no auditadas

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.U.	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.U.	27.716.927	22.241.273	(452)	-	(488.627)	2.500.000	51.969.121
DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L. U.	3.000	-	-	-	(366)	-	2.634
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.U.	3.000	-	-	-	(746)	-	2.254
EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.U.	3.000	-	-	-	(358)	-	2.642
SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.U.	3.000	-	-	-	(1.126)	-	1.874
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	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

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 2018

Sociedad en la que participan	Socio	% de participación
SPV SPAIN 2, S.L.	PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L	12,50%
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 poseían 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%

Informe
de Gestión
2018



AEDAS
HOMES

ÍNDICE

- 1. Resumen ejecutivo**
- 2. Evolución operativa del negocio**
 - 2.1 Viviendas activas
 - 2.2 Lanzamientos
 - 2.3 Ventas
 - 2.4 Construcción
 - 2.5 Licencias de obra
 - 2.6 Entregas
- 3. Inversiones**
- 4. Información financiera consolidada**
 - 4.1 Cuenta de Pérdidas y Ganancias
 - 4.2 Balance y Período medio de pago a proveedores
 - 4.2.a Balance
 - 4.2.b Período medio de pago a proveedores
 - 4.3 Estado de Flujos de Efectivo
 - 4.4 Deuda financiera
 - 4.5 Medidas Alternativas de Rendimiento
- 5. Riesgos e incertidumbres**
- 6. Personal y medio ambiente**
 - 6.1 Estructura organizativa
 - 6.2 RSC
- 7. Innovación**
- 8. Evolución de la acción y Hechos Relevantes**
 - 8.1 Cotización y liquidez
 - 8.2 Relación de Hechos Relevantes
- 9. Hechos posteriores al cierre del ejercicio**
 - 9.1 Reanudación del contrato de liquidez
 - 9.2 Financiación
- 10. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

1. Resumen ejecutivo

2018 se cierra con el cumplimiento de los principales objetivos de AEDAS Homes en el marco de su plan estratégico 2017-2023.

Desde el punto de vista operativo de la compañía cabe resaltar los lanzamientos de viviendas al mercado. Se han lanzado un total de 2.265 viviendas lo que representa un incremento del 28% respecto al ejercicio anterior. Este número de lanzamientos es un 11% superior al objetivo previsto.

Con respecto al objetivo de entregas de vivienda, se han entregado las llaves de un total de 231, número significativamente superior al de 2017 debido a que la compañía se encuentra en plena fase de despeje hacia su objetivo anual de entregas de 3.000 unidades a partir de 2022. En este sentido, el objetivo ha sido cumplido.

El crecimiento del importe por reservas con respecto a 2017 ha sido de un 44% alcanzando un total en ventas de 756,7 Millones de €. De la misma manera, a cierre del ejercicio, la compañía había comenzado la construcción de 3.344¹ viviendas en total, de las que 2.532 iniciaron sus obras en 2018 lo que supone un incremento del 307% en comparación con el año anterior.

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores en compras de suelo destacando su volumen de inversión entre el resto de promotores residenciales a nivel nacional. La inversión realizada (coste de adquisición) a lo largo del año ha sido de 111.700.000 €² en un total de 20 nuevos proyectos. Todas estas operaciones se concentran en las 7 provincias españolas cuyo mercado residencial es más dinámico.

¹ Incluye proyectos comprados con obra empezada.

² Excluye la adquisición de 287 unidades correspondientes a Tempranales, Torrejón de Ardoz, por importe de 9.457.128 € que incluyen precio y gastos de adquisición, atribuida al ejercicio 2017.

Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 2.616 viviendas, el 30% tienen la clasificación de Suelo Urbano Consolidado (Ready To Build) y el 70% de Suelo Urbano No Consolidado (Fully Permitted Land).

Las inversiones realizadas a lo largo de 2018 así como las que se realizarán en el próximo ejercicio, que se afronta con buenas perspectivas, están encaminadas al cumplimiento del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período. A finales de 2018, el tamaño del banco de suelo de la compañía asciende a c. 14.892 viviendas habiéndose incrementado en un 15 % desde finales de 2017.

Estas inversiones, conforme al valorador Savills, sitúan el GAV de la compañía en 1.768 Millones de € a 31 de diciembre de 2018, reflejando un incremento del 20 % respecto al ejercicio anterior. El GAV en términos comparables ha experimentado un crecimiento del 8 % en este periodo. En cuanto al NAV, a esta fecha se sitúa en 1.616 Millones de € reflejando un incremento del 7 % respecto a 2017.

Con esto, el balance a cierre del ejercicio 2018, refleja un incremento de inventarios de un 22 % en el periodo hasta 1.076 Millones de € así como un incremento de la deuda financiera de un 23 % hasta 156 Millones de €, distribuida en 117,2 Millones de € en préstamos bancarios, 3,4 Millones de € en préstamos con socios externos, 34 Millones de € en la línea de pagarés emitida, 1,1 Millones de € en derivados y 0,6 Millones de euros en intereses. Esto sitúa el LTV de la compañía en un 5% y el LTC en un 9%.

Ningún negocio es ajeno a los cambios tecnológicos que la compañía aprecia como una oportunidad para ofrecer mejores productos y una mejor atención a sus clientes. Es por ello por lo que uno de los principales valores de AEDAS Homes es la innovación. En este aspecto, AEDAS Homes ha tomado la iniciativa para ser líder en el mercado español en

la industrialización del modelo constructivo offsite, que tiene por objeto reducir el plazo de entrega de un proyecto vendido sobre plano a la mitad, reduciendo el tiempo de espera de nuestros clientes, efectuando un mayor control de los costes por un lado y acelerando la rotación del capital de la compañía por otro. Esto se consigue simultaneando distintos procesos de obra, produciendo las viviendas en fábrica mientras se efectúa el vaciado y la cimentación de la parcela de forma convencional, en contra del modelo tradicional que consiste en una secuencia de procesos. En 2018 la compañía ha lanzado su primer proyecto offsite en Torrejón de Ardoz, Madrid, demostrando muy buena acogida por parte del mercado.

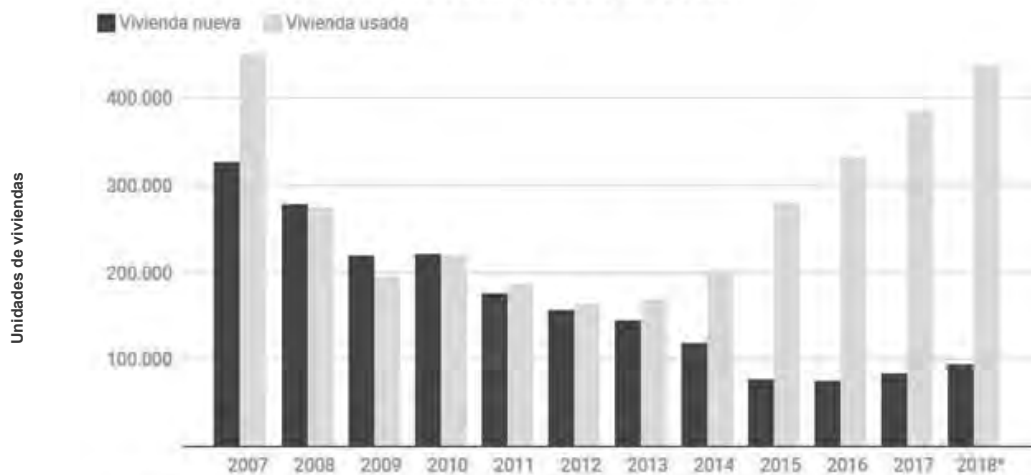
Los mercados de capitales globales han notado una escalada de tensiones a lo largo del año, entre otras, temor a subidas de tipos de interés, aumento de la volatilidad, inestabilidad geopolítica y Brexit, consecuentemente, los intentos de distintas compañías con intención de cotizar se han visto frustrados habiendo descendido el número de debuts en los mercados de forma global en un 41 %¹ con respecto al año 2017. Estas incertidumbres se han traducido

en importantes movimientos de capital que, atraído por otros mercados, ha provocado significativas caídas en los principales índices de renta variable europeos.

El sector de la promoción residencial en Europa no ha sido ajeno siendo uno de los más castigados con caídas generalizadas entre un 16%² y un 43%³. La cotización de AEDAS Homes también se ha visto afectada por esta situación habiendo descendido un 28% su valor en bolsa a pesar de haber cumplido con sus objetivos, confirmar su plan estratégico y contar con uno de los balances más sanos del mercado.

En contra del comportamiento de los mercados de capitales, el mercado residencial de obra nueva en España vive un momento de fuerte demanda y goza de buena salud. Los fundamentales del negocio continúan indicando visibilidad de crecimiento tanto en volumen como en precio reflejando un claro desequilibrio entre oferta y demanda.

Venta de viviendas nuevas vs usadas en España

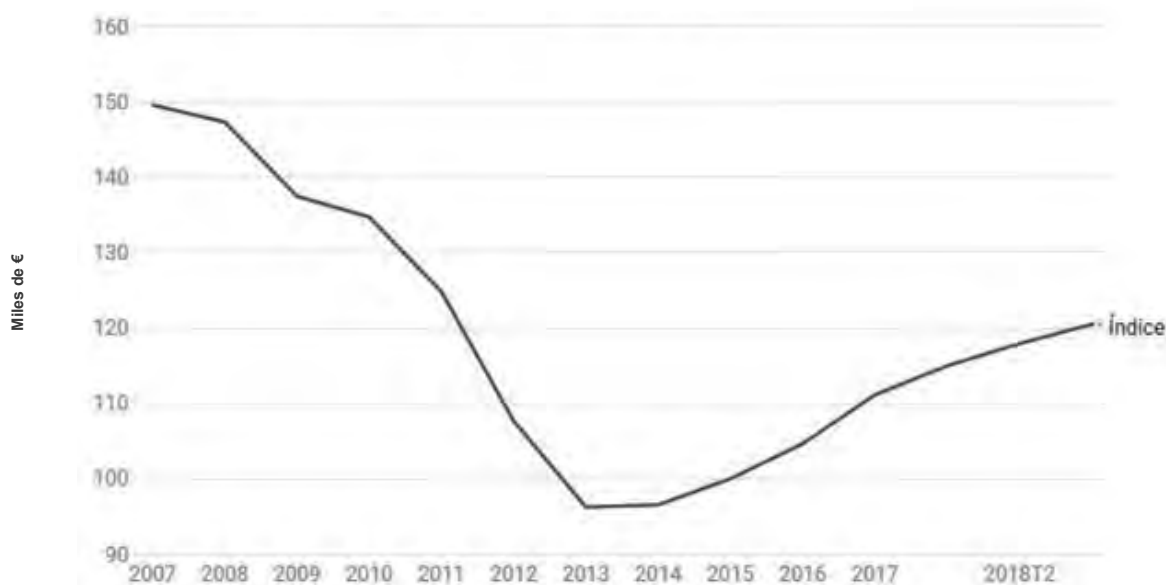


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
*Los datos de 2018 son estimaciones a Junio de 2018

¹ Fuente: Deloitte

^{2 3} Fuente: Bloomberg; países: Irlanda, Francia, España y Reino Unido

Venta de viviendas nuevas vs usadas en España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
 *Los datos de 2018 son estimaciones a Junio de 2018

El año 2018 se ha cerrado con un crecimiento del PIB del 2,5%⁴ habiendo una previsión de crecimiento económico para 2019 de un 2,2 %⁵. A pesar de la ralentización del crecimiento producida desde ejercicios anteriores, el crecimiento esperado está por encima de la media de la UE y es previsible que el alto ritmo de creación de empleo continúe. Al mismo tiempo, por primera vez en años los salarios han comenzado a crecer.

Con respecto al mercado hipotecario, sigue existiendo una férrea disciplina bancaria que se hace notable en que a pesar de haber experimentado la concesión de hipotecas un crecimiento del 13 %⁶ con respecto al anterior ejercicio, en términos absolutos está muy alejada de tiempos pasados situándose en 355.000 préstamos⁷ concedidos en 2018. Este dato representa el 68 % del número total de

viviendas vendidas este año en España que asciende a 530.000 unidades⁸. Únicamente, un 18 %⁹ del total ha sido vivienda nueva.

Por todo ello, AEDAS Homes confirma su plan estratégico. El cumplimiento de objetivos y los principios fundamentales de este negocio vaticinan un buen comportamiento de la compañía para el ejercicio 2019 en el que continuará su camino hasta alcanzar su objetivo de entregas de 3.000 viviendas al año a partir de 2022.

^{4 5} Fuente: Banco de España

^{6 7 8 9} Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

2. Evolución operativa del negocio

2.1 Viviendas Activas

Las viviendas son consideradas activas desde el momento en que entran en fase de diseño hasta el momento de su entrega.

A 31 de diciembre de 2018 la compañía contaba con un total de 7.055 viviendas activas habiéndose producido un incremento anual de este parámetro de un 74 %. Es decir, a lo largo de 2018, se activaron un total de 2.998 viviendas.

El desglose de estas 7.055 viviendas activas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: 3.084 viviendas en fase de diseño, 907 en fase de marketing, 3.050 en fase construcción y 14 completadas.

2.2 Lanzamientos

Las viviendas consideradas lanzadas son aquellas cuyo marketing ha comenzado, es decir, adquieren esta condición con posterioridad a la fase de diseño una vez son puestas a la venta.

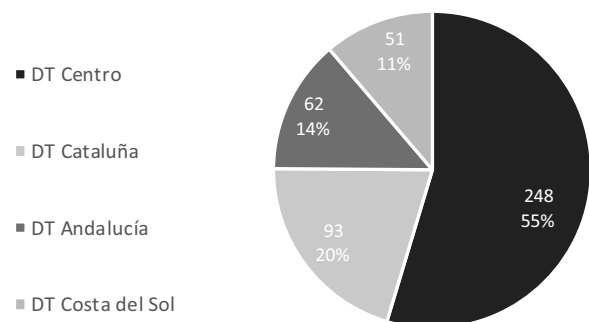
A lo largo de 2018 se han lanzado 41 proyectos que comprenden 2.265 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 17% del número de proyectos y de un 28% en el número de viviendas lanzadas con respecto a 2017.

El objetivo de lanzamientos previsto para 2018 era de 2.042 viviendas, habiéndose superado en un 11%.

El GDV correspondiente a las unidades lanzadas a lo largo de 2018 es de 708 Millones de € resultando un precio medio de venta por unidad de todo el producto lanzado de 312.582 € (susceptible de variar).

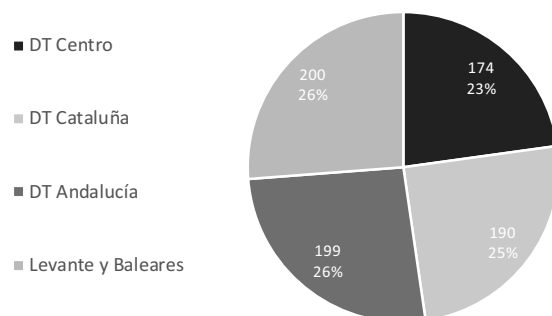
En el primer trimestre de 2018, se lanzaron un total de 454 unidades correspondiéndose con 7 proyectos. De estas, 248 unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 93 unidades en la Dirección Territorial de Cataluña, 62 unidades en la Dirección Territorial de Andalucía y 51 unidades en la Dirección Territorial de Costa del Sol, no habiéndose lanzado ningún nuevo proyecto en la Dirección Territorial de Levante & Baleares a lo largo de este trimestre.

Unidades Lanzadas en 1T2018



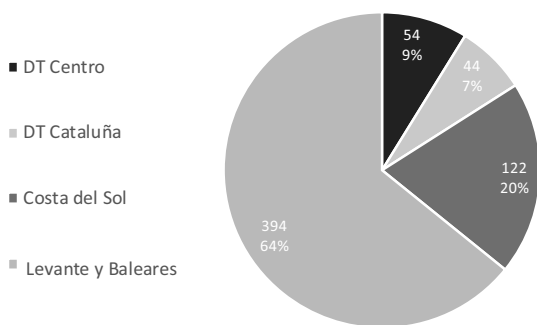
En el segundo trimestre de 2018 se lanzaron un total de 763 unidades correspondiéndose con 13 proyectos. De estas, 174 unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 190 unidades en la Dirección Territorial de Cataluña, 199 unidades en la Dirección Territorial de Andalucía y 200 unidades en la Dirección Territorial de Levante & Baleares, no habiéndose lanzado ningún nuevo proyecto en la Dirección Territorial de Costa del Sol a lo largo de este trimestre.

Unidades Lanzadas en 2T2018



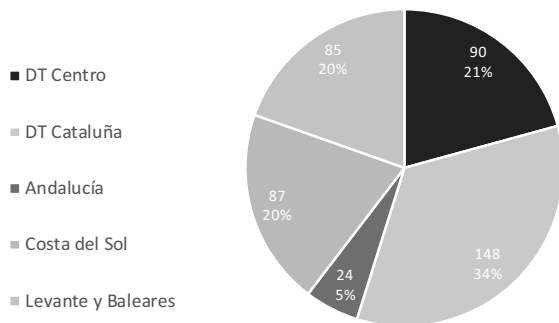
En el tercer trimestre de 2018, se lanzaron un total de 614 unidades correspondiéndose con 11 proyectos. De estas, 54 unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 44 unidades en la Dirección Territorial de Cataluña, 122 unidades en la Dirección Territorial de Costa del Sol y 394 unidades en la Dirección Territorial de Levante & Baleares, no habiéndose lanzado ningún nuevo proyecto en la Dirección Territorial de Andalucía a lo largo de este trimestre.

Unidades Lanzadas en 3T2018



En el cuarto trimestre de 2018, se lanzaron un total de 434 unidades correspondiéndose con 10 proyectos. De estas, 90 unidades se lanzaron en la Dirección Territorial Centro, 148 unidades en la Dirección Territorial de Cataluña, 24 unidades en la Dirección Territorial de Andalucía, 87 unidades en la Dirección Territorial de Costa del Sol y 85 unidades en la Dirección Territorial de Levante & Baleares.

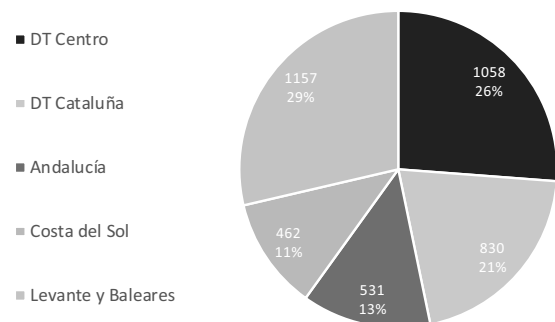
Unidades Lanzadas en 4T2018



Del total de unidades lanzadas a lo largo de 2018, el 26% se han lanzado en la Dirección Territorial Centro, el 21% en la Dirección Territorial de Cataluña, el 13% en la Dirección Territorial de Andalucía, el 11% en la Dirección Territorial de Costa del Sol y el 29% en la Dirección Territorial de Levante & Baleares.

El total de lanzamientos acumulado a fecha 31 de diciembre de 2018 es de 76 proyectos que comprenden 4.038 viviendas, que en total representan un GDV de 1.485 Millones de €. De este total acumulado, el desglose por cada Dirección Territorial es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de 20 proyectos comprendiendo 1.058 unidades que representan el 26% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 16 proyectos comprendiendo 830 unidades que representan el 21% del total; en la Dirección Territorial de Andalucía, un total de 10 proyectos comprendiendo 531 unidades que representan el 13% del total; en la Dirección Territorial de Costa del Sol, un total de 10 proyectos comprendiendo 462 unidades que representan el 11% del total y en la Dirección Territorial de Levante & Baleares, un total de 20 proyectos comprendiendo 1.157 unidades que representan el 29% del total.

Unidades Lanzadas acumuladas 2017-2018



2.3 Ventas

El proceso de venta de una unidad comienza con la firma del contrato de reserva (reservation or presale agreement). En el momento en el que una vivien-

da reservada obtiene la Licencia de Obra (building permit), se requiere al cliente la firma del contrato privado de compraventa (sale contract). Una vez finalizada la obra y se obtenga la Licencia de Primera Ocupación (Occupational Licence), se requiere al cliente a la firma de la escritura pública de compraventa (deed of purchase) para la inmediata entrega de la vivienda.

A lo largo de 2018 se han vendido 1.240 viviendas en total. Esto representa un incremento anual de un 35 % en el número reservas efectuadas comparándose con las 915 efectuadas en 2017.

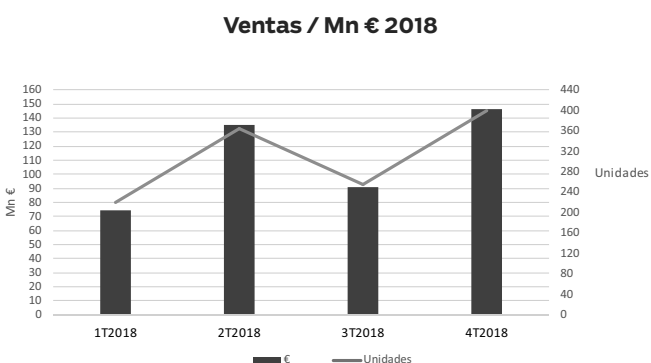
El importe correspondiente a las unidades vendidas a lo largo de 2018 es de 446,7 Millones de € resultando un precio medio de venta de 360.000 € por unidad. El crecimiento del importe por reservas con respecto a 2017 ha sido de un 44% alcanzando un total en ventas de 756,7 Millones de €.

El desglose de ventas por trimestre es el siguiente:

En primer trimestre de 2018 se han vendido 220 unidades por un valor de adquisición de 74,5 Millones de €.

En el segundo trimestre de 2018 se han vendido 365 unidades por un valor de adquisición de 135,3 Millones de €.

En el tercer trimestre de 2018 se han vendido 255 unidades por un valor de adquisición 90,6 Millones de €.

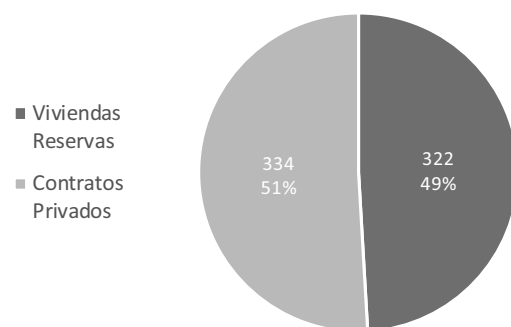


En el cuarto trimestre de 2018 se han vendido 400 unidades por un importe de 146,2 Millones de €.

A 31 de diciembre de 2018, el total de ventas acumulado (2017 y 2018) de la compañía era de 2.155 viviendas.

La Dirección Territorial Centro contaba con un total de ventas acumulado de 656 viviendas (30% del total), de las cuales 322 unidades son reservas y 334 contratos privados de compraventa. Las reservas representan un importe de 132,3 Millones de € y los contratos 139,6 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 415.000 € por vivienda.

**DT Centro
Venta de vivienda acumulada 2017-2018**

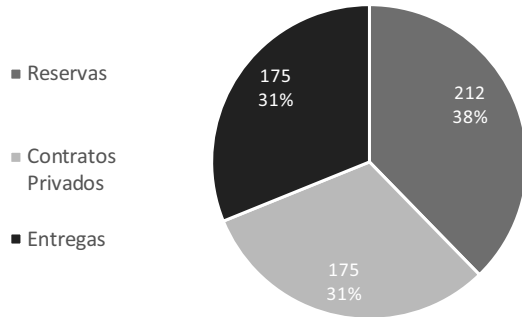


El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 271,9 Millones de €, suma un 36 % del importe total acumulado en ventas de la compañía.

La Dirección Territorial Levante & Baleares contaba con un total de ventas acumulado de 562 viviendas (26% del total), de las cuales 212 unidades son reservas, 175 contratos privados de compraventa y 175 entregadas. Las reservas representan un importe de 76,03 Millones de €, los contratos 103,7 Millones de € y las entregas 50,2 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 409.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 229,9 Millones de €, suma un 30 % del importe total acumulado en ventas de la compañía.

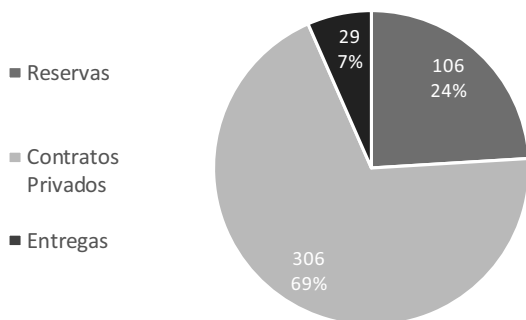
DT Levante & Baleares
Venta de vivienda acumulada 2017-2018



La Dirección Territorial de Cataluña contaba con un total de ventas acumulado de 441 viviendas (21% del total), de las cuales 106 unidades son reservas, 306 contratos privados de compraventa y 29 entregadas. Las reservas representan un importe de 40,3 Millones de € , los contratos 91,04 Millones de € y las entregas 22,5 Millones de € . El precio medio de venta de estas unidades es de 298.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 131,3 Millones de €, suma un 17% del importe total acumulado en ventas de la compañía .

DT Cataluña
Venta de vivienda acumulada 2017-2018

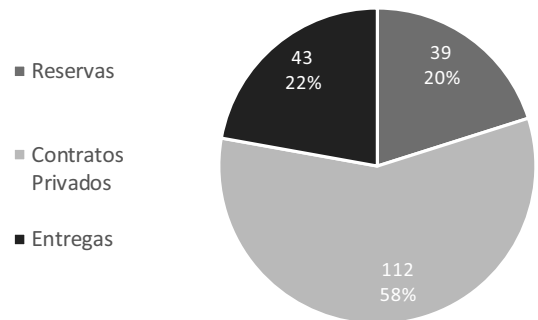


La Dirección Territorial Costa del Sol contaba con un total de ventas acumulado de 194 viviendas (9% del total), de las cuales 39 unidades son reservas, 112 contratos privados de compraventa y 43 entregadas. Las reservas representan un importe de 15,8

Millones de € , los contratos 39,5 Millones de € y las entregas 3,6 Millones de € . El precio medio de venta de estas unidades es de 304.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 59,05 Millones de € , suma un 8% del importe total acumulado en ventas de la compañía).

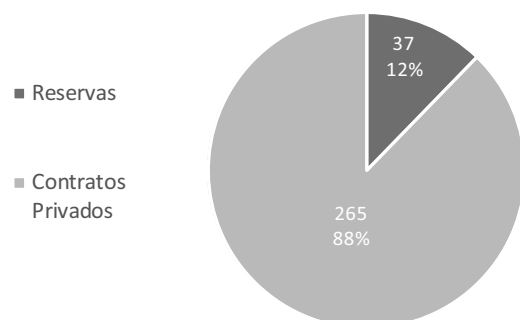
DT Costa del Sol
Venta de vivienda acumulada 2017-2018



La Dirección Territorial de Andalucía contaba con un total de ventas acumulado de 302 viviendas (14 % del total), de las cuales 37 unidades son reservas y 265 contratos privados de compraventa. Las reservas representan un importe de 8,4 Millones de € y los contratos 55,9 Millones de € . El precio medio de venta de estas unidades es de 213.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 64,3 Millones de €, suma un 9% del importe total acumulado en ventas de la compañía (756,7 Millones de €).

DT Andalucía
Venta de vivienda acumulada 2017-2018



2.4 Construcción

A lo largo de 2018 se comenzó la construcción de 2.532 viviendas lo que supone un incremento del 307% sobre las 622 viviendas¹ que iniciaron construcción a lo largo de 2017. A final del ejercicio 2018, la compañía contaba con un total de 3.050 unidades en construcción, lo que supone un incremento del 300% sobre las 763 unidades² en construcción a cierre del ejercicio 2017.

En el primer trimestre de 2018 se comenzó la construcción de 644 unidades y se completó la obra de 64.

En el segundo trimestre de se comenzó la construcción de 250 unidades y se completó la obra de 126.

En el tercer trimestre de 2018 se comenzó la construcción de 200 unidades sin finalizarse ninguna obra este trimestre.

En el cuarto trimestre de 2018 se comenzó la construcción de 1.438 unidades y se completó la obra de 55.

A continuación, desglose por proyecto en construcción, incluyendo obra terminada.

	2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Hevia F1, F2 & F3					220
Fineo					56
Lángara					100
Tasman II					35
Orellana I					74
Ulloa III					54
Escalonia II					150
Estronci 93					71
Mesas R-15					30
Piteas					48
Ulloa II					54
Orpí					36
Jardines H. Rosario F3					79
Jardines H. Rosario F4					63
Vanian Green Village II					92
Merian I					10
Armstrong Cisneo F1 & F2					120
Kane					87
Acosta M3 - Bormujos					24
Bremond Son Moix					35
J. Castellarnau F1, F2 & F3					138
Cook					62
Doria 6			40		
Terraza Los Fresnos II			98		
Cabot			28		
Middel Views			84		
Carreres 10		59			
Altos del Pilar		100			
Altos de la Reserva		11			
Ulloa I		54			
Humboldt		93			
Tasman		30			
Dampier		26			
Villas Arco Norte F2		62			
Villas Arco Norte F3		27			
Jardines H. Rosario II		63			
Vanian Green Village		72			
South Bay		47			
Marina Real		80			
Escalonia		60			
Altos de Los Fresnos		35			
Terraza Los Fresnos		30			
Nou Eixample Mar		33			
Estronci 99		55			
Villas Arco Norte F1		50			
Jardines H. Rosario I		79			
Ramón y Cajal		54			
Zagaleta 2		1			
New Folies		41			
TOTAL	518	644	250	200	1438

¹ Excluyendo proyectos comprados con obra empezada

² Excluyendo unidades completadas.

2.5 Licencias De Obra

La concesión de una licencia de obra es competencia de los ayuntamientos. Su solicitud incluye el proyecto arquitectónico que necesariamente debe ajustarse a las ordenanzas urbanísticas municipales. Los ayuntamientos, están obligados a conceder las licencias de obra en tanto en cuanto, los proyectos cumplan con lo exigido. El plazo de tramitación dependerá de la agilidad de cada uno de ellos.

A lo largo de 2018 se han obtenido un total de 2.311 licencias de obra lo que supone un incremento del 115% sobre las 1.073¹ obtenidas a lo largo de 2017. Con esto, la compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un total de 3.384 viviendas.

En el primer trimestre de 2018 se obtuvo licencia de obra para un total de 509 viviendas.

En el segundo trimestre de 2018 se obtuvo licencia de obra para un total de 124 viviendas.

En el tercer trimestre de 2018 se obtuvo licencia de obra para un total de 467 viviendas.

En el cuarto trimestre de 2018 se obtuvo licencia de obra para un total de 1.211 viviendas.

Adicionalmente, a 31 de diciembre, había un total de 2.279 licencias de obra en tramitación de las cuales 100 se solicitaron hace menos de 4 meses, 1.152 entre 4 y 8 meses y 1.027 hace más de 8 meses.

A continuación, desglose del total de licencias de obra obtenidas por proyecto (2017-2018):

	2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018	T4 2018
Hannon					40
Estronci 93					71
Orellana					74
Escalonia II					150
Tasman II					35
Lángara					100
Hevia F1, F2 & F3					220
Fineo					56
Bremond Son Moix					35
Piteas					48
Ulloa II					54
Ulloa III					54
Jardines H. Rosario F3					79
Jardines H. Rosario F4					63
Vanian Green Village II					92
South Bay II					30
Merian I					10
J. Castellarnau F1, F2 & F3				138	
Cook				62	
Orpí				36	
Armstrong Cisneo F1 & F2				120	
Kane				87	
Acosta M3 - Bormujos				24	
Doria 6			40		
Middel Views			84		
Carreres 10		59			
Altos del Pilar		100			
Ulloa I		54			
Cabot		28			
Humboldt		93			
Tasman		30			
Dampier		26			
Vanian Green Village		72			
South Bay		47			
Marina Real	80				
Escalonia	60				
Altos de Los Fresnos	35				
Altos de la Reserva	11				
Terraza Los Fresnos	30				
Terraza Los Fresnos II	98				
Nou Eixample Mar	88				
Estronci 99	55				
Villas Arco Norte F1	50				
Villas Arco Norte F2	62				
Villas Arco Norte F3	27				
Jardines H. Rosario I	79				
Jardines H. Rosario II	63				
Ramón y Cajal	54				
Galera Sun	48				
Zagaleta 2	1				
Zagaleta 1	1				
New Folies	41				
Brisas del Arenal	64				
Hacienda del Mar II	126				
TOTAL	1073	509	124	467	1211

¹ Incluye licencias de viviendas terminadas.

2.6 Entregas

La compañía, en plena fase de despegue, ha entregado un total de 231 viviendas a lo largo de 2018 cumpliendo con el objetivo de entregas para este año. El ingreso percibido por estas entregas es de 65,6 Millones de €. Con estas entregas, el total acumulado es de 247, superando en 16 unidades lo previsto para el periodo 2016-2018.

A continuación, desglose por proyecto de las entregas realizadas:

	Unidades	GDV 31-12-18	precio medio de venta € miles	Vendido	% Vendido	% Entregado	Entregado 2018	Entregado en ejercicios anteriores	Total entregado
Galera Sun	48	5.370	112	43	90%	90%	27	16	43
Brisas del Arenal	64	19.962	312	56	83%	83%	53	0	53
Hacienda del Mar II	126	41.150	327	126	97%	97%	122	0	122
Nou Eixample Mar	55	14.106	256	54	53%	53%	29	0	29
TOTAL*	293	80.588		279	74%	84%	231	16	247

*Unidades que tienen su entrega prevista en 2019: 5 Galera Sun, 11 Brisas del Arenal, 4 Hacienda del Mar II y 58 Nou Eixample Mar.

3. Inversiones

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores a nivel nacional en compras de suelo destacando su volumen de inversión entre el resto de promotores residenciales a nivel nacional. Las inversiones realizadas a lo largo de 2018 están encaminadas a completar las necesidades del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período.

Conforme a la política de inversiones de la compañía, los activos adquiridos en 2018 comprenden suelos con mínima clasificación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado, "Fully Permitted Land" (FPL), es decir, con Planeamiento Urbanístico aprobado definitivamente que, o bien requieren la gestión urbanística necesaria para la obtención de la aprobación del Proyecto de Urbanización y/o del Proyecto de Reparcelación para seguidamente proceder a la

ejecución de la obra de urbanización, o bien únicamente requieren la finalización de las obras de urbanización para alcanzar la clasificación de Suelo Urbano Consolidado "Ready to Build" (RTB), es decir, que únicamente requerirían la obtención de la Licencia de Obra de Edificación (Building Permit) para ser desarrollados. Estos suelos están ubicados en las provincias con mercado residencial de obra nueva más dinámico cuya gestión se realiza desde las cinco Direcciones Territoriales existentes. Todas las adquisiciones realizadas ofrecen una visibilidad de margen neto promotor superior al 20% asumiéndose para el cálculo de esta estimación tanto precios de venta de vivienda a fecha de adquisición como coste a esa misma fecha y están destinadas al desarrollo de viviendas libres para el segmento de mercado medio / medio-alto.

En total, se han realizado operaciones de compra para la promoción de 20 proyectos¹. De ellas, 5 corresponden a la Dirección Territorial de Levante & Baleares (4 en la provincia de Alicante, 1 en la de Valencia); 5 a la Dirección Territorial Centro (4 en la provincia de Madrid y 1 en la de Valladolid); 8 a la Dirección Territorial de Andalucía (4 en la provincia de Sevilla y 4 en la de Granada); y 2 a la Dirección Territorial de Costa del Sol (2 en la provincia de Málaga). Las compras efectuadas en las provincias de Valladolid y Granada son las primeras adquisiciones de la compañía en estas provincias y están motivadas por la evolución de determinados indicadores locales (aumento del PIB, descenso del nivel de desempleo, aumento de transacciones residenciales de segunda mano, aumento de precios,...) que reflejan una situación de desequilibrio entre oferta y demanda residencial favoreciendo el desarrollo de la actividad promotora en las ubicaciones donde se han realizado estas compras.

Los 20 proyectos adquiridos se han realizado en 7 provincias comprendiendo los siguientes municipios: en la provincia de Madrid, en los municipios de Alcorcón, Madrid, Villanueva del Pardillo y Valdemoro; en la provincia de Granada, en el municipio de Granada capital; en la provincia de Sevilla, en los municipios de Bormujos y Mairena de Aljarafe; en la provincia de Valencia, en el municipio de Valencia capital; en la provincia de Valladolid, en el municipio de Valladolid capital; en la provincia de Alicante, en los municipios de Alicante, San Juan y Jávea; en la provincia de Málaga, en el municipio de Rincón de la Victoria.

Todos estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 2.616 viviendas². De 2.616 viviendas, 785(30%) tienen la clasificación RTB 1.831 (70%) viviendas la clasificación de FPL.

El importe total de la inversión efectuada asciende a 111.700.000 €³ que se corresponde con el coste de adquisición de los activos incluyendo los gastos inherentes a cada transacción. El capex necesario

para que todos los suelos adquieran la condición de RTB se estima en 17.716.355 € siendo por tanto la inversión total estimada de 129.412.930 €. En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez estos suelos adquieran la condición RTB se estima en 49.469 € /vivienda con un rango que oscila principalmente entre 23.062 €/vivienda en Jávea, Alicante, hasta 90.168 €/vivienda en la ciudad de Alicante.

DESGLOSE REGIONAL

Dirección Territorial	Nº Viviendas ²	€ Adquisición	€ RTB
Andalucía	942	37.310.497	42.701.744
Centro	1.010	46.045.966	56.383.175
Costa Del Sol	166	3.888.606	4.700.606
Levante	498	24.451.505	25.627.405
Total	2.616	111.696.574⁴	129.412.930

Con respecto a las ventas de suelo realizadas en el ejercicio 2018 comprenden la desinversión de 5 suelos para el potencial desarrollo de un total estimado de 273 viviendas.

3 de ellos están ubicados en la provincia de Barcelona: 2 en el municipio de L´Hospitalet de Llobregat (74 y 20 viviendas) y 1 en el de Cornellá (50 viviendas), correspondiendo a la Dirección Territorial de Cataluña.

1 está ubicado en provincia de Madrid, en el municipio de Alcalá de Henares (93 viviendas), correspondiendo a la Dirección Territorial Centro.

Y otro está ubicado en la provincia de Málaga, en el municipio de Mijas (36 viviendas), correspondiendo a la Dirección Territorial de Costa del Sol.

¹ El número de proyectos no representa el número de transacciones debido a la existencia de múltiples vendedores.

² La estimación del número de viviendas por parte de un tercero pudiera ser distinta de la estimación de la compañía. El número estimado de viviendas pudiera variar en el tiempo debido a la definición final del producto. La superficie edificable es constante.

^{3 4} Excluye la adquisición de 287 unidades correspondientes a Tempranales, Torrejón de Ardoz, por importe de 9.457.128 € que incluyen precio y gastos de adquisición, atribuida al ejercicio 2017.

La clasificación de estos suelos el día de su venta era la siguiente: RTB para 4 de ellos, ubicados en L'Hospitalet de Llobregat (2), Alcalá de Henares (1) y Mijas (1) y FPL para 1 de ellos, el ubicado en Cornellá.

El precio de venta de estos 5 suelos ascendió a 14.222.150 € efectuándose estas transacciones con un margen bruto de 4.996.308 € (35%). Sus precios medios de venta por m2 edificable (m2 e) oscilaron entre los 390 €/m2 e y los 980 €/m2 e resultando un precio medio de venta de 571 €/m2 e.

Of the total land bank, 70% is RTB and the remaining 30% is FPL.

According to Savills, the company's GAV stood at €1,768 billion at 31 December 2018, year-on-year growth of 20%. Like-for-like GAV registered growth of 8%.

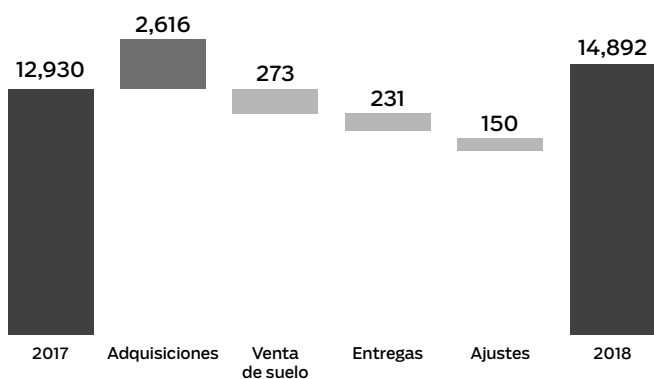
A continuación, desglose por cada operación de venta:

Regional	Localidad	Sales Date	Price	RESI Units
CATALONIA	L'Hospitalet De Llob.	15 Jan 2018	3,494,000	74
COSTA DEL SOL	Mijas	14 Mar 2018	3,993,500	36
MADRID	Alcalá de Henares	21 Dec 2018	4,324,650	93
CATALONIA	L'Hospitalet De Llob.	4 Dec 2018	690,000	20
CATALONIA	Cornella	4 Dec 2018	1,720,000	50
TOTAL			14,222,150	273

En conclusión, el tamaño del banco de suelo a 31 de diciembre de 2018 sería el siguiente:

Banco de suelo total a fecha 31 de diciembre 2018

Nº de viviendas



4. Información financiera consolidada

4.1 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias, en términos interanuales, refleja claramente la fase de despegue en la que se encuentra la compañía, habiéndose incrementado los ingresos en 2018 en un 107 % hasta 79,8 millones de € de los que el 82 % corresponde a la actividad principal de la compañía, promoción de viviendas y, el 18 % a ventas de suelo.

Cabe destacar que, conforme al Plan General Contable, la partida de marketing recoge el importe correspondiente a todos los proyectos en curso a cierre del ejercicio independientemente de su año previsto de entrega reflejando un importe muy superior al de los proyectos realmente entregados en este período. Esta partida tenderá a normalizarse, en términos porcentuales sobre ingresos, a medida que la compañía se aproxime a su velocidad de cruce prevista en términos de entregas.

La cuenta de gastos generales ha aumentado en esta fase de despegue hasta niveles muy próximos a los previstos una vez se alcance la velocidad de cruce, cuyo peso porcentual será inferior llegado este momento.

La activación de créditos fiscales por importe de 12,0 millones de € a lo largo del año 2018 favorece que la compañía haya entrado en resultado neto positivo antes de lo previsto. El desglose a realizar en los créditos fiscales son 1,4 millones de € correspondientes a las bases negativas de este ejercicio del Grupo fiscal, 0,2 millones de € correspondientes a la sociedad fuera del grupo fiscal, 4,4 millones de € de BINS anteriores al consolidado fiscal y a los 5,5 millones de € por la diferencia del valor contable y fiscal de determinados activos. También hay una pequeña cuantía por 0,5 millones de € de diferencias temporales activadas en el ejercicio.

AEDAS HOMES en € Mn ¹	FY18	FY17	Variación € Mn
Ventas	79,8	38,6	41,2
Coste de ventas	(56,0)	(23,3)	(32,7)
Margen Bruto	23,8	15,3	8,5
% Margen Bruto	29,8%	40,0%	(10,2%)
Marketing y comisiones de venta	(7,9)	(4,0)	(3,9)
Otros gastos e impuestos	(2,5)	(0,7)	(1,8)
Margen Neto	13,4	10,5	2,9
% Margen Neto	16,8%	27,2%	(10,4%)
Costes de estructura	(19,5)	(13,2)	(6,3)
Otros ingresos y gastos de explotación	1,6	0,2	1,4
Perdida/Beneficio por deterioro de inventario	0,1	(2,5)	(2,6)
EBITDA	(4,4)	(4,9)	0,5
Depreciación y amortización	(0,4)	(0,2)	(0,2)
Resultado financiero	(3,3)	(9,7)	6,4
Extraordinarios	0	(31,1)	31,1
Resultado antes de impuestos	(8,1)	(46)	37,9
Gasto por Impuesto de Sociedades	12,0	5,6	6,4
Resultado del ejercicio	3,9	(40,3)	44,2
% Resultado del ejercicio	4,8%	-	-
Minoritarios	1,4	(0,2)	1,6
Resultado del ejercicio de sociedad dominante	2,5	(40,1)	42,6

¹ Diferencias numéricas por errores de redondeo

4.2 Balance y Período medio de pago a proveedores

4.2.a Balance

El Activo No Corriente se ha visto incrementado debido a la activación de 12,0 millones de € correspondientes a créditos fiscales.

El Activo Corriente ha experimentado un crecimiento del 11 % con respecto al 2017.

Principalmente, este crecimiento se debe al incremento de las existencias de un 22 % con respecto al ejercicio anterior causado por inversiones en suelo y por toda la obra comenzada a lo largo de 2018. La cuenta de existencias asciende a 1.076 millones de € distribuidos en suelo (60 %), obra en curso (37 %), producto terminado (2 %) y adelanto a proveedores (1 %). Incluye 11.4 millones de €

correspondientes a anticipos por compromisos de compra de suelos.

Adicionalmente, la caja o efectivo se ha visto reducida en un 39 % debido a las inversiones realizadas en suelo.

De la misma manera, la partida de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se ha visto incrementada en un 42 % debido al aumento de los anticipos de clientes hasta alcanzar los 166 millones de €.

Con respecto a la deuda financiera, ver apartado 4.4 de este documento.

AEDAS HOMES en € Mn ¹	31/12/2018	31/12/2017	Variación € Mn
Activo no corriente	27	14	13
Existencias	1,076	881	195
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	42	53	(11)
Periodificaciones e inversiones financieras a corto plazo	8	3	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	109	178	(69)
Activo Corriente	1,235	1,115	120
Activo Total	1,262	1,129	133
Patrimonio neto	935	937	(2)
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	58	0	58
Derivados	1	0,1	0,9
Pasivo no corriente	59	0,1	58,9
Provisiones	1	0,4	0,6
Deudas a corto plazo con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo, obligaciones y otros valores negociables	92	62	30
Otros pasivos financieros	3	8	(5)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	172	121	51
Pasivo Corriente	268	192	76
Patrimonio Neto y Pasivo Total	1,262	1,129	133

¹ Diferencias numéricas por errores de redondeo

4.2.b Período medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores en 2018 fue de 43,77 días.

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,77
Ratio de operaciones pagadas	46,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,04
	Euros
Total pagos realizados	19.516.646,1
Total pagos pendientes	2.340.387

4.3 Estado De Flujos De Efectivo

Resumen del estado de flujo de efectivo AEDAS Homes (en € Mn ¹)	Dic 2018	Dic 2017
Beneficio antes de impuestos	(8,1)	(46)
Ajustes del resultado	5,7	18,3
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(11,8)	(1,6)
Cobros/Pagos de intereses de intereses	(8,7)	(1,6)
Pagos de Impuesto de Sociedades	(3,1)	0
Cambio de Capital Corriente	(142,9)	(130,6)
Existencias	(185,3)	(148,5)
Cientes y otras cuentas a cobrar	10,1	(40,4)
Proveedores y otras cuentas a pagar	52,0	65,5
Otros flujos de caja operativos	(19,8)	(7,2)
Flujo neto de efectivo de la actividad operativa	(157,3)	(159,8)
Flujo neto de efectivo de la actividad de inversión	(5,9)	21,6
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	93,7	296,8
Aumento de efecto neto / (disminución)	(69,5)	158,6
Efectivo al inicio del periodo	172,4	13,8
Efectivo al final del periodo	103,0	172,4
Efectivo disponible	60,5	157,5

¹ Diferencias numéricas por errores de redondeo

4.4 Deuda financiera

A 31 de diciembre de 2018 la deuda bancaria de la compañía se situaba en 670,0 millones de € concedidos estando la misma diversificada entre las principales entidades financieras españolas.

Este importe, incluye los préstamos con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso. El importe concedido de este tipo de préstamos asciende a 510,5 millones de €, de los cuales, el máximo disponible por parte de la compañía es de 440 millones de €. La diferencia hasta 510,5 millones de € se debe el tramo subrogación de estos préstamos, es decir, a la parte de estos préstamos que la compañía no puede disponer pero que sus clientes tienen derecho a subrogarse, en su caso.

También incluye un préstamo suelo por importe de 9,5 millones de € al que la compañía se subrogó al adquirir estos activos.

El préstamo corporativo sindicado otorgado por Citi Bank, Deutsche Bank, Goldman Sachs, Liberbank y EBN Banco por importe de 150 millones de € será destinado a inversión en suelo.

Del total de los préstamos bancarios concedidos, el importe dispuesto a cierre del ejercicio es de 117,2 millones de €¹. Este bajo nivel de disposición del crédito concedido se debe al uso de los anticipos recibidos de los clientes de la compañía como medio de financiación alternativo a un coste más competitivo.

La compañía también cuenta con un préstamo de sus socios externos en ciertos proyectos (Inmobiliaria Espacio) por importe de 3,4 millones de € y con 1,1 millones de € en productos derivados e intereses por importe de 0,6 millones de €.

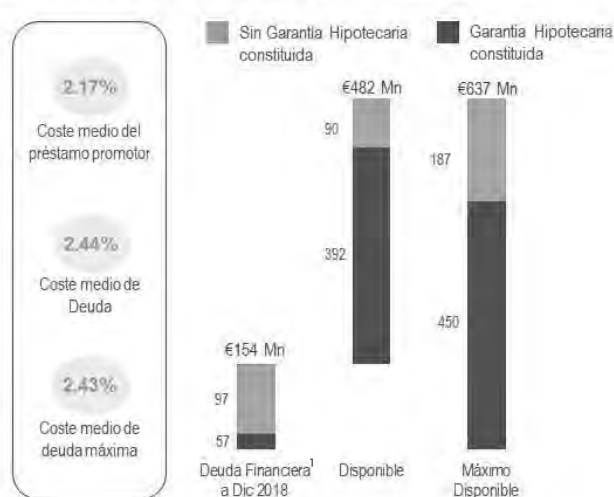
Adicionalmente, con fecha 12 de junio de 2018, la compañía incorporó un programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2018", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 75 millones de €, y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses. El saldo vivo del programa de pagarés a 31 de diciembre de 2018 era de 34 millones de €.

Por tanto, la deuda financiera bruta de la compañía a cierre del ejercicio se situaba en 156³ millones de €.

Esta situación de deuda financiera de AEDAS Homes muestra una diversificación entre distintas vías de financiación por un lado y entre distintas entidades financieras por otro, evitando la concentración de riesgo financiero.

El incremento de la deuda financiera bruta ha experimentado un crecimiento del 27 % anual revelando la aceleración de operaciones de la compañía en su fase de despegue. A pesar de este incremento y debido a la baja disposición del crédito por los motivos expuestos, el bajo nivel de disposición sitúa el LTV en el 5% y el LTC en el 9% al cierre del ejercicio.

Estructura de la Deuda Financiera en Mn €



¹ No incluye otros gastos financieros

	Importe firmado				Total	Dispuesto			
	PHP Prin	PHP Prin	Suelo	Corp. Sindicado		PHP	Suelo	Corp. Sindicado	Total
Sabadell	156,555	165,6			165,6	9,7			9,7
Santander	86,954	114,7	9,5		124,2	21,1	9,5		30,6
BBVA	74,583	88,9			88,9	6,4			6,4
Bankinter	17,800	25,1			25,1	1,6			1,6
Caixa	22,899	32,3			32,3	0,8			0,8
Kutxabank	39,847	42,4			42,4	0,4			0,4
Bankia	18,155	18,2			18,2	1,7			1,7
Popular	4,500	4,5			4,5	4,5			4,5
Liberbank	18,800	18,8			18,8	1,5			1,5
Sindicado	0,0	0,0		150,0	150,0	0,0		60,0	60,0
Total	440,092	510,5	9,5	150,0	670,0	47,7	9,5	60,0²	117,2

¹ La valoración contable a cierre de ejercicio 2018 es de 115,2 millones de €.

² La valoración contable a cierre de ejercicio 2018 es de 58 millones de €.

³ La valoración contable a cierre de ejercicio 2018 es de 154 millones de €.

4.5 Medidas Alternativas de Rendimiento

La compañía 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.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto de promoción (Gross Development Margin)

Definición: Ventas – Variación de existencias – Aprovechamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).

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.

Margen Bruto

Definición: Ventas- Cambios de inventarios- Coste de ventas.

Explicación de uso: utilizado en los estados finan-

cieros de la compañía, difiere del margen neto de promoción teniendo en cuenta ventas de suelo.

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.

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. Dentro del Margen neto de promoción no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Net Margin

Definición: Margen Bruto- Coste de ventas y marketing (se incluye en otros gastos operacionales en la cuenta de pérdidas y ganancias).

Explicación de uso: utilizado en los estados financieros de la compañía, difiere del margen neto de promoción teniendo en cuenta 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.

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.

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

Definición: Deuda financiera y otros pasivos financieros – Shareholder Master Credit Facility Agreement.

Explicación del uso: Los Préstamos 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.

Deuda financiera neta

Definición: Préstamos + Pagos aplazado por adquisición de existencias – 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 y la caja pignorada para cubrir los intereses de los préstamos hipotecarios).

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.

Apalancamiento

Definición: Préstamos (loans) / Total activos.

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.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente)

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.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / (Valor de mercado de los activos valorados + Opciones de venta de existencias)

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

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.

GAV

“Gross Asset Value”. La valoración de los activos y por tanto el valor del GAV es calculado a través de un experto independiente a la compañía, en este caso Savills. Utiliza la metodología RICS para calcular el valor de los activos. El método RICS se define como la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debe intercambiarse en una fecha de valoración determinada entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción después de una comercialización adecuada y donde las partes han actuado de manera sabia, prudente y sin compulsión. ASSUMPTIONS

NAV

Definición: “Net Asset Value”. Es el precio de mercado del patrimonio de la compañía, es decir, el valor liquidativo neto de sus activos.

GDV

Valor de los activos de la compañía una vez realizadas las inversiones pendientes para su finalización.

5. Riesgos e incertidumbres

AEDAS Homes cuenta con un sistema de gestión de riesgos corporativos, el cual está regulado en la Política de Control y Gestión de Riesgos aprobada por el Consejo de Administración en septiembre de 2017. Durante el ejercicio 2018 se ha continuado avanzando en la implantación del modelo.

El objeto del modelo de riesgos es identificar, evaluar, 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 de AEDAS Homes considera cuatro categorías distintas de riesgos globales:

- **Estratégicos:** Riesgos asociados con los objetivos clave a largo. Pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores) de las opciones elegidas en el plan de negocio, de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio.
- **Operativos:** Riesgos asociados con las operaciones habituales que se llevan a cabo en el desarrollo del modelo de negocio de Aedas Homes, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procesos operativos.
- **Financieros:** Riesgos relacionados con los procesos, técnicas e instrumentos utilizados para la gestión de las finanzas de Aedas Homes, así como los procesos que suponen un mantenimiento efectivo de las relaciones financieras con terceros.
- **Cumplimiento:** Riesgos de incumplimiento de normativa por parte de la Sociedad.

Dentro del modelo de AEDAS Homes, cada categoría de riesgos globales agrupa los siguientes riesgos:

- **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

Tras la identificación de los riesgos relevantes contenidos en el listado anterior, se ha procedido a realizar una evaluación de los mismos por parte de los miembros del Comité de Dirección con objeto de identificar los riesgos que representan un mayor nivel de amenaza para la Sociedad, habiéndose considerado las

siguientes variables:

- **Impacto:** daño que supondría para los objetivos de Aedas Homes que el riesgo se concretara en un suceso cierto. Se considera el impacto económico, operacional y reputacional
- **Probabilidad:** probabilidad de que el riesgo se concrete en un suceso cierto
- **Nivel de gestión:** eficacia de los controles, procedimientos o acciones diseñados para mitigar los riesgos y mantenerlos dentro de los umbrales fijados por Aedas Homes.

Como resultado de la ya mencionada evaluación por parte de los miembros del Comité de Dirección, se designó para gestión los siguientes riesgos:

- Mercado de valores
- Mercado inmobiliario
- Cartera de suelos
- Competencia
- Promoción
- Seguridad laboral
- Fiabilidad de la información financiera
- Ciberseguridad

En relación a los riesgos mencionados en el listado anterior, se ha establecido un sistema de monitorización basado en los siguientes elementos:

- Se han definido eventos de riesgos concretos para cada categoría de riesgo
- Se han establecido indicadores de monitorización
- Se ha fijado un valor de tolerancia para cada indicador
- Se ha establecido un plan de reporte regular sobre el estado de los indicadores a ser remitido al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control

El modelo prevé la puesta en marcha de planes de respuesta, donde sea necesario, para el caso de que

los indicadores superen los valores de tolerancia establecidos.

La nota 22 de la Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio 218 describe asimismo en detalle los principales riesgos operativos y financieros a los que está expuesta Aedas Homes en su actividad.

6. Personal y medio ambiente

6.1 Estructura organizativa

De acuerdo con el Artículo 2º de los Estatutos Sociales de AEDAS Homes, el Objeto Social de la Sociedad es la adquisición, promoción, gestión, comercialización y desarrollo de cualesquiera bienes inmuebles para la tenencia, disfrute, administración, enajenación y arrendamiento de los mismos.

La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Dirección Territorial Cataluña), Madrid (Dirección Territorial Centro), Andalucía (Dirección Territorial de Andalucía y Dirección Territorial Costa del Sol) y Levante e Islas Baleares (Dirección Territorial Levante & Baleares) y cuenta con un total de 176 empleados a cierre del ejercicio.

La Junta General de accionistas es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad en las materias propias de su competencia, a través del cual se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad.

El Consejo de Administración tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los

Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, delegará la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos delegados de administración y en el equipo de dirección, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación, y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

El Consejo de Administración está formado por 9 miembros, de los cuales 5 son independientes, 3 son dominicales y 1 es ejecutivo. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el Propio Consejo de Administración.

Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

Comisión de Auditoría y Control, compuesta por tres consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es el presidente de la Comisión, y uno es dominical. El Artículo 14 del Reglamento del Consejo regula la Comisión de Auditoría y Control, su composición, competencias y funcionamiento.

Comisión de Retribuciones y Nombramientos: formado por 3 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es el presidente de la Comisión, y uno es dominical. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, su composición, competencias y funcionamiento.

Comisión de Tecnología, formado por 3 consejeros, de los cuales uno es consejero independiente y es el presidente de la Comisión, uno es dominical, uno es consejero ejecutivo y además son miembros dos directivos de la compañía. Existe un reglamento específico que regula la Comisión de Tecnología su composición, competencias y funcionamiento.

Además, existe dentro de la compañía: un **Comité de Dirección**, un **Comité de Negocio** y un **Comité de Inversiones** formados por directivos de la compañía. Cada uno de ellos está regulado por su propio reglamento que ha sido aprobado por el CEO de la Compañía que regula su composición, competencias y funcionamiento.

Igualmente, la compañía cuenta con un **Comité de Cumplimiento** formado por la Dirección de RRCC, la Dirección Jurídica y el Director de Riesgo y Cumplimiento cuya su composición, competencias y funcionamiento está regulado en la política y Manual de Cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración. Así como un Órgano de Control Interno (OCI) en materia de PBC/FT cuya su composición, competencias y funcionamiento está regulado en el Manual de PBC/FT aprobado por el propio OCI.

COMITÉ DE DIRECCIÓN



DAVID MARTÍNEZ
Consejero Delegado

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid y Executive MBA por IESE. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector inmobiliario, en empresas como Ferrovial, Bovis Lend Lease y Valdebebas. Ha dirigido grandes proyectos inmobiliarios como las Cuatro Torres y Operación Chamartín. Miembro del Spanish Council del Urban Land Institute y profesor del IE Business School. Lideró la constitución y creación de AEDAS Homes desde su inicio, en 2016.



SERGIO GÁLVEZ
Director de Estrategia e Inversión

Ingeniero Industrial Superior por ICAI. Cuenta con más de 19 años de experiencia en la industria inmobiliaria en España, en empresas como Crevare y Hansa Urbana. Inició su carrera profesional en el ámbito de la consultoría estratégica, concretamente en el área de Real Estate de Arthur Andersen. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 como Director de Desarrollo de Negocio y desde 2017 fue nombrado Director de Estrategia e Inversión (CIO) de toda la firma.



MARÍA JOSÉ LEAL
Directora Financiera

Licenciada en Económicas y Administración de Empresas por CUNEF y PDG por el IESE. Atesora una amplia experiencia en multinacionales cotizadas en entornos de alto crecimiento. En los últimos años, ha desempeñado su labor profesional como Deputy CFO en empresas tan relevantes como AENA y PROSEGUR. En noviembre de 2018 fue nombrada Directora Financiera (CFO) de AEDAS Homes.



ALBERTO DELGADO
Director de Operaciones

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid. Acumula más de 17 años de experiencia en el sector inmobiliario. Inició su carrera profesional en ACS en el área de construcción residencial. Posteriormente fichó por Vallehermoso, dónde durante más de una década desempeñó su trabajo en Cataluña y Madrid, en las áreas de Operaciones y Financiero. En 2015, fundó Socebi, compañía especializada en servicios inmobiliarios que trabajó con Castellake en su estrategia inmobiliaria en España. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 y es desde 2017 Director de Operaciones (COO).



JAVIER SÁNCHEZ
Director de Innovación y Marketing

Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICAE. Ha desarrollado su carrera profesional en las áreas de Tecnología, Marketing, Comunicación e Innovación. Ha participado en el desarrollo de empresas de Telecomunicaciones e Internet como Vodafone y Orange, y ha fundado distintas empresas Tecnológicas y de Comunicación Audiovisual como Vértice 360. Previo a su incorporación a AEDAS Homes, Javier trabajó como Director de Marketing e Innovación en la promotora Dospuntos. En el ámbito inmobiliario Javier destaca en la creación de marca, marketing digital y experiencia de cliente.



ESTHER DUARTE
Directora de Recursos Corporativos

Diplomada en Ciencias de la Educación por la Universidad Autónoma de Barcelona, Executive en Relaciones Laborales por Garrigues y Executive Programa Desarrollo Estratégico de Personas por ESADE. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en Recursos Humanos en empresas multinacionales como Ferrovial Inmobiliaria y Grupo Aldesa. Se incorporó a la sociedad en 2017.



ÓSCAR DE LA TORRE
Director de Tecnología

Ingeniero Técnico en Informática de Gestión por ICAI e International Executive Program por IE Business School. Ha desarrollado su carrera en compañías como Valassis, Pullmantur Cruceros y Mobile Dreams Factory. Es profesor asociado en el IE Business School. Se unió a AEDAS Homes en 2017.



CORO MORALES

Directora del Área Jurídica

Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Máster en Derecho Europeo por la Universidad Libre de Bruselas. Cuenta con más de 25 años de experiencia en puestos directivos en el departamento jurídico de empresas como Cintra Infraestructuras, ING Real Estate o Salsa Inmobiliaria. Ha sido Secretaria del Consejo de Administración en varias de ellas. Directora de Asesoría Jurídica de AEDAS Homes desde 2016 y Vice-secretaria del Consejo de Administración de AEDAS Homes desde 2017.

DIRECTORES TERRITORIALES



PABLO ALONSO

Director Territorial Centro

Licenciado en Derecho por la Universidad de León y Máster en Derecho de Empresa por la Universidad de Navarra. Posee una dilatada experiencia de 23 años en el sector. Antes de su incorporación a AEDAS Homes, desarrolló su carrera en compañías como Testa, Vallehermoso y Grupo Proscayr Ocio.



DAVID GÓMEZ

Director Territorial de Cataluña

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Cataluña y Máster en Dirección y Administración de Empresas por ESADE. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector inmobiliario. Ha ocupado relevantes cargos de responsabilidad en el segmento de la promoción residencial en diferentes compañías a nivel nacional como Banco Sabadell, Solvia y Vallehermoso División Promoción.



DIEGO CHACÓN

Director Territorial de Andalucía

Ingeniero de Canales, Caminos y Puertos por la Universidad de Granada y MBA por la Escuela de Organización Industrial. Posee una experiencia de 17 años en el sector. Antes de su incorporación a AEDAS Homes, desarrolló su carrera profesional en compañías como Hansa Urbana.



SILVIA SÁNCHEZ

Directora Territorial Costa del Sol

Diplomada en Ciencias Empresariales por la Universidad de Salamanca y Máster en Gestión Comercial Inmobiliaria por el Instituto de Práctica Empresarial de Málaga. Acumula una experiencia de 25 años en el sector habiendo desarrollado su carrera en compañías como Aliseda y Royal Urbis.



JUAN LÓPEZ

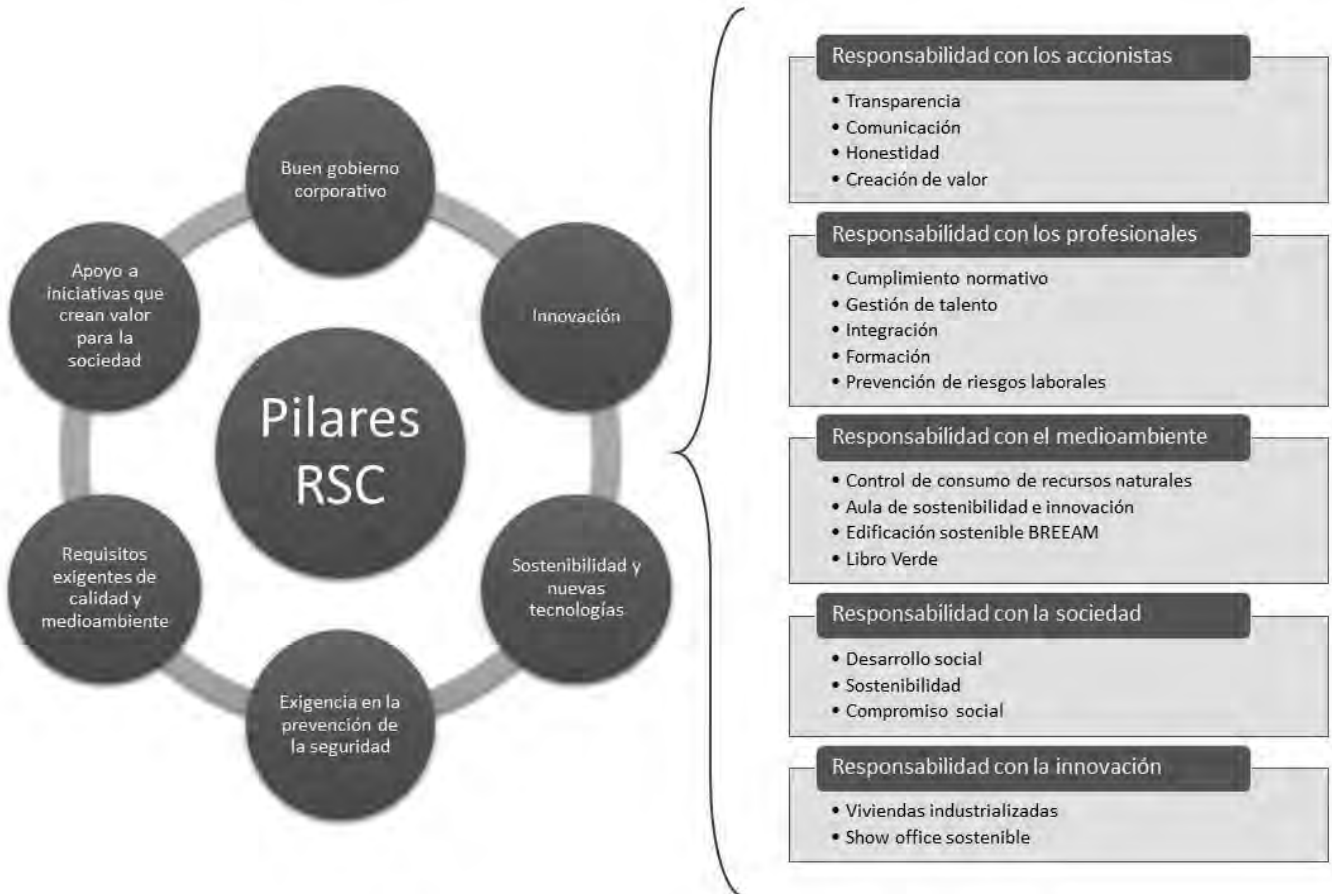
Director Territorial de Levante y Baleares

Arquitecto Técnico por la Universidad de Alicante y Máster de Prevención de Riesgos Laborales por Fundesem Business School. Acumu-

la una dilatada experiencia en la promoción residencial, en empresas como Solvia y Hansa Urbana, hasta su incorporación a AEDAS Homes.

6.2 RSC

AEDAS Homes cuenta con una política en materia de Responsabilidad Social Corporativa que tiene por objeto crear valor de forma sostenible para nuestros accionistas, empleados, proveedores y para la sociedad en general, ofreciendo a nuestros clientes la casa que quieren, con estilo propio, sostenible, con tecnología de vanguardia y de cuidado diseño, que proporcione la mejor experiencia y bienestar a las personas que vivan en ellas.



7. Innovación

La innovación, como uno de los principales valores de AEDAS Homes, tiene como finalidad conseguir dos objetivos. En el corto plazo ser una empresa ágil. En el largo plazo ser una empresa con capacidad de adaptación y de recuperación frente a eventuales adversidades.

AEDAS Homes explora continuamente productos, servicios y modelos de negocio complementarios o alternativos, buscando nuevas soluciones que les permitan ser más eficientes en sus procesos. De este modo la compañía trabaja para entregar más casas, más rápido y con mejores márgenes. Las principales áreas de innovación en las que se concentran los recursos de la compañía son:

- Producto (tipología, funcionalidad)
- Servicios (financiación, seguros, postventa)
- Experiencia de compra (entablar conversaciones, generar confianza)
- Construcción y materiales (offsite, industrialización 2D, estandarización)
- Sostenibilidad (gestión y consumo energético)
- Experiencia de usuario (automatización, smart home)
- Modelo de negocio (built to rent, coliving)
- Procesos (data, inteligencia artificial)
- Marketing y Comunicación (marca)

Proyectos 2018

AEDAS Homes Offsite (promociones de viviendas industrializadas)

AEDAS Homes ha lanzado Offsite, una nueva línea de negocio que industrializa el proceso de diseño y construcción de las casas. La promoción Offsite, o fuera del solar, permite planificar, diseñar y fabricar las viviendas fuera de su localización, donde finalmente se ensamblan. Esta nueva forma de hacer casas disminuye drásticamente los plazos de entre-

ga a la mitad, a la vez que asegura una mayor calidad de ejecución del producto.

La compañía ha puesto en marcha una nueva Dirección de Industrialización comenzando su actividad con 7 proyectos Offsite sumando un total de más de 100 viviendas.



Esta nueva forma de promover y construir viviendas de AEDAS Homes representa toda una revolución en el mercado residencial y surge para dar respuesta a una de las grandes demandas de los clientes: la reducción de los plazos de entrega de las viviendas de obra nueva.

La drástica disminución de los tiempos es posible gracias a una sencilla fórmula: se pasa de un modelo secuencial en el que cada fase del proyecto está sujeta a la anterior a un modelo simultáneo que posibilita la realización de varios trabajos en paralelo. En fábrica se optimiza el uso de energía y se reducen las emisiones de CO₂ (desaparece buena parte de la maquinaria a pie de obra), por lo que se disminuye el impacto ambiental.

El diseño de las viviendas industrializadas contempla los más altos estándares de eficiencia energética.

AEDAS Homes Live (tours en directo de viviendas de obra nueva) Codename: unReal Estate

AEDAS Homes ha lanzado Live, un proyecto de innovación interna, en colaboración con empresas especializadas externas, que permite a los clientes conectar en vivo y en directo con un asesor comercial y visitar juntos su nueva casa aún no construida. El cliente se conecta cómodamente desde su móvil, tablet o PC y entabla una conversación mientras su asesor pasea por la futura vivienda y las zonas comunes, explicando los pormenores del proyecto y resolviendo sus dudas en tiempo real.

Live es un proyecto pensado para facilitar a los clientes, especialmente los que residen en el extranjero, la visualización de su futura casa y la resolución de dudas de la manera más cómoda. De esta forma los clientes evitan desplazamientos, se genera confianza y se acelera el proceso de decisión de compra. La compañía ha conseguido que Live pase de concepto a realidad en pocos meses combinando de manera ingeniosa tres universos hasta ahora separados en el sector de la promoción de obra nueva: modelos en 3D, un plató virtual de televisión e Internet.

live.aedashomes.com

AEDAS Homes Show Office (espacio de compra experiencial industrializado y sostenible)

AEDAS Homes, en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), ha impulsado un concurso de innovación abierta con estudios de arquitectura con el objetivo de crear la mejor experiencia de compra en un espacio nuevo e inspirador que se materializa en un recorrido experiencial que evoca las sensaciones del nuevo hogar del cliente a la par que proyecta la imagen de marca de la compañía, sus valores y principios.

El resultado es el proyecto ORIGEN, un Show Office en el que los futuros clientes pueden experimentar las sensaciones que vivirán en su nueva casa.





8. Evolución de la acción y Hechos Relevantes

8.1 Cotización y liquidez

A lo largo de 2018 la evolución de los mercados de capitales globales ha reflejado importantes incertidumbres, entre otras, temor a subidas de tipos de interés, aumento de la volatilidad, inestabilidad geopolítica y Brexit, que se han traducido en importantes movimientos de capital que, atraído por otros mercados, ha provocado significativas caídas en los principales índices de renta variable europeos, entre ellos el IBEX-35, con una caída del 15 %.

El sector de la promoción residencial en Europa ha sido uno de los más castigados por estas caídas.

En concreto, el precio de la acción de AEDAS Homes comenzó el año cotizando a 30,82 € / acción, alcanzando su máximo anual de 32,72 € / acción el 7 de junio para luego descender hasta cerrar el año con un precio de 22,16 € / acción, perdiendo en todo el año un 28% de su valor.

2018-EVOLUCIÓN AEDAS VS IBEX 35 (%)



Con respecto a la liquidez del valor, a lo largo de 2018 se ha negociado un volumen equivalente al 86 % del número total de acciones. A cierre del ejercicio, el capital flotante de la compañía era del 26 %. Sobre esta parte del capital, el volumen de acciones negociado en 2018 equivale al 326 %.

El 20 de marzo de 2018 la compañía suscribió un contrato de liquidez con el Banco Sabadell con el objetivo de favorecer la liquidez y la regularidad en la cotización de las acciones de la compañía, suspendiendo el mismo el 28 de diciembre.

CAPITALIZACIÓN BÚRSÁTIL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	COTIZACIÓN DE CIERRE		%REVALORIZACIÓN	CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL (Mn €)
	02/01/2018	31/12/2018	PERIODO	31/12/2018
AEDAS	30,82	22,16	-28,10%	1.063

VOLUMEN DE NEGOCIACIÓN

PEERS	VOLUMEN DE NEGOCIACIÓN (Last 6 m)						
	€ volumen diario (precio x volumen 6 m)	acciones volumen diario (Last 6 m)	nº sesiones año	acciones volumen anualizado	nº total acciones	% vol. anualizado s/ nº total acciones	% vol. diario s/ nº total acciones
AEDAS	3.678.560	166.000	250	41.500.000	47.966.587	86,52%	0,35%

8.2 Relación Hechos Relevantes

FECHA PUBLICACIÓN HR	TIPO DE HR	RESUMEN INFORMACIÓN	Nº REGISTRO
28/12/2018	Contratos de liquidez y contrapartida	Suspensión contrato de liquidez	273439
21/11/2018	Contratos de liquidez y contrapartida	Contrato de liquidez - operaciones efectuadas entre 020718 y 280918	271765
16/11/2018	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2018	271644
14/11/2018	Otros sobre gobierno corporativo	Nota de prensa nombramiento nuevo cfo	271549
14/11/2018	Información sobre resultados	3T 2018 resultados	271543
27/09/2018	Información sobre resultados	Resultados 1s 2018	270000
27/09/2018	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2018	269999
21/09/2018	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria de audio-webcast el 1 octubre	269820
06/08/2018	Préstamos, créditos y avales	Préstamo coporativo 150 mn €	268957
10/07/2018	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones 2º trimestre 2018 en el marco del contrato de liquidez	267703
08/07/2018	Planes estratégicos, previsiones y presentaciones	Adquisiciones 1s 2018 y visibilidad entregas	267679
25/06/2018	Emisiones de renta fija	Emisiones pagarés con cargo al "programa de pagarés aedas homes 2018"	267112
25/06/2018	Emisiones de renta fija	Emisiones pagarés con cargo al "programa de pagarés aedas homes 2018"	267111
12/06/2018	Emisiones de renta fija	Incorporación al marf de un programa de pagarés	266665
21/05/2018	Transformaciones, fusiones, escisiones y disoluciones	Inscripcion en registro mercantil de la fusion producida, mayo 2018	265983
17/05/2018	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Acuerdos adoptados en la junta general ordinaria de accionistas de fecha 17 de mayo de 2018	265779
10/05/2018	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2018	265472
11/04/2018	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Convocatoria junta general ordinaria de accionistas 2018	263949
06/04/2018	Contratos de liquidez y contrapartida	Notificación de contrato de liquidez suscrito entre aedas homes y banco sabadell	263807
05/04/2018	Contratos de liquidez y contrapartida	Notificación de contrato de liquidez suscrito entre aedas homes y banco sabadell	263758
03/04/2018	Transformaciones, fusiones, escisiones y disoluciones	Fusión por absorción entre spv reoco 1, s.L.U. Y sus 41 filiales íntegramente participadas formando todas ellas parte del grupo de sociedades de aedas homes, s.A. Y quedando ésta última excluida del perímetro de sociedades participantes en la fusión	263629

FECHA PUBLICACIÓN HR	TIPO DE HR	RESUMEN INFORMACIÓN	Nº REGISTRO
26/03/2018	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	La sociedad remite el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros del ejercicio 2017	263472
26/03/2018	Informe anual de gobierno corporativo	La sociedad remite el informe anual de gobierno corporativo del ejercicio 2017	263421
23/03/2018	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Se remite de nuevo hr una vez corregida una fecha referida en el mismo	263269
23/03/2018	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Formulación de ccaa y convocatoria jgo	263243
13/03/2018	Planes estratégicos, previsiones y presentaciones	Aedas homes-proyectos en construcción a marzo 2018: visibilidad de entregas 2018 y 2019	262847
27/02/2018	Información sobre resultados	Aedas homes presentacion resultados fy2017	262187
27/02/2018	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2017	262186
23/02/2018	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria audio webcast fy2017 results	261923
12/01/2018	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria conference call 16 de enero 15.00 Cet	260613
12/01/2018	Planes estratégicos, previsiones y presentaciones	Resultados operativos diciembre 2017	260612

9. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

9.1 Reanudación del contrato de liquidez

El contrato de liquidez quedó temporalmente suspendido a fecha 28 de diciembre de 2018 debido a un desequilibrio entre la cuenta de efectivo y valores. Una vez ajustados los saldos correspondientes se procedió a su reactivación el 24 de enero de 2019.

Se realizaron los siguientes ajustes para situar el contrato dentro del límite de recursos con los saldos equilibrados tal y como señala la circular 1/2017 de CNMV de contratos de liquidez:

- Retirada de efectivo a 31 de diciembre de 2018: 541.000 €
- Venta de acciones a 23 de enero de 2019: 19.529 acciones a 23,10 € por acción. Importe efectivo: 451.119,90 €
- Saldo después de la retirada de efectivo a 31 de diciembre de 2018: 164.190,34 €

Los saldos a fecha de reactivación del contrato de liquidez eran los siguientes:

- Saldo de acciones a cierre de mercado 23 de enero de 2019: 26.637
- Saldo de efectivo a cierre de mercado 23 de enero de 2019: 615.296,84 €

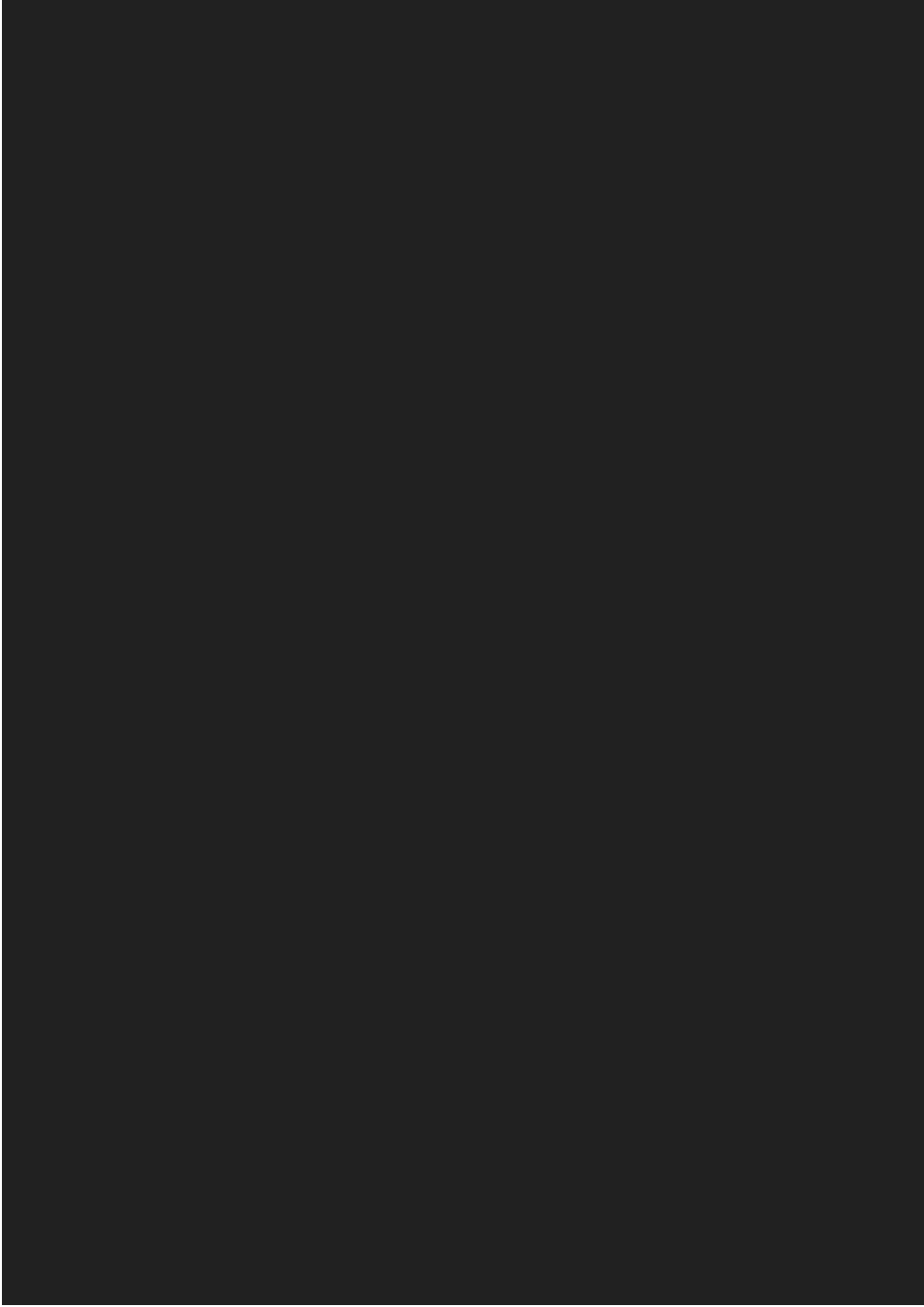
9.2 Financiación

Durante los meses de enero y febrero de 2019, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 74.478.681 euros, con el objetivo de financiar 5 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre el 185 y 225 puntos básicos.

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Aedas HOMES:

aedashomes.com





AEDAS
HOMES

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 anual terminado el 31 de diciembre de 2018, 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, 2018, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

19 de febrero de 2019

February 19th, 2019

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 D. Ismael Clemente).

Merlin Properties SOCIMI, SA (represented by Mr.
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 2018, 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, 2018, 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
Board Member

D. Javier Lapastora Turpín
Consejero

Mr. Javier Lapastora Turpín
Board Member

D. Miguel Tembory Redondo
Consejero

Mr. Miguel Tembory 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

19 de febrero de 2019
Madrid

February 19th, 2019
Madrid

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

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

en la parte inferior de la firma correspondiente,
siendo todos ellos miembros del Consejo de
Administración de Aedas Homes, S.A.

part of the corresponding signature, all of
whom are members of the Board of Directors
of Aedas Homes, S.A.

Madrid
19 de febrero de 2019

Madrid
February 19th, 2019

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors

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 2018

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 2018, 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 2018, 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.a y 8.a de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2018 con participaciones en empresas del grupo y créditos a largo plazo a empresas del grupo por valor de 198.645.519 euros y 793.082.789 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.

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 de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

La Sociedad, salvo mejor evidencia del importe recuperable, toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por un experto independiente sobre los activos inmobiliarios que poseen cada una de las sociedades del grupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

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 la cuestión clave 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.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de los indicios de deterioro y cálculo del valor recuperable.
- ▶ 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.

La verificación de que la memoria adjunta incluye los desgloses de información relacionados requeridos por el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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 19 de febrero de 2019.

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)



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

AUDITORES
INSTITUTO DE ENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

19 de febrero de 2019

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/1503255

SELLO CORPORATIVO: EY

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas:
española o internacional

AEDAS HOMES, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2018**

AEDAS HOMES, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2018	31.12.2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible	5	416.090	315.819	Capital	10	47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		371.271	207.001	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		44.819	108.818	Prima de emisión	10	500.076.721	500.076.721
Inmovilizado Material	6	852.165	705.771	Reservas voluntarias	10	(311.281.836)	(310.857.800)
Terrenos y construcciones		273.252	72.193	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(1.127.936)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		578.913	489.269	Resultados de ejercicios anteriores	10	(28.897.154)	(2.241.561)
Inmovilizado en curso y anticipos		-	144.309	Otras aportaciones de socios	10	740.071.256	740.071.256
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		991.728.308	790.419.499	Resultado del ejercicio	3	16.067.303	(26.655.593)
Instrumentos de patrimonio	7	198.645.519	168.991.131	Otros instrumentos de patrimonio neto	10	1.123.887	-
Créditos a empresas	8 y 16	793.082.789	621.428.368	Total patrimonio neto		963.998.828	948.359.610
Inversiones financieras a largo plazo		1.431.480	500.537	PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros activos financieros a largo plazo	8	1.431.480	500.537	Deudas a largo plazo	12	58.744.843	137.326
Activos por impuesto diferido	13	1.472.891	929.228	Deudas con entidades de crédito		57.630.275	-
Total activo no corriente		995.900.934	792.870.854	Derivados		1.114.568	137.326
ACTIVO CORRIENTE:				Total pasivo no corriente		58.744.843	137.326
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		28.762.878	15.021.400	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	23.990.845	14.566.295	Deudas a corto plazo	12	34.364.912	-
Deudores varios	8	329	815	Obligaciones y otros valores negociables		33.953.563	-
Personal	8	17.016	-	Deudas con entidades de crédito		410.667	-
Activos por impuestos corrientes	13	1.416.648	349.603	Otros pasivos financieros		682	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	3.338.040	104.687	Deudas con empresas vinculadas y asociadas a corto plazo	16	15.955.129	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	23.453.078	16.950.160	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	3.929.191	13.313.218
Créditos en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		20.343.361	16.950.160	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	-	4.230
Otros activos financieros		3.109.717	-	Acreedores por prestación de servicios	12	911.065	1.133.839
Inversiones financieras a corto plazo	8	5.040.109	2.376.580	Remuneraciones pendientes de pago	12	2.436.994	1.500.600
Periodificaciones a corto plazo		171.769	308.128	Pasivos por impuesto corriente	12 y 13	-	8.677
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	23.664.135	134.283.032	Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 13	581.132	10.665.872
Total activo corriente		81.091.969	168.939.300	Total pasivo corriente		54.249.232	13.313.218
TOTAL ACTIVO		1.076.992.903	961.810.154	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.076.992.903	961.810.154

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

AEDAS HOMES, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.a	41.871.443	25.692.756
Prestaciones de servicios		41.871.443	25.692.756
Otros ingresos de explotación		1.407.336	395
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.407.336	395
Gastos de personal	14.c	(13.391.664)	(33.769.775)
Sueldos, salarios y asimilados		(11.351.960)	(32.646.184)
Cargas sociales		(2.039.704)	(1.123.591)
Otros gastos de explotación		(6.020.746)	(10.049.663)
Servicios exteriores	14.b	(6.019.089)	(10.045.976)
Tributos		(842)	(2.625)
Otros gastos de gestión corriente		(815)	(1.062)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(349.282)	(137.371)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(19.009)	(104.211)
Deterioros y pérdidas		(19.009)	(104.211)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		23.498.078	(18.367.869)
Ingresos financieros		41	333
De valores negociables y otros instrumentos financieros		41	333
Gastos financieros	14.d	(990.472)	(9.056.095)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas		-	(9.050.754)
Por deudas con terceros		(990.472)	(5.341)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.050.763)	(137.326)
Cartera de negociación y otros		(1.050.763)	(137.326)
Diferencias de cambio		(3.504)	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.044.698)	(9.193.088)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		21.453.380	(27.560.957)
Impuesto sobre beneficios		(5.386.077)	905.364
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		16.067.303	(26.655.593)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		16.067.303	(26.655.593)

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 2018.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	16.067.303	(26.655.593)
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)		16.067.303	(26.655.593)

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 2018.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES

A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 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)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 10.b)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios o propietarios (Nota 10.c)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2017	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
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	16.067.303	-	16.067.303
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(26.655.593)	-	26.655.593	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(424.036)	(1.127.936)	-	-	-	-	(1.551.972)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(424.036)	(1.127.936)	-	-	-	-	(1.551.972)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	1.123.887	1.123.887
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	47.966.587	500.076.721	(311.281.836)	(1.127.936)	(28.897.154)	740.071.256	16.067.303	1.123.887	963.998.828

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 2018.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos			
Ajustes al resultado:			
	5 y 6	21.453.380	(27.560.958)
Dotación a la amortización		(18.941.562)	(16.395.077)
Deterioros y pérdidas		349.282	137.372
Variación de provisiones		19.009	104.211
Ingresos financieros	14.a	1.123.889	-
Gastos financieros	14.d	(22.401.456)	(25.692.756)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		990.472	9.056.096
		977.242	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(239.910)	25.692.756
Cobros de intereses		-	25.692.756
Pago de intereses		(239.910)	-
Cambios en el capital corriente:		(998.906)	(24.003.123)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(28.024.929)	(14.548.205)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		(9.659.725)	10.618.831
Aumento/(Disminución) de otros activos y pasivos corrientes		24.650.118	(19.549.462)
Aumento/(Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes		12.035.630	(524.287)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		1.273.002	(42.266.402)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
		(244.663.840)	(152.181.798)
Empresas del grupo y asociadas		(244.048.885)	-
Activos intangibles		(241.240)	(363.596)
Activos materiales		(373.715)	(899.577)
Unidad de negocio		-	(150.918.625)
Cobros por desinversiones		42.740.077	-
Empresas del grupo y asociadas		42.740.077	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(201.923.763)	(152.181.798)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.551.973)	207.201.042
Obtención de nuevas aportaciones de accionistas		-	207.201.042
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(10.593.000)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		9.041.027	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		91.583.837	121.497.890
Obtención de nueva financiación con accionistas		-	121.360.563
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		78.153.563	-
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		57.630.274	-
Emisión de otras deudas		-	137.327
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(44.200.000)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		90.031.864	328.698.932
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)		(110.618.897)	134.250.732
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		134.283.032	32.300
Efectivo o equivalentes al final del periodo		23.664.135	134.283.032

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte íntegramente del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Aedas Homes, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2018

1. **Objeto Social**

Aedas Homes, S.A. (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 42, 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 reestructuración 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 31 de diciembre de 2018, y 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 2018, y 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 19 de febrero de 2019.

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.

a) Operaciones de reestructuración 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. 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.

Esta fusión por absorción implicó: (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 operación de reestructuración descrita se acogió 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 cumplimiento de los requisitos de información establecidos en dicha Ley, se informa que el detalle de la operación figura en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

En la citada escritura, adicionalmente se formaliza el cambio de domicilio social a la calle Paseo de la Castellana 42 de Madrid y el cambio del Consejo de Administración (véase Nota 17).

Con fecha 2 de abril de 2018, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "SPV Reoco 1, S.L.U.", se acordó la fusión entre "SPV Reoco 1, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de cuarenta y una de sus filiales denominadas ESPEBE 2, S.L.U., ESPEBE 4, S.L.U., ESPEBE 7, S.L.U., ESPEBE 12, S.L.U., ESPEBE 14, S.L.U., ESPEBE 15, S.L.U., ESPEBE 16, S.L.U., ESPEBE 17, S.L.U., ESPEBE 20, S.L.U., ESPEBE 21, S.L.U., ESPEBE 22, S.L.U., ESPEBE 23, S.L.U., ESPEBE 25, S.L.U., ESPEBE 26, S.L.U., ESPEBE 27, S.L.U., ESPEBE 28, S.L.U., ESPEBE 29, S.L.U., ESPEBE 31, S.L.U., ESPEBE 32, S.L.U., ESPEBE 34, S.L.U., ESPEBE 35, S.L.U., SPV REOCO 2, S.L.U., SPV REOCO 5, S.L.U., SPV REOCO 6, S.L.U., SPV REOCO 12, S.L.U., SPV REOCO 14, S.L.U., SPV REOCO 17, S.L.U., SPV REOCO 18, S.L.U., SPV REOCO 26, S.L.U., SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U., SPV SPAIN 7, S.L.U., SPV SPAIN 16, S.L.U., SPV SPAIN 17, S.L.U., CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DANTA INVESTMENTS, S.L.U., DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L.U., EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.U., LANDATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., MILEN INVESTMENTS, S.L.U. y SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.U. ("Sociedades Absorbidas").

Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 las Sociedades Absorbidas. Esta operación fue elevada a escritura pública con fecha 4 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

La operación de reestructuración descrita se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las fusiones, excisiones, 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 sobre Sociedades. El detalle de los balances de dicha fusión efectuada en el ejercicio 2018 está en el Anexo III de las presentes Cuentas Anuales.

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, normativa que ha sido aplicada por la Sociedad en las respectivas fusiones.

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 registró contra el epígrafe de “Reservas voluntarias” (véase nota 10.c). Los valores contables considerados que originaron la citada diferencia, en línea con los dispuesto por las consultas 3 y 17 del BOICAC 85, fueron 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 realizaron las aportaciones y los valores que se utilizaron 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

La Aportación de Negocio realizada durante el ejercicio 2017, se acogió 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 cumplimiento de los requisitos de información establecidos en dicha Ley, se informa que el detalle de la operación figura en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

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 2018 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, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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 2018 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 2018 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 2018. 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 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. 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 4.5).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4.8).

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 las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo

La valoración de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable, 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, puestas de manifiesto en la valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las sociedades participadas (Nota 4.5).

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).

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases impositivas negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad, junto con su grupo fiscal, 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 imponibles. La Sociedad tiene registrados activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2018 por importe de 1.472.891 euros (929.228 euros al 31 de diciembre de 2017) correspondientes a las diferencias temporarias deducibles y a parte de las bases imponibles negativas pendientes de compensar (Nota 13).

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

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.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, 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)	16.067.303
TOTAL	16.067.303
Aplicación	
Dotación de reserva legal (art. 273 LSC)	1.606.730
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	14.460.573
TOTAL	16.067.303

3.1 Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en el artículo 273 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

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 terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 5 años.

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.

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.

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, entendiéndose 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).

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).

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser las 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.

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.

Los derivados se registran por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se llevan contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

Acciones propias

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 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

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 imposables 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 imposables, 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 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.

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 prestación de servicios se efectúa 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 finalizado el 31 de diciembre de 2018 no hay saldos en moneda extranjera, ni se han producido en dicho ejercicio transacciones en moneda extranjera (ni en el ejercicio anterior), que sean significativos.

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 adquirente 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 1.a).

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 correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 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 correspondientes al ejercicio 2018 de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio 2018	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2018	254.778	108.818	363.596
Adiciones	305.239	145.266	450.505
Bajas	-	(209.265)	(209.265)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	560.017	44.819	604.836
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2018	(47.777)	-	(47.777)
Dotaciones	(140.969)	-	(140.969)
Bajas	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2018	(188.746)	-	(188.746)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	371.271	44.819	416.090

El detalle y los movimientos correspondientes al ejercicio 2017 de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio 2017	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	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 2018 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para la gestión de los sistemas de información financiera y de gestión de costes.

Los importes recogidos en "Anticipos inmovilizados intangibles" corresponden a inversiones en desarrollos de aplicaciones en curso.

Las principales adiciones del ejercicio 2017 se correspondieron 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 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existían elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos correspondientes al ejercicio 2018 de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2018	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 2018	81.072	38.430	143.919	339.961	49.936	144.309	797.627
Adiciones	289.463	3.430	79.543	126.983	18.606	-	518.025
Bajas	(26.082)	-	-	-	-	-	(26.082)
Traspasos	-	-	-	-	-	(144.309)	(144.309)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	344.453	41.860	223.462	466.944	68.542	-	1.145.261
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2018	(8.880)	(7.629)	(15.016)	(56.056)	(4.274)	-	(91.855)
Dotaciones	(69.393)	(7.928)	(20.383)	(99.637)	(10.972)	-	(208.313)
Bajas	7.072	-	-	-	-	-	7.072
Saldos a 31 de diciembre de 2018	(71.201)	(15.557)	(35.399)	(155.693)	(15.246)	-	(293.096)
Valor Neto Contable a 31/12/2018	273.252	26.303	188.063	311.251	53.296	-	852.165

El detalle y los movimientos correspondientes al ejercicio 2017 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	60.489	10.039	50.753	203.633	48.964	144.309	518.187
Bajas	(112.725)	-	-	-	-	-	(112.725)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	81.072	38.429	143.918	339.961	49.935	144.309	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)
Valor Neto Contable a 31/12/2017	72.193	30.800	128.903	283.905	45.661	144.309	705.771

Las altas producidas en el ejercicio 2018 corresponden principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas y equipos informáticos. Las bajas registradas corresponden a instalaciones de oficinas antiguas.

Las altas producidas en el ejercicio 2017 correspondieron 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 compusieron 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 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no existían elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos

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

	Euros	
	2018	2017
Hasta un año	895.592	832.593
Entre uno y cinco años	1.939.588	2.070.526
Más de cinco años	-	-
Total	2.835.180	2.903.119

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:

2018	Euros			
	Saldo al 31.12.17	Adiciones	(Bajas)	Saldo al 31.12.18
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	168.991.131	29.654.388	-	198.645.519
Total	168.991.131	29.654.388	-	198.645.519

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

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	
	2018	2017
Participación en SPV REOCO 1, S.L.U.	198.645.519	168.991.131
	198.645.519	168.991.131

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 realizaron aportaciones a SPV REOCO 1, S.L.U. por parte de la Sociedad que ascendieron 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 fue 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 restructuración societaria descrita en la Nota 1.a dicha inversión financiera se dio de baja dentro del proceso de fusión de activos y pasivos de la sociedad absorbida.

Con fechas de 23 de marzo de 2017, 18 de abril de 2017 y 19 de mayo de 2017 la Sociedad realizó aportaciones dinerarias por importe total de 103 miles de euros, respectivamente, en la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U.

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 correspondió 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. y 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 eran 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 registró fue la producida el 8 de julio de 2017 por un importe de 52.458.200 euros correspondientes a Danta Investments, S.L.U.

Con fechas 7 de febrero de 2018, 14 de marzo de 2018, 13 de abril de 2018 y 25 de mayo de 2018 la Sociedad acordó realizar aportaciones dinerarias a los fondos propios de la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U. por importe de 2.225.000, 2.894.250, 7.471.837 y 2.162.500 euros, respectivamente, siendo totalmente desembolsadas en el ejercicio.

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Sociedad acordó realizar una aportación no dineraria a los fondos propios de la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U. por importe de 121.251 euros, convirtiendo la deuda que dicha sociedad dependiente tenía con la Sociedad en virtud de un contrato de cesión de derechos de crédito suscrito entre sociedades del Grupo. Asimismo, con fecha 22 de noviembre de 2018 la Sociedad acordó realizar una aportación no dineraria a los fondos propios de la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U., por importe de 14.283.450 euros, de los derechos de crédito que ostentaba frente a dicha sociedad dependiente. Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2018 la Sociedad acordó realizar una aportación no dineraria de una opción de compra sobre una parcela, por importe de 496.100 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

31 de diciembre de 2018

		Euros							
		Cifras individuales de las sociedades dependientes					Valor en libros		
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	80.309.755	(17.827.809)	61.533.015	168.821.991	198.645.519	-	198.645.519
							198.645.519	-	198.645.519

31 de diciembre de 2017

		Euros							
		Cifras individuales de las sociedades dependientes					Valor en libros		
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

Los datos relativos a la situación patrimonial de esta sociedad se ha obtenido de las cuentas anuales y estados financieros intermedios no auditados de la sociedad 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 presente Nota y en la Nota 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.

Dicha sociedad no cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2018, y 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 2018, como consecuencia de la existencia de plusvalías tácitas. En concreto, la valoración sobre las existencias efectuada por Savills, refleja un *Gross Asset Value* por importe de 1.768 millones de euros, lo que implica una plusvalía de 704 millones de euros (al cierre del ejercicio anterior, la tasación efectuada sobre existencias a dicha fecha era de 1.436 millones de euros, implicando unas plusvalías de 588 millones de euros).

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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 2018

	Euros	
	Aedas Homes, S.A.	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	995.900.934	27.372.423
Activo corriente	81.091.969	1.234.990.054
Total activo	1.076.992.903	1.262.362.477
Capital, reservas, aportaciones de socios y otros instrumentos de patrimonio neto	947.931.525	930.966.005
Pérdidas y ganancias	16.067.303	2.454.815
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	963.998.828	933.420.820
Socios externos	-	1.989.151
Total Patrimonio	963.998.828	935.409.971
Pasivo no corriente	58.744.843	58.744.843
Pasivo corriente	54.249.232	268.207.663
Total pasivo y patrimonio	1.076.992.903	1.262.362.477

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

8. Activos Financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas sobre las que se informa en la Nota 7, al 31 de diciembre es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Activos financieros no corrientes		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		
Créditos a empresas	793.082.789	621.428.368
Inversiones financieras a largo plazo	1.431.480	500.537
Total activos financieros no corrientes	794.514.269	621.928.905
Activos financieros corrientes		
Clientes, empresas del grupo y asociadas	23.990.845	14.566.295
Deudores varios	329	815
Personal	17.016	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		
Créditos a empresas	20.343.361	16.950.160
Otros activos financieros	3.109.717	-
Inversiones financieras a corto plazo	5.040.109	2.376.580
Total activos financieros corrientes	52.501.377	33.893.850

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	
	2018	2017
Año 2018	-	3.780.445
Año 2019	1.377.890	62.724.660
Año 2020	748.664.256	111.663.399
Año 2021	-	207.359.288
Año 2022	43.040.643	108.889.407
Años posteriores	-	127.011.169
Total	793.082.789	621.428.368

Durante el ejercicio 2018 y como consecuencia de la fusión (Nota 1.a), la Sociedad ha formalizado un contrato de crédito con SPV Reoco 1, S.L.U. por el que SPV Reoco 1 se subrogaba en todos los préstamos otorgados por Aedas Homes, S.A. a las sociedades absorbidas, fijando como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2020.

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	
	31.12.2018	31.12.2017
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.a)	23.990.845	14.566.295
Deudores varios	329	815
Personal	17.016	-
Total	24.008.190	14.567.110

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.

Como se informa en la Nota 7.a, con fecha 22 de noviembre de 2018 la Sociedad acordó realizar una aportación no dineraria a los fondos propios de la sociedad SPV REOCO 1, S.L.U., por importe de 14.283.450 euros, de los derechos de crédito que ostentaba frente a dicha sociedad dependiente, cuantía previamente reconocida en el epígrafe de "Clientes, empresas del grupo y asociadas".

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Cuentas corrientes a la vista	23.664.135	134.283.032
Total	23.664.135	134.283.032

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

El importe pignorado a 31 de diciembre de 2018 para garantizar costes de financiación corporativa asciende a 1.831.352 euros.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos salvo lo indicado en el párrafo anterior.

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 NIF: 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 1.b).

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 1.b).

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.b).

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 quedó 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 Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia con fecha 20 de octubre de 2017. Los costes de emisión de esta ampliación de capital ascendieron a 31.301 euros.

Al 31 de diciembre de 2018, y de 2017, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 47.966.587 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, el detalle de los Accionistas con participaciones significativas (igual o superior al 3% del capital) de acuerdo a las comunicaciones realizadas por los mismos a la CNMV es el siguiente:

	% Total	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros	
		Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
HIPOTECA 43 LUX S.A.R.L. (*)	54,35	54,35	-	-	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08	-	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	4,09	-	4,09	-	-
RYE BAY EUROPEAN MASTER FUND LIMITED	4,08	-	-	4,08	-
CANYON CAPITAL ADVISORS LLC	3,86	-	3,86	-	-

(*) Porcentaje según Registro de Accionistas gestionado por Computershare (IBERCLEAR)

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 el detalle de los principales Accionistas era 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 en el ejercicio 2017 fueron 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

Durante el ejercicio 2018 no ha habido movimientos en la prima de emisión.

La prima de emisión es de libre distribución.

c) 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 la reserva legal no estaba completamente constituida.

d) Reserva voluntaria

La reserva voluntaria se puso 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). El movimiento del ejercicio 2018 se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado c) siguiente.

e) Distribución de dividendos

No se han distribuido dividendos en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017. Al cierre de los ejercicios no existen limitaciones a la distribución de los mismos, salvo las establecidas en la Nota 3.1.

f) Acciones propias

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con la entidad BANCO DE SABADELL, S.A. (el "Intermediario Financiero"), con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por la normativa vigente de aplicación, en particular, de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez.

El periodo de vigencia del contrato es de 12 meses desde el 5 de abril de 2018, que es la fecha de su entrada en vigor.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a suspender el contrato de liquidez por exceder el límite de recursos disponibles de conformidad con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Una vez se haya reequilibrado los saldos disponibles en las cuentas de efectivo y valores, se procederá a reactivar el contrato de liquidez.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad poseía 46.166 acciones por un importe de 1.127.936 euros (0 euros a cierre del ejercicio anterior).

Durante el ejercicio 2018, se han comprado 369.699 acciones propias a un precio medio de 28,43 euros por acción y se han vendido 323.533 acciones a un precio medio de 27,60 euros por acción.

g) 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. 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, por importe total de 8.837.875 euros. Asimismo, 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.

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 euros 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 formalizaron las siguientes aportaciones del que fuera Socio Único a la Sociedad:

- Aportaciones dinerarias por importe de 8.085.000, 1.400.000, 635.000 y 70.900.000 euros, realizadas respectivamente, el 9 de mayo, 31 de mayo, 22 de junio y 20 de septiembre de 2017.
- Con fecha 3 de octubre de 2017 se realizó una aportación de los derechos de crédito que 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 del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, y a cierre del ejercicio anterior, el total de aportaciones del Accionista mayoritario ascendía a un importe de 740.071.256 euros.

h) Otros instrumentos de patrimonio

Con fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó por parte del Accionista Mayoritario un plan de incentivos a largo plazo pagadero en su totalidad en acciones, siendo beneficiarios el CEO, miembros de la Alta Dirección y ciertos empleados clave, consistentes en tres trienios consecutivos que se solapan (desde la salida a Bolsa, esto es, el 20 de octubre de 2017 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 iguales, 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. La 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 parte 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 formalizado con los empleados clave durante los meses de marzo y abril de 2018.

A 31 de diciembre de 2018, el importe registrado en la partida de Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente a dicho compromiso asumido por la Sociedad Dominante con sus empleados clave en virtud de dicho plan de incentivos a largo plazo asciende a 1.123.887 euros (0 euros a cierre del ejercicio anterior).

11. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tenía provisiones ni contingencias a fecha 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

12. Pasivos financieros

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

	Euros			
	Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros no corrientes				
Deudas a largo plazo				
Deudas con entidades de crédito	57.630.275	-	57.630.275	-
Derivados	1.114.568	137.326	1.114.568	137.326
	58.744.843	137.326	58.744.843	137.326
Pasivos financieros corrientes				
Deudas a corto plazo				
Obligaciones y otros valores negociables	33.953.563	-	33.953.563	-
Deudas con entidades de crédito	410.667	-	410.667	-
Otros pasivos financieros	682	-	682	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15.955.129	-	15.955.129	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	4.230	-	4.230
Acreeedores varios	911.065	1.133.839	911.065	1.133.839
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.436.994	1.500.600	2.436.994	1.500.600
Pasivos por impuesto corriente	-	8.677	-	8.677
Otras deudas con la administración pública	581.132	10.665.872	581.132	10.665.872
	54.249.232	13.313.218	54.249.232	13.313.218
Total	112.994.075	13.450.544	112.994.075	13.450.544

Los importes reconocidos en el epígrafe de Derivados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a un Swap por cobertura de fluctuación de mercado a valor razonable, formalizado el 17 de octubre de 2017 con Goldman Sachs 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.

1. Deudas con entidades de crédito

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad firmó un préstamo sindicado corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinará a futuras adquisiciones de suelo, teniendo un plazo de seis meses de disponibilidad. Con fecha 13 de diciembre de 2018, dicho plazo de disponibilidad se amplió dos meses hasta el 6 de abril de 2019. El plazo de amortización es de 2 años y su coste es de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2018, el saldo dispuesto es de 60 millones de euros.

2. Deudas con sociedades del Grupo

Refleja la obligación de pago de impuestos (IVA e impuesto de sociedades) a las sociedades del Grupo, como consecuencia del régimen de consolidación fiscal aplicable con efectos desde el 1 de enero de 2018.

3. Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 12 de junio de 2018, la Sociedad ha incorporado un programa de emisión de pagarés "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2018" en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo máximo de 75.000.000 euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe total de 78,2 millones de euros, de los que se han amortizado un importe de 44,2 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe de 34,4 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta mayo de 2019. El coste anual efectivo es 0,70%.

Los pagarés se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente imputables. Periódicamente, se reconoce el devengo de los intereses implícitos según el método del tipo de interés efectivo de la operación, corrigiendo el importe de la deuda por el valor de los intereses devengados. A 31 de diciembre de 2018, el valor de los pagarés registrado en el pasivo de la Sociedad es de 33.953.563 euros.

4. Derivados

Con fecha 17 de octubre de 2017, AEDAS Homes formalizó un Equity Swap con Goldman Sachs 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. A 31 de diciembre de 2018 el valor razonable del derivado es 1.114.568 euros (137.326 euros a cierre del ejercicio anterior), figurando en el pasivo.

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 2018, 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 solicitó 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			
	31.12.18		31.12.17	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	3.338.040	-	104.687	-
Hacienda Pública, IVA soportado	-	-	-	(3.679)
Activo por impuesto corriente (1)	1.416.648	-	349.603	-
Pasivos por impuesto corriente	-	-	-	(8.677)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicas	-	(377.654)	-	(10.517.560)
Organismos de la Seguridad Social. Acreedores	-	(203.478)	-	(144.633)
Activos por impuesto diferido	1.472.891	-	929.228	-
Total	6.227.579	(581.132)	1.383.518	(10.674.549)

(1) Al 31 de diciembre de 2018, el importe de Activo por impuesto corriente corresponde al saldo del impuesto de sociedades generado por las sociedades en régimen de consolidación fiscal.

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	
	31.12.18	31.12.17
Resultado antes de impuestos	21.453.380	(27.560.958)
Diferencias permanentes	90.927	26.086.080
Diferencias temporales	2.174.652	-
Base imponible fiscal previa	23.718.959	(1.474.878)
Créditos fiscales no activados aplicados	-	-
Base imponible fiscal	23.718.959	(1.474.878)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto)	(5.929.740)	368.720
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-
Créditos fiscales activados del ejercicio	-	536.644
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades corriente	(5.929.740)	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades diferido	543.663	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 2018				
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	929.228	-	-	929.228
Diferencias temporarias	-	543.663	-	543.663
	929.228	543.663	-	1.472.891
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
Total	929.228	543.663	-	1.472.891
Ejercicio 2017				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Bases imponibles negativas	118	929.110	-	929.228
	118	929.110	-	929.228
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
Total	118	929.110	-	929.228

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir en su caso 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 (igual importe al 31 de diciembre de 2017) respecto a bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Segmentación por categorías de actividades		
Gestión administrativa al grupo	19.470.028	12.169.949
Ingresos financieros	22.401.415	13.522.807
Total	41.871.443	25.692.756
Segmentación por mercados geográficos		
España	41.871.443	25.692.756
Total	41.871.443	25.692.756

b) *Otros gastos de explotación*

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Arrendamientos	(1.081.160)	(667.221)
Reparaciones y conservación	(506.899)	(206.775)
Servicios profesionales independientes	(2.336.756)	(5.091.673)
Primas de seguros	(70.951)	(36.283)
Servicios bancarios	(5.256)	(2.076.758)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(684.790)	(934.080)
Suministros	(13.753)	(6.588)
Otros servicios	(1.319.524)	(1.026.598)
Total	(6.019.089)	(10.045.976)

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" y "Servicios bancarios y similares" se incluyó 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. En el ejercicio 2018, la Sociedad ha refacturado a CastleLake L.P. la parte de los gastos de salida a Bolsa que le correspondía, por un importe de 1,4 millones de euros. Dicha factura se cobró el 1 de julio de 2018.

c) *Gastos de personal*

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(10.196.457)	(19.577.016)
Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio (Nota 15)	(1.123.889)	(12.940.532)
Indemnizaciones	(31.614)	(128.636)
Total	(11.351.960)	(32.646.184)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.744.649)	(962.095)
Otros gastos sociales	(295.055)	(161.496)
Total	(2.039.704)	(1.123.591)
Total	(13.391.664)	(33.769.775)

En el ejercicio 2018 el número medio de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 154 personas (85 personas en el ejercicio 2017). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es la siguiente:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	62	55	117	35	45	80
Titulados medios	17	12	29	10	13	23
Resto	13	17	30	11	12	23
Total	92	84	176	56	70	126

d) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 16)	-	(9.050.754)
Intereses por deudas con terceros		
Otros gastos financieros	(990.472)	(5.341)
	(990.472)	(9.056.095)

Durante el 2017, los intereses devengados en la línea de crédito que la Sociedad había recibido de su Accionista mayoritario previo a su capitalización. Durante el 2018, los gastos financieros corresponden principalmente a los intereses y comisión de apertura de la financiación corporativa.

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	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Personal clave	1.123.887	12.940.532
	1.123.887	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.

A 31 de diciembre de 2018, el importe registrado en la partida de Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente a dicho compromiso asumido por la Sociedad Dominante con sus empleados clave en virtud del plan de incentivos a largo plazo, sobre el que se informa en la Nota 10.e, asciende a 1.123.887 euros (0 euros a cierre del ejercicio anterior).

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.

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.

CastleLake L.P., como gestora de los Fondos de CastleLake y accionista indirecto del 100% de Hipoteca 43 Lux, S.A.R.L. (Accionista Mayoritario de Aedas Homes, S.A.).

Las principales transacciones que se han efectuado con partes vinculadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

- Los servicios de administración, gestión y promoción delegada prestados a las sociedades del grupo.
- Los préstamos a sociedades del grupo (véase Nota 8).
- Refacturación parcial de costes de Salida a Bolsa, tal y como se establece en el Folleto de Salida a Bolsa (véase Nota 14.b).

Las principales transacciones que se efectuaron con partes vinculadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 fueron las siguientes:

- Las aportaciones de activos que realizó el Accionista mayoritario a la Sociedad (véase Nota 1.b).
- La financiación que el Accionista mayoritario concedió a la Sociedad (véase Nota 10).
- Los servicios prestados por Merlin Properties SOCIMI, S.A supusieron 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 supusieron 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 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 supuso 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 por 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 percibió 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 extinguió dicha relación. No obstante, mantenía 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 2018			
Créditos a largo plazo (Nota 8)	-	793.082.789	793.082.789
Clientes (Nota 8)	-	23.990.845	23.990.845
Intereses créditos a corto plazo	-	20.343.361	20.343.361
Cuenta corriente con empresas del grupo (deudora)	-	3.109.717	3.109.717
Cuenta corriente con empresas del grupo (acreedora)	-	(15.955.129)	(15.955.129)
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

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

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio 2018			
Ventas	-	19.470.028	19.470.028
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	22.401.415	22.401.415
Otros ingresos de explotación	-	1.407.336	1.407.336
Ejercicio 2017			
Ventas	-	12.169.949	12.169.949
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	13.522.807	13.522.807
Gastos financieros (Nota 14.d)	(9.050.754)	-	(9.050.754)

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha refacturado a CastleLake L.P. la parte de los gastos de salida a Bolsa que le correspondía, por un importe de 1,4 millones de euros. Dicha factura se cobró el 1 de julio de 2018.

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 los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 31.12.17	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.18
Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas	621.428.368	214.375.615	(42.721.194)	793.082.789
Total	621.428.368	214.375.615	(42.721.194)	793.082.789

	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

El detalle de los “Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas” a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Sociedad	Límite (euros)	Principal	Fecha vencimiento
Préstamo a SPV Reoco 1, S.L.U.	965.171.294	748.664.257	31/12/2020
Préstamo a Damalana Servicios y Gestiones, S.L.	42.300.000	24.364.300	31/01/2022
Préstamo a Espebe 18, S.L.	18.800.000	1.377.889	31/12/2019
Préstamo a SPV Reoco 15, S.L.	26.700.000	6.382.439	31/12/2022
Préstamo a SPV Spain 2, S.L.	17.200.000	12.293.904	31/01/2022
Total	1.070.171.294	793.082.789	

Durante 2018 y como consecuencia de la fusión (Nota 1.a), la Sociedad ha formalizado un contrato de crédito con SPV Reoco 1, S.L.U. por el que SPV Reoco 1 se subrogaba en todos los préstamos otorgados por Aedas Homes, S.A. a las sociedades absorbidas, fijando como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2020.

El detalle de los “Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas” a 31 de diciembre de 2017 era 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 2017 correspondieron 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 realizaron en el ejercicio 2017 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.

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

Las principales variaciones del ejercicio 2018 corresponden a disposiciones de préstamos para financiar la compra de suelos y gastos no financiados de proyectos. El importe de las amortizaciones corresponde principalmente a devolución de préstamos de las sociedades que han efectuado entregas de viviendas durante el 2018.

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

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 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 Fernández 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad 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 2018 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, 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, 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

Durante los ejercicios 2018 y 2017 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 1.300.246 euros y 7.119.700 euros (incluido MIP del CEO), respectivamente.

d) Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas es la siguiente:

Número de Personas	Euros			Anticipos	
	Ejercicio 2018			Número	Importe
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total		
11	1.555.800	416.810	1.972.610	2	9.500

Número de Personas	Euros		
	Ejercicio 2017		
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total
9	969.020	13.975.774	14.944.794

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni ha concedido anticipos, créditos ni garantías con respecto a los miembros de la Alta Dirección, salvo 9.500 euros de anticipos concedidos al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, no existen planes especiales de incentivos sobre participaciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2018, salvo el informado a continuación:

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. La 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 formalizado con los empleados clave durante los meses de marzo y abril de 2018.

Durante el ejercicio 2018 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 33.384 euros (23.264 euros en el ejercicio 2017).

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-

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes son sociedades del grupo en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito con las sociedades dependientes, y el cobro de sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido.

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

Riesgo de liquidez-

La Sociedad 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 12.

Los Administradores de la Sociedad 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 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 2018.

Riesgo de liquidez-

Con fecha 12 de junio de 2018, la Sociedad ha incorporado un programa de emisión de pagarés "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2018" en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo máximo de 75.000.000 euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha cerrado siete emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por un importe total de 78.200.000 euros (ver Nota 12).

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad firmó un préstamo corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinará a futuras adquisiciones de suelo, teniendo un plazo de ocho meses de disponibilidad. El plazo de amortización es de 2 años y su coste es de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2018, el saldo dispuesto es de 60 millones de euros.

La deuda con grupo fue capitalizada el 3 de octubre de 2017 (ver Nota 6) lo que supuso 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 40.000 euros de mayor gasto financiero en ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (2.896.964 euros en el ejercicio 2017).

19. Otra información

a) Estructura del personal

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, existe una persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración estaba formado por 9 personas, de las cuales 8 son hombres y 1 mujer (9 personas al 31 de diciembre de 2017, de las cuales 8 eran 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	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	154.539	215.400
Otros servicios de verificación	15.000	240.000
Total	169.539	455.400

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:

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30,05	22,55
Ratio de operaciones pagadas	28,81	22,90
Ratio de operaciones pendientes de pago	61,03	14,20
	Euros	
Total pagos realizados	10.148.733	14.760.844
Total pagos pendientes	403.559	617.282

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, adicionales al siguiente:

- Con fecha 22 de enero de 2019, la Sociedad ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa vigente de emisión de pagarés por un importe total de 12.500.000 euros, de los que 5.000.000 euros vencen el 22 de febrero de 2019, 3.500.000 euros vencen el 24 de mayo de 2019, y los 4.000.000 euros restantes el 21 de junio de 2019.
- Con fecha 23 de enero de 2019, la Sociedad reanuda el contrato de liquidez suscrito con Banco de Sabadell, para favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, una vez reequilibrados los saldos tal y como señala la Circular 1/2017 de contratos de liquidez.

INFORME DE GESTIÓN

Aedas Homes, S.A.

Del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

1. Estructura organizativa y funcionamiento

La Sociedad 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. compró el 100% de las participaciones sociales. Con fecha 18 de julio de 2016 se modificó la denominación social por la de Aedas Homes Group, S.L.U., adquiriendo su denominación actual tras la reestructuración indicada en la Nota 1.a de la memoria adjunta.

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 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 a 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, 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 fue otro que continuar con la aportación de negocio descrita en la nota 1.2 de la memoria adjunta, mediante la participación que el Accionista Mayoritario tenía sobre el FAB MAY, sociedad que ostentaba existencias en diferentes fases de desarrollo inmobiliario, créditos fiscales y tesorería. El contravalor de la citada aportación consistió 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 otorgó 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. abonó a SAREB una compensación por importe de 4.800.000 euros más IVA.

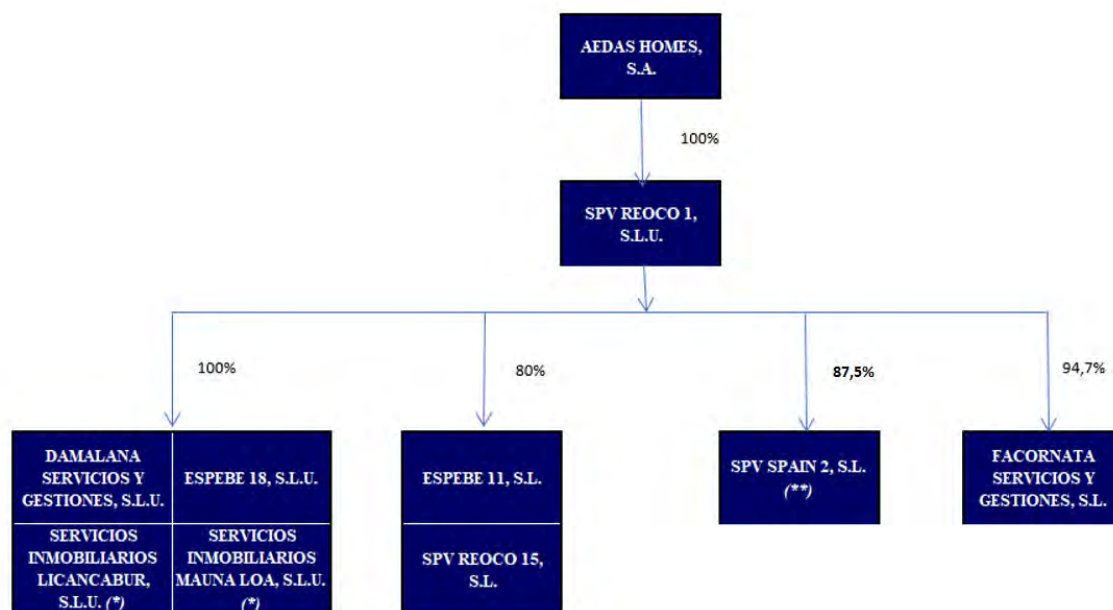
Con fecha 29 de junio de 2017 se produjo la fusión entre las sociedades Aedas Homes Group (Sociedad Absorbente) y Aedas Homes (Sociedad Absorbida), cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasó a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes Group, que era su anterior denominación social. Esta fusión por absorción implicó: (i) la disolución y extinción de la Sociedad Absorbida, y (ii) la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente que adquirió, 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, debutando a un precio de 31,65 euros por acción y aumentando el capital social según lo establecido en la Nota 10 de la memoria adjunta.

Con fecha 2 de abril de 2018, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "SPV Reoco 1, S.L.U.", se acordó la fusión entre "SPV Reoco 1, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de cuarenta y una de sus filiales denominadas ESPEBE 2, S.L.U., ESPEBE 4, S.L.U., ESPEBE 7, S.L.U., ESPEBE 12, S.L.U., ESPEBE 14, S.L.U., ESPEBE 15, S.L.U., ESPEBE 16, S.L.U., ESPEBE 17, S.L.U., ESPEBE 20, S.L.U., ESPEBE 21, S.L.U., ESPEBE 22, S.L.U., ESPEBE 23, S.L.U., ESPEBE 25, S.L.U., ESPEBE 26, S.L.U., ESPEBE 27, S.L.U., ESPEBE 28, S.L.U., ESPEBE 29, S.L.U., ESPEBE 31, S.L.U., ESPEBE 32, S.L.U., ESPEBE 34, S.L.U., ESPEBE 35, S.L.U., SPV REOCO 2, S.L.U., SPV REOCO 5, S.L.U., SPV REOCO 6, S.L.U., SPV REOCO 12, S.L.U., SPV REOCO 14, S.L.U., SPV REOCO 17, S.L.U., SPV REOCO 18, S.L.U., SPV REOCO 26, S.L.U., SPV SPAIN PROJECT 1, S.L.U., SPV SPAIN 7, S.L.U., SPV SPAIN 16, S.L.U., SPV SPAIN 17, S.L.U., CORNETALA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DANTA INVESTMENTS, S.L.U., DELANETO SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., DESARROLLO EMPRESARIAL LICANCABUR, S.L.U., EPAVENA PROMOCIONES Y SERVICIOS, S.L.U., LANDATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U., MILEN INVESTMENTS, S.L.U. y SERVICIOS INMOBILIARIOS CLEGANE, S.L.U. ("Sociedades Absorbidas"). Esta fusión por absorción implica: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 las Sociedades Absorbidas. Esta operación fue elevada a escritura pública con fecha 4 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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 2018:



(*) Sociedades inactivas

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 2018 alcanza 1.076.992.903 euros, el pasivo a corto y largo plazo 112.994.075 euros y el patrimonio neto 963.998.828 euros, del cual un importe de 623.497.318 euros corresponde al total de préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario y que fueron capitalizados el 3 de octubre de 2017.

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Durante el ejercicio 2018, el importe neto de la cifra de negocios es de 41.871.443 euros, de los que 19.470.028 corresponden a prestación de servicios de Administración, Gestión y promoción delegada con empresas del grupo y 22.401.415 euros corresponden a ingresos financieros de los contratos de préstamo otorgados a empresas del grupo.

EBITDA

El EBITDA del ejercicio 2018 ha alcanzado una cifra de 23.866.369 euros positivos.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2018 ha ascendido a un beneficio de 16.067.303 euros.

Dicho resultado incluye un ingreso de 1,4 millones de euros correspondientes a la facturación parcial de gastos de salida a Bolsa a CastleLake, L.P. (1,1 millones de euros neto del efecto fiscal).

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre 2018 alcanza un importe de 112.994.075 euros comparado con 13.450.544 euros al 31 de diciembre de 2017 (lo que supone un incremento de 99.543.531 euros) debido principalmente a la disposición del préstamo sindicado por importe de 60 millones de euros, y la emisión de pagarés detallados en la Nota 12 de la memoria adjunta.

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 2018 el número de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 176 personas (126 personas a cierre del ejercicio anterior). La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Región	31.12.18
Madrid	116
Cataluña	15
Este e Islas Baleares	17
Costa del Sol	14
Resto de Andalucía	14
Total	176

Departamento	31.12.18
Business	108
Investment	7
Finance	20
Corporate	41
Total	176

Categoría profesional	31.12.18
Equipo directivo	30
Personal intermedio	40
Personal técnico y administrativo	106
Total	176

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 de la memoria adjunta.

Los Administradores de la Sociedad 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 formalizó un Equity Swap con Goldman Sachs 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 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

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con la entidad BANCO DE SABADELL, S.A. (el "Intermediario Financiero"), con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por la normativa vigente de aplicación, en particular, de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez.

El periodo de vigencia del contrato es de 12 meses desde el 5 de abril de 2018, que es la fecha de su entrada en vigor.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha procedido a suspender el contrato de liquidez por exceder el límite de recursos disponibles de conformidad con la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Una vez se haya reequilibrado los saldos disponibles en las cuentas de efectivo y valores, se procederá a reactivar el contrato de liquidez.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad poseía 46.166 acciones por un importe de 1.127.936 euros (0 euros a cierre del ejercicio anterior).

Durante el ejercicio 2018, se han comprado 369.699 acciones propias a un precio medio de 28,43 euros por acción y se han vendido 323.533 acciones a un precio medio de 27,60 euros por acción.

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 2018, 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, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa, a excepción de los que se enumeran en dicha nota.

9. Pago a proveedores

La información correspondiente a la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se presenta en la Nota 19.d de la memoria adjunta, cumpliendo la Sociedad con lo establecido en dicha normativa.

10. Información sobre la evolución de la entidad durante el 2018

Actualmente, Aedas Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla su actividad de promoción inmobiliaria de forma directa o mediante su participación en otras sociedades.

Con el objeto de simplificar la estructura y gestión administrativa del grupo, el pasado 2 de abril de 2018, en virtud de las decisiones adoptadas por "Aedas Homes, S.A.", en calidad de Socio Único de "SPV Reoco 1, S.L.U.", se acordó la fusión entre "SPV Reoco 1, S.L.U." ("Sociedad Absorbente") y de cuarenta y una de sus filiales. Esta fusión redundó en la simplificación y agilización de la toma de decisiones empresariales.

Como consecuencia de dicha reestructuración del grupo, Aedas Homes, S.A. es la sociedad propietaria al 100% de SPV Reoco 1 S.L.U. que a su vez es propietaria al 100% de las sociedades ESPEBE 18, S.L.U., DAMALANA SERVICIOAS Y GESTIONES S.L.U., SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.U. Y SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U., excepto de ESPEBE 11, S.L. y SPV Reoco 15, S.L., al 80%, de SPV Spain 2, S.L. al 87,5% y FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. al 94,7%.

A nivel patrimonial, el total del activo al 31 de diciembre de 2018 alcanza 1.076.992.903 euros, el pasivo a corto y largo plazo 112.994.075 euros y el patrimonio neto 963.998.828 euros, del cual un importe de 623.497.318 euros corresponde al total de préstamos otorgados por el Accionista Mayoritario y que fueron capitalizados el 3 de octubre de 2017.

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre 2018 alcanza un importe de 112.994.075 euros comparado con 13.450.544 euros al 31 de diciembre de 2017 (lo que supone un incremento de 99.543.531 euros) debido principalmente a la disposición del préstamo sindicado por importe de 60 millones de euros, y la emisión de pagarés detallados en la Nota 12 de la memoria adjunta.

Durante el ejercicio 2018 se han registrado ventas por prestación de servicios por valor de 19.470.028 euros que se corresponden con el contrato de prestación de servicios de administración, gestión y promoción delegada con empresas del grupo e ingresos financieros por préstamos otorgados a las sociedades del grupo por importe de 22.401.415 euros.

El EBITDA del ejercicio 2018 ha alcanzado una cifra de 23.866.369 euros positivos.

El resultado del ejercicio de Aedas Homes, S.A. fue de un beneficio de 16.067.303 €. Dicho resultado incluye un ingreso de 1,4 millones de euros correspondientes a la facturación parcial de gastos de salida a Bolsa a CastleLake, L.P. (1,1 millones de euros neto del efecto fiscal). Conforme al art. 273 LSC, dicho beneficio se destinará, en su caso, de la siguiente manera: 1.606.730 € a dotación de la Reserva Legal y el resto, 14.460.573 € a compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Aedas Homes, S.A. correspondiente al ejercicio 2018, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Aedas Homes, S.A. (www.aedashomes.com).

DILIGENCIA DE FIRMAS

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 2018, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

19 de febrero de 2019

El Secretario no Consejero

D. Alfonso Benavides Grases

D. Santiago Fernández Valbuena

SIGNATURE DILIGENCE

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, 2018, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

February 19th, 2019

Non-director Secretary

D. Alfonso Benavides Grases

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 D. Ismael Clemente).

Merlin Properties SOCIMI, SA (represented by Mr.
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 2018 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, 2018 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 Temboursy Redondo
Consejero

Mr. Miguel Temboursy 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

Madrid, 19 de febrero de 2019

Madrid, February 19th, 2019

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.

Madrid, 19 de febrero de 2019

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.

Madrid, February 19th, 2019

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors