

**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 2019**

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 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, 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 2019, 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 2019 con existencias por valor de 1.275.429.563 euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y solares, así como distintas promociones en curso y promociones terminadas 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 2019, 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 2019 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 período 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

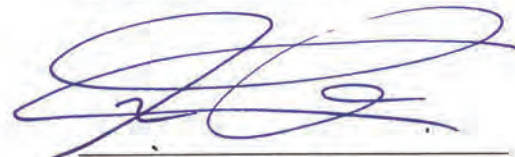
Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

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 25 de febrero de 2020.

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 N° S0530)



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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

25 de febrero de 2020

2020 Núm. 01/20/03880

96,00 EUR

SELLO 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 2019, 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 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	7	1.299.506	416.090	Capital		47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		1.190.620	371.271	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		108.886	44.819	Prima de emisión		500.076.721	500.076.721
Inmovilizado material	8	3.625.720	852.165	Reservas de la Sociedad Dominante		(309.868.836)	(311.281.836)
Terrenos y construcciones		2.873.109	273.252	(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(30.603.842)	(1.127.936)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		752.050	578.913	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(41.470.848)	(42.319.941)
Inmovilizado en curso y anticipos		561	-	Reservas de sociedades consolidadas		(3.546.171)	(3.542.734)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	8.935.804	-	Otras aportaciones de socios		740.071.256	740.071.256
Participaciones en empresas asociadas		3.018.951	-	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		31.571.885	2.454.815
Créditos a empresas asociadas		5.916.853	-	Otros instrumentos de patrimonio neto		2.179.770	1.123.888
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.656.121	1.475.922	Socios externos		2.497.499	1.989.151
Otros activos financieros a largo plazo		1.656.121	1.475.922	Total patrimonio neto	13	938.874.021	935.409.971
Activos por impuesto diferido	16	21.820.439	24.628.246	PASIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente		37.337.590	27.372.423	Deudas a largo plazo	9, 14	1.682.467	58.744.843
				Deudas con entidades de crédito		-	57.630.275
				Derivados		-	1.114.568
				Otros pasivos financieros		1.682.467	-
				Total pasivo no corriente		1.682.467	58.744.843
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	10	1.275.429.563	1.075.776.641	Provisiones a corto plazo		8.912.312	793.825
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9, 11	49.080.530	42.483.254	Deuda financiera a corto plazo con vencimiento a largo plazo	9, 14	69.788.519	56.823.957
Clientes por ventas y prestación de servicios		43.741.543	36.703.959	Deudas a corto plazo	9, 14	239.530.130	34.784.914
Clientes, empresas asociadas	19	160.321	-	Obligaciones y otros valores negociables		78.009.410	33.953.563
Deudores varios		590.401	19.779	Deudas con entidades de crédito		159.278.397	830.669
Personal		10.160	17.016	Derivados		1.196.640	-
Activos por impuesto corriente	16	1.418.455	1.418.585	Otros pasivos financieros		1.045.683	682
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	3.159.650	4.323.915	Deudas con empresas asociadas	9, 14	1.677.817	3.448.732
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	182.941	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9, 15	268.160.095	172.356.235
Créditos a empresas asociadas		182.941	-	Proveedores y otra cuentas a pagar		82.738.943	45.070.109
Inversiones financieras a corto plazo	9	8.031.653	5.601.059	Acreedores por prestación de servicios		8.760.829	2.935.546
Créditos a empresas		28.574	-	Remuneraciones pendientes de pago		2.222.749	2.436.994
Otros activos financieros a corto plazo		8.003.079	5.601.059	Pasivos por impuesto corriente	16	5.635.915	-
Periodificaciones a corto plazo	9	9.820.467	8.144.515	Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	13.586.969	1.540.222
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	148.742.617	102.984.585	Anticipos de clientes		155.214.690	120.373.364
Total activo corriente		1.491.287.771	1.234.990.054	Total pasivo corriente		588.068.873	268.207.663
TOTAL ACTIVO		1.528.625.361	1.262.362.477	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.528.625.361	1.262.362.477

Las notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.a	311.653.621	79.822.668
Ventas		311.483.243	79.822.668
Prestaciones de servicios		170.378	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	18.b	212.555.189	230.337.696
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		212.532.018	229.828.763
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		23.171	508.933
Aprovisionamientos	18.b	(422.355.332)	(286.228.538)
Consumo de mercaderías		(422.274.194)	(286.597.689)
Pérdidas / reversiones por deterioros de existencias		(81.138)	369.151
Otros ingresos de explotación		554.119	1.693.850
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		554.119	1.693.850
Gastos de personal	18.c	(17.010.076)	(13.391.664)
Sueldos, salarios y asimilados		(13.877.316)	(11.351.960)
Cargas sociales		(3.132.760)	(2.039.704)
Otros gastos de explotación	18.d	(29.728.644)	(16.697.414)
Servicios exteriores		(27.323.914)	(14.545.022)
Tributos		(2.096.456)	(2.105.557)
Otros gastos de gestión corriente		(308.274)	(46.835)
Amortización del inmovilizado	7 y 8	(1.522.759)	(349.282)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.059)	(19.009)
Deterioros y pérdidas		(3.059)	(19.009)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		54.143.059	(4.831.693)
Ingresos financieros		192.181	881
Otros ingresos financieros		192.181	881
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	10.973.316	7.418.498
Gastos financieros	18.e	(20.463.905)	(9.666.170)
Por deudas con empresas el Grupo y asociadas		(101.613)	(209.466)
Por deudas con terceros		(20.362.292)	(9.456.704)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	(156.467)	(1.050.763)
Cartera de negociación y otros		(156.467)	(1.050.763)
Diferencias de cambio		(4.250)	(3.669)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(1.125)	-
Resultados por enajenaciones y otras		(1.125)	-
RESULTADO FINANCIERO		(9.460.250)	(3.301.223)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades asociadas		(170.957)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		44.511.852	(8.132.916)
Impuesto sobre beneficios	16	(10.423.615)	11.998.161
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		34.088.237	3.865.245
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		34.088.237	3.865.245
Atribuido a:			
Resultado del ejercicio atribuible a intereses minoritarios		2.516.352	1.410.430
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante		31.571.885	2.454.815
Beneficio por acción de operaciones continuadas (en euros):			
Básico		0,66	0,05
Diluido		0,68	0,05

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 2019.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		34.088.237	3.865.245
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)		34.088.237	3.865.245
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a la Sociedad Dominante		31.571.885	2.454.815
Total ingresos y gastos reconocidos atribuibles a intereses minoritarios		2.516.352	1.410.430

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte integrante del estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

	Capital (Nota 13.a)	Prima de emisión (Nota 13.c)	Reservas de la Sociedad Dominante	(Acciones y participacion es 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 2018	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)
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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	31.571.885	-	2.516.352	34.088.237
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.606.730	-	848.085	-	-	(2.454.815)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(193.731)	(29.475.906)	-	-	-	-	-	(2.008.004)	(31.677.641)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(193.731)	(29.475.906)	-	-	-	-	-	-	(29.669.637)
Distribución de dividendos y devolución de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.008.004)	(2.008.004)
Variaciones del perímetro y otros	-	-	1	-	1.008	(3.437)	-	-	1.055.882	-	1.053.454
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	47.966.587	500.076.721	(309.868.836)	(30.603.842)	(41.470.848)	(3.546.171)	740.071.256	31.571.885	2.179.770	2.497.499	938.874.021

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 2019.

AEDAS HOMES, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		44.511.852	(8.132.916)
Ajustes al resultado:		12.021.270	5.672.996
Dotación a la amortización	7 y 8	1.522.759	349.282
Deterioros y pérdidas		57.967	(859.076)
Provisiones		1.055.881	2.958.733
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	10	3.059	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		1.125	-
Ingresos financieros		(192.181)	(769)
Gastos financieros	18.e	20.463.905	9.666.169
Incorporación a las existencias de gastos financieros	10	(10.973.316)	(7.418.586)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		82.071	977.243
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.188.225)	(11.853.964)
Cobros de intereses		2.086	769
Pagos de intereses		(6.190.311)	(8.801.372)
Pagos impuesto sociedades		-	(3.053.361)
Cambios en el capital corriente:		(164.320.559)	(142.915.925)
Aumento/(Disminución) de existencias		(169.896.570)	(185.258.050)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(8.577.202)	10.109.368
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		82.533.410	52.095.143
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes		(68.364.475)	(18.963.994)
Aumento/(Disminución) de otros activos no corrientes y pasivos no corrientes		(15.722)	(898.392)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		(113.975.662)	(157.229.809)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones/ Desinversiones		(12.676.641)	(5.935.784)
Empresas del grupo y asociadas		(11.133.224)	(5.320.829)
Activos intangibles	7	(1.150.037)	(241.240)
Activos materiales	8	(393.380)	(373.715)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(12.676.641)	(5.935.784)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(29.669.637)	(1.551.973)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(32.747.432)	(10.593.000)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		3.077.795	9.041.027
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		202.079.972	95.266.689
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		193.578.909	78.153.563
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		221.379.314	107.344.848
Emisión de deudas con empresas vinculadas		-	28.481
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(150.000.000)	(44.200.000)
Devolución de deuda con entidades de crédito		(61.072.107)	(41.056.849)
Devolución de deuda con empresas vinculadas		(1.806.144)	(5.003.354)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		172.410.335	93.714.716
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)		45.758.032	(69.450.877)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		102.984.585	172.435.462
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		148.742.617	102.984.585

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forma parte íntegramente del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio 2019

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 acordada con fecha 23 de mayo de 2017.

Con fecha 12 de septiembre de 2017, se produjo la modificación mercantil por la cual la Sociedad Dominante pasó a ser una Sociedad Anónima, siendo su denominación Aedas Homes, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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

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

1.1 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.

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, dado que tanto el personal clave de la Compañía como la gestión del negocio era la misma antes y después de la reorganización, y que la citada reorganización no suponía una modificación del control de la Sociedad Dominante.

Basándose en lo expuesto en los párrafos 17 y 18 del *Basis for Conclusions* de la NIIF 3 sobre “Combinaciones de Negocios de Entidades Bajo Control Común”, y concretamente, 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 fueron constitutivas de un negocio de promoción inmobiliaria y que la misma fue 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 Accionista Mayoritario 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 Accionista Mayoritario 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, que fue capitalizada íntegramente.

1.2 Operaciones de reestructuración societaria

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 implicó: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 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 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 Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

1.3 Cambios en la composición del Grupo

A 31 de diciembre de 2019 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 2019 finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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.

La descripción de los principales cambios, durante el ejercicio 2019, en las participaciones de sociedades del Grupo y asociadas, es la siguiente:

- Con fecha 13 de mayo de 2019 se eleva a público la constitución de las sociedades MILOS ASSET DEVELOPMENT, S.L.U. y TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U., siendo SPV Reoco 1, S.L.U. su socio único.
- Con fecha 11 de junio de 2019 SPV Reoco 1, S.L.U. formaliza la compra del 20% del capital social de la sociedad Winslaro ITG, S.L.
- Con fecha 18 de julio de 2019 se eleva a público la enajenación por parte de SPV Reoco 1, S.L.U. del 75% de las participaciones sociales de Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.
- Con fecha 30 de julio de 2019 se eleva a público la adquisición por parte de SPV Reoco 1, S.L.U. del 10% de las participaciones sociales de las sociedades Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L.
- Con fecha 3 de diciembre de 2019 se eleva a público la constitución de las sociedades Ipala Asset Development, S.L.U. y Egon Asset Development, S.L.U., siendo su socio único SPV Reoco 1, S.L.U.
- Con fecha 20 de diciembre de 2019 se eleva a público la venta por SPV Reoco 1, S.L.U. de la totalidad de participaciones sociales de MILOS ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.

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 2019, 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 2019 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 2019 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 preparadas 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 2019.

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas 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 resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos 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 2018, con excepción de las siguientes, aplicables desde el ejercicio 2019 y sin que, en su caso, se hubieran adoptado anticipadamente:

- 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).
- Enmiendas a la NIIF 9 (Características de pagos anticipados con compensación negativa).
- Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2015-2017.

Cabe destacar las modificaciones introducidas por la NIIF 16 Arrendamientos, en vigor desde el 1 de enero de 2019:

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

El Grupo tenía a la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2019) 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.

El Grupo ha decidido adoptar el método de transición retroactivo simplificado, por lo que se ha reconocido el efecto acumulado de la aplicación inicial de los nuevos criterios como un ajuste a reservas en la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2019). La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto sobre los estados financieros consolidados de Grupo el reconocimiento en el estado de situación financiera de activos por derecho de uso, y pasivo correspondiente, por importe total de 2.729.508 euros a la fecha de primera aplicación. Asimismo, las amortizaciones del derecho al uso de los activos y el reconocimiento de los intereses sobre la obligación de arrendamiento han reemplazado al importe reconocido en la cuenta de resultados como gasto del arrendamiento operativo bajo la norma previa correspondiente a dichos acuerdos de arrendamiento. Igualmente, la clasificación de los pagos por arrendamientos en el estado de flujos de efectivo se ha visto afectada por la entrada en vigor de esta nueva normativa. Adicionalmente, los estados financieros del Grupo incluyen, conforme a lo requerido por dicha norma, desgloses más amplios con información relevante en relación con los contratos de arrendamiento, que se detallan a continuación.

Los derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

Los derechos de uso no se presentan en un epígrafe separado en el balance de situación consolidado.

En relación a los arrendamientos suscritos por el Grupo, se informa de lo siguiente:

	Activos por derecho de uso			Pasivos por arrendamiento
	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL	
Saldo al 1 de enero de 2019	2.556.703	172.805	2.729.508	2.729.508
Adiciones	296.403	58.145	354.548	354.548
Amortización	(938.677)	(42.494)	(981.171)	-
Gastos por intereses	-	-	-	123.363
Efecto de la modificación de los términos de los arrendamientos – otros ajustes	555.318	-	555.318	555.318
Pagos de arrendamientos	-	-	-	(1.054.478)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.469.747	188.456	2.658.203	2.708.259

En el ejercicio 2019 el Grupo ha reconocido gastos por arrendamientos de activos de escaso valor y arrendamientos a corto plazo por importe total de 129.813 euros.

De los pasivos por arrendamientos reconocidos 31 de diciembre de 2019, vencen en el plazo de un año un total de 1.025.792 euros y 1.682.467 euros en un plazo entre uno y cinco años.

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 2020

Versión revisada del Marco conceptual de las NIIF.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de material.

Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios.

Aplicación obligatoria: ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2022

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.

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 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la 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:

- 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. El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. 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 2019. En 2018, dicha valoración se efectuó a 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).
- 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 2019 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 2019 y 2018 se detalla en el Anexo I.

Sociedades dependientes

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, con excepción de Winslaro ITG, S.L., Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L., Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L.

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.

Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos

Las inversiones en entidades asociadas o, en su caso, en un negocio conjunto, se valoran aplicando el método de la participación, registrándolas inicialmente al coste, e incrementando o disminuyendo su importe en libros para reconocer la parte que corresponda al Grupo en el resultado del ejercicio obtenido por la participada después de la fecha de adquisición. El Grupo reconoce, en su resultado del ejercicio, la parte que le corresponda en los resultados de la participada. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. También podría ser necesaria la realización de ajustes para recoger las alteraciones que sufra la participación proporcional en la entidad participada como consecuencia de cambios en otro resultado global de esta última. Entre estos cambios se incluyen los derivados de la revalorización del inmovilizado material y de las diferencias de conversión. La porción que corresponda al Grupo en esos cambios se reconocerá en otro resultado global de este.

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 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 para el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado. Como se ha señalado en el apartado a) de esta nota, y con los efectos descritos en dicho apartado, con fecha 1 de enero de 2019 se ha producido la entrada en vigor de la NIIF 16 "Arrendamientos", lo que se debe considerar a efectos comparativos.

En cualquier comparación deben considerarse los cambios en la estructura financiera del Grupo según se indica en las Notas 1.1, 1.2 y 1.3.

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 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
	31.12.2019
Base de reparto:	
Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	15.027.995
Aplicación :	
Dotación de reserva legal (art. 273 LSC)	1.502.799
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	13.115.628
Reserva de capitalización (art. 25 LIS)	409.568

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 2019 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

El Grupo 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 Dominante 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.

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 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 señalados a continuación. 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.

El valor razonable de las existencias se estima en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.). 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 2019 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 11,4% (11,8% al 31 de diciembre de 2018). La disminución corresponde con el avance en la ejecución de obras y porcentajes de ventas al 31 de diciembre de 2019.

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 2.817 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 2019 el Grupo aplica 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 consolidada, 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 2019 y 2018 no existen pasivos 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 consolidado, en cuyo supuesto el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto consolidado.

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 consolidado 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 consolidada.

Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados consolidada 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 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 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 del Grupo, 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 Homes 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 Arrendamientos

Se reconoce en el balance consolidado los activos y pasivos derivados de todos los contratos de arrendamiento en los que el Grupo actúa como arrendatario (salvo los acuerdos de arrendamiento a corto plazo y los que tienen por objeto activos de bajo valor) en base a contratos, o parte de un contrato, que otorgan el derecho de uso de un activo, (el activo subyacente) durante un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Véase Nota 2.a.

4.21 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.

4.22 Inversiones en empresas asociadas

Las inversiones en entidades asociadas o, en su caso, en un negocio conjunto, se valoran aplicando el método de la participación, registrándolas inicialmente al coste, e incrementando o disminuyendo su importe en libros para reconocer la parte que corresponda al Grupo en el resultado del ejercicio obtenido por la participada después de la fecha de adquisición. El Grupo reconoce, en su resultado del ejercicio, la parte que le corresponda en los resultados de la participada. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. También podría ser necesaria la realización de ajustes para recoger las alteraciones que sufra la participación proporcional en la entidad participada como consecuencia de cambios en otro resultado global de esta última. Entre estos cambios se incluyen los derivados de la revalorización del inmovilizado material y de las diferencias de conversión. La porción que corresponda al Grupo en esos cambios se reconocerá en otro resultado global de este.

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	
	31.12.2019	31.12.2018
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	31.571.885	2.454.815
Número de acciones en circulación (Nota 13)	47.966.587	47.966.587
Beneficio/(Pérdida) básica por acción	0,66	0,05

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 2019, la Sociedad Dominante posee 1.485.057 acciones propias (46.166 acciones propias a cierre del ejercicio anterior), no existiendo otros instrumentos de capital con efecto dilutivo, lo que genera un beneficio diluido por acción de 0,68 euros (beneficio diluido por acción de 0,05 euros en el ejercicio 2018).

6. Cambios en la composición del Grupo

Todos los cambios en la composición del Grupo se especifican en las Notas 1.1, 1.2 y 1.3.

7. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2019	560.017	44.819	604.836
Adiciones	342.055	807.981	1.150.036
Traspasos	743.914	(743.914)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.645.986	108.886	1.754.872
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2019	(188.746)	-	(188.746)
Dotaciones	(266.620)	-	(266.620)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(455.366)	-	(455.366)
Valor neto contable al 31/12/2019	1.190.620	108.886	1.299.506

	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2018	254.778	108.818	363.596
Adiciones	95.974	145.266	241.240
Traspasos	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

Las principales adiciones del ejercicio 2019 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para agilizar e incrementar la eficacia y mejora de procesos administrativos y de negocio. Las principales adiciones del ejercicio 2018 se correspondieron 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.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 43.825 euros (al 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido los siguientes:

	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 2019	344.453	41.860	223.462	466.944	68.542	-	1.145.261
Adiciones	55.502	21.322	61.370	64.602	10.970	179.614	393.380
Bajas	(16.194)	-	-	-	-	-	(16.194)
Trasposos	175.139	-	-	3.914	-	(179.053)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	558.900	63.182	284.832	535.460	79.512	561	1.522.447
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2019	(71.201)	(15.557)	(35.399)	(155.693)	(15.246)	-	(293.096)
Dotaciones	(97.472)	(9.836)	(26.771)	(126.111)	(14.779)	-	(274.969)
Bajas	13.135	-	-	-	-	-	13.135
Total amortización acumulada	(155.538)	(25.393)	(62.170)	(281.804)	(30.025)	-	(554.930)
Valor Neto Contable a 31/12/2019	403.362	37.789	222.662	253.656	49.487	561	967.517

Adicionalmente se incluye en el epígrafe de inmovilizado material activos por derecho de uso por importe total de 2.658.203 euros al 31 de diciembre de 2019, sobre los que se informa en la Nota 2.b.a.

	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	146.329	3.430	78.368	126.983	18.606	-	373.716
Bajas	(26.082)	-	-	-	-	-	(26.082)
Trasposos	143.134	-	1.175	-	-	(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

Las altas producidas en el ejercicio 2019 corresponden principalmente a la inversión realizada en nuevas oficinas (las altas producidas en el ejercicio 2018 correspondieron principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas y equipos informáticos). Las bajas registradas en los ejercicios 2019 y 2018 corresponden a instalaciones de oficinas antiguas.

A 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 30.720 euros (al 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de inmovilizado material 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de inmovilizados materiales entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros.

Al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

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			
	31.12.2019		31.12.2018	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Participaciones en empresas asociadas	3.018.951	-	-	-
Créditos a empresas asociadas	5.916.853	182.941	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	1.656.121	-	1.475.922	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (véase Nota 11)	-	49.080.530	-	42.483.254
Inversiones financieras a corto plazo	-	8.031.653	-	5.601.059
Provisiones a corto plazo	-	(8.912.312)	-	(793.825)
Deudas con empresas vinculadas (véase Nota 14)	-	(1.677.817)	-	(3.448.732)
Deudas financieras (véase Nota 14)	(1.682.467)	(239.530.130)	(58.744.843)	(34.784.914)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo con vencimiento a largo plazo (véase Nota 14)	-	(69.788.519)	-	(56.823.957)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (véase Nota 15)	-	(268.160.095)	-	(172.356.235)
Periodificaciones a corto plazo	-	9.820.467	-	8.144.515
Total	8.909.458	(520.953.282)	(57.268.921)	(211.978.835)

- 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 y seguros de caución entregados a los compradores de viviendas un total de 5.787.864 euros al 31 de diciembre de 2019 (5.348.067 euros al 31 de diciembre de 2018).
- En el epígrafe Participaciones en empresas asociadas se registran las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas y con control conjunto, contabilizadas utilizando el método de la participación. La siguiente tabla muestra un resumen de la información financiera de la inversión del Grupo en las empresas asociadas al 31 de diciembre de 2019:

	Euros			
	Ejercicio 2019			
	WINSLARO ITG, S.L.	SERV. INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	URBANIA LAMATRA I, S.L.	URBANIA LAMATRA II, S.L.
Participación en el estado de situación financiera de la entidad asociada				
Activos no corrientes	103.048	66.713	159.672	190.449
Activos corrientes	18.028.307	17.775.258	7.902.232	51.940.157
Pasivos no corrientes	(6.415.447)	(11.540.750)	(5.616.551)	(25.718.046)
Pasivos corrientes	(8.718.813)	(284.094)	(87.755)	(20.049.768)
Patrimonio neto	2.997.095	6.017.127	2.357.598	6.362.792
<i>Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante</i>	20%	25%	10%	10%
Participación del Grupo en el Patrimonio Neto	599.419	1.504.282	235.760	636.279
Fondo de comercio	332	-	32.845	10.034
Valor contable del Grupo sobre la inversión	599.751	1.504.282	268.605	646.313
Importe neto de la cifra de negocios	-	957.726	-	-
Aprovisionamientos	-	(957.726)	-	-
Otros ingresos de explotación	-	22	-	-
Otros gastos de explotación	(106.159)	(109.218)	(257.598)	(59.712)
Gastos financieros	(305.447)	(157.555)	(344.933)	(681.236)
Resultado antes de impuestos	(411.606)	(266.751)	(602.531)	(740.948)
Impuesto sobre beneficios	102.902	66.688	150.633	185.237
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(308.704)	(200.063)	(451.898)	(555.711)
Participación del Grupo en el resultado del período	(58.849)	(49.991)	(15.055)	(47.062)

- Dentro del epígrafe Créditos a empresas asociadas se recogen los préstamos a empresas asociadas y con control conjunto, cuyo detalle al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Límite	Principal	Fecha de vencimiento	Tipo de interés
SERV. INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	5.300.000	2.885.188	29/07/2025	Euribor + 3,5%
URBANIA LAMATRA I, S.L.	1.000.000	526.240	14/12/2023	Euribor + 9%
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.140.000	1.283.425	26/07/2025	Euribor + 9%
WINSLARO ITG, S.L.	4.520.000	1.222.000	11/06/2025	Euribor + 9%
Total	13.960.000	5.916.853		

- En el epígrafe de "Periodificaciones" se recoge principalmente los honorarios de comercialización de las promociones, que se imputarán a resultados una vez perfeccionada la venta de la vivienda. 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.

10. Existencias

La composición de las existencias del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Terrenos y solares	619.610.481	650.205.822
Promociones en curso(*)	542.290.101	393.456.468
Edificios terminados	95.192.155	20.485.689
Anticipos a proveedores	18.336.826	11.628.662
Total	1.275.429.563	1.075.776.641

(*) A 31 de diciembre de 2019, dentro de Promociones en curso se incluye el coste de los terrenos donde se está realizando la promoción por importe de 282.982.597 euros (251.382.359 euros a cierre del ejercicio anterior).

El movimiento habido durante el ejercicio 2019, ha sido el siguiente:

Euros	31.12.2018	Anticipos	Compras de terrenos	Aprovisionamientos	Bajas (Nota 18.b)	Activación de gastos financieros	Deterioro (Nota 18.b)	31.12.2019
Existencias	1.075.776.641	6.708.164	84.076.217	307.695.368	(209.742.176)	10.973.316	(57.967)	1.275.429.563

Durante el ejercicio 2019 se finalizan las obras correspondientes a 21 promociones promovidas por sociedades dependientes, lo que supone el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 276.443.966 euros.

Durante el ejercicio 2019 las adquisiciones de suelo son las siguientes:

Euros				
31 de diciembre de 2019				
Sociedad	Fecha Transacción	Tipo Transacción	Precio de Compra	Precio Aplazado
SPV REOCO 1, S.L.U.	17/01/2019	Compra suelo	12.000.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	21/01/2019	Compra suelo	600.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	12/03/2019	Compra suelo	1.433.333	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	04/04/2019	Compra suelo	106.305	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	10/04/2019	Compra suelo	2.233.029	-
SPV REOCO 1, S.L.U.	29/04/2019	Compra suelo	2.000.000	36.949
SPV REOCO 1, S.L.U.,	27/06/2019	Compra suelo	2.253.275	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	04/07/2019	Compra suelo	4.903.414	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	09/07/2019	Compra suelo	5.648.742	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	11/07/2019	Compra suelo	15.972.060	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	20/07/2019	Compra suelo	175.206	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	30/07/2019	Compra suelo	14.417.444	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	29/08/2019	Compra suelo	745.115	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	18/09/2019	Compra suelo	5.970.419	112.787
SPV REOCO 1, S.L.U.,	02/10/2019	Compra suelo	3.858.400	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	22/11/2019	Compra suelo	3.900.000	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	27/11/2019	Compra suelo	4.100.000	3.690.000
SPV REOCO 1, S.L.U.,	28/11/2019	Compra suelo	2.459.475	-
SPV REOCO 1, S.L.U.,	19/12/2019	Compra suelo	1.300.000	-
		Total Compra de Suelo	84.076.217	3.839.736

Durante el ejercicio 2019 las transmisiones de suelo son las siguientes:

Euros				
31 de diciembre de 2019				
Sociedad	Fecha Transacción	Tipo Transacción	Precio de Venta (Nota 18.a)	Precio Aplazado
SPV REOCO 1, S.L.U.	19/12/2019	Venta de suelo	11.500.000	5.750.000
SPV REOCO 1, S.L.U.	30/12/2019	Venta de suelo	4.440.000	3.552.000
		Total Venta de Suelo	15.940.000	9.302.000

El importe pendiente de pago de los terrenos adquiridos por el Grupo asciende a 3.904.736 euros a 31 de diciembre de 2019 y a 9.338.292 euros a 31 de diciembre de 2018 (véase Nota 15).

El movimiento habido durante el ejercicio 2018, fue 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 finalizaron 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 supuso el traspaso de Promociones en Curso a Edificios Terminados por importe de 58.664.975 euros.

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

Euros				
31 de diciembre de 2018				
Sociedad	Fecha Transacción	Tipo Transacción	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 1.2)

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

Euros				
31 de diciembre de 2018				
Sociedad	Fecha Transacción	Tipo Transacción	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 1.2)*

Durante el ejercicio 2019 el importe activado de gastos financieros en existencias ha ascendido a 10.973.316 euros (7.418.498 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 4.3). El coste medio de la deuda capitalizada asciende a 2,10% (2,12% 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	
	31.12.2019	31.12.2018
Madrid	453.797.774	391.892.792
Cataluña	179.782.593	140.525.270
Costa del Sol	269.240.266	218.816.381
Resto de Andalucía	141.271.614	118.755.695
Islas Baleares y Este de España	213.000.490	194.157.841
Total	1.257.092.737	1.064.147.979

No se han producido retiros ni traspasos de existencias durante el ejercicio 2019 distintos de las ventas que se han producido en el ejercicio por importe de 311.483.243 euros (79.822.668 euros en el ejercicio anterior) (Nota 18.a) y que ha supuesto la baja de existencias por importe de 209.742.176 euros (56.768.927 euros en el ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2019, existen compromisos de compras de solares por importe de 45.749.145 euros (46.451.714 euros a cierre del ejercicio anterior), de los que se han satisfecho un importe de 11.100.000 euros (11.410.000 euros a cierre del ejercicio anterior), en concepto de anticipos, y que figuran en la partida de Anticipos a Proveedores del Activo Corriente del Balance. 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 2019, corresponde en un importe de 155.214.690 euros (120.373.364 euros a cierre del ejercicio anterior) a anticipos de clientes de reservas y contratos privados de viviendas.

A 31 de diciembre de 2019, y de 2018, no existen compromisos de venta.

Al 31 de diciembre de 2019 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" con un coste bruto de 500 millones de euros (304,6 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.

A 31 de diciembre de 2019, el valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a la cartera de existencias asciende a 1.962 millones de euros (1.768 millones de euros a 31 de diciembre de 2018). Dicho valor no considera los anticipos de proveedores (18.336.826 euros a 31 de diciembre de 2019 y 11.628.662 euros a cierre del ejercicio anterior) ni aquellos activos para los que, en su caso, exista una opción de venta (0 euros a cierre de los ejercicios 2019 y 2018), para los cuales los Administradores han considerado que no existen indicios de deterioro. 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 2019 existe un deterioro registrado en las cuentas anuales consolidadas por importe de 1.542.943 euros (1.484.975 euros a cierre del ejercicio anterior) y unas plusvalías tácitas no registradas por importe de 683 millones de euros (704 millones de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Madrid	(815.039)	(922.804)
Costa del Sol	(474.983)	(562.171)
Resto de Andalucía	(252.921)	-
Total	(1.542.943)	(1.484.975)

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Terrenos y solares	(1.542.943)	(1.461.805)
Promociones en curso	-	-
Edificios terminados	-	(23.170)
Total	(1.542.943)	(1.484.975)

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 (*)	(551)	449

Hipótesis	Miles de euros					
	Precio de venta					
	-1%	+1%	-5%	+5%	-10%	+10%
	Incremento (disminución)					
Variación de valor neto contable (*)	(551)	307	(8.283)	629	(42.985)	780

(*) 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 45 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 36 millones de euros.
- Una bajada del 5% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 180 millones de euros y una subida del 5% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 177 millones de euros.
- Una bajada del 10% de los precios de venta supondría una bajada de la valoración de 359 millones de euros y una subida del 10% de los precios de venta supondría una subida de la valoración de 355 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	
	31.12.2019	31.12.2018
Existencias (ciclo largo) sin deterioro	815.907.230	864.839.937
Existencias (ciclo corto) sin deterioro	442.728.450	199.308.042
Total activos corrientes	1.491.287.771	1.234.990.054
Deuda financiera afecta a la financiación de existencias (ciclo largo) – Nota 14	71.415.219	58.409.956
Total pasivos corrientes	588.068.873	268.207.663

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene reconocidas provisiones a corto plazo por importe total de 8.912.312 euros, correspondientes a provisión por terminación de obras (793.825 euros a cierre del ejercicio anterior).

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 2019 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	43.741.543	36.703.959
Clientes, empresas asociadas	160.321	-
Deudores varios	590.401	19.779
Personal	10.160	17.016
Activo por impuesto corriente (Nota 16.b)	1.418.455	1.418.585
Administraciones Públicas (Nota 16.b)	3.159.650	4.323.915
Total	49.080.530	42.483.254

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 29.848.979 euros (32.098.138 euros a cierre del ejercicio anterior), que incluyen remesas de clientes de 29.150.403 euros (29.505.898 euros a cierre del ejercicio anterior) cuyo vencimiento es en el ejercicio 2020.

Para el cálculo del deterioro de las cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2019, y 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.

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	
	31.12.2019	31.12.2018
Cuentas corrientes a la vista	148.742.617	102.984.585
Total	148.742.617	102.984.585

El importe pignorado a 31 de diciembre de 2019 para cubrir los intereses de los préstamos hipotecarios es nulo (154.564 euros al 31 de diciembre de 2018), para garantizar garantías entregadas a los clientes asciende a 771.364 euros (348.067 euros a 31 de diciembre de 2018), para costes de financiación corporativa a un total de 6.249.756 euros (1.831.358 euros a 31 de diciembre de 2018) y para garantizar avales asciende a 731.598 euros.

A 31 de diciembre de 2019 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 46.322.219 euros a 31 de diciembre de 2019 (40.123.161 euros a cierre del ejercicio anterior). El importe total de caja indisponible a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con lo explicado anteriormente asciende a 53.303.574 euros (42.457.149 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 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 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 1.1).

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 1.1).

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 1.1).

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 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 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 2019 y de 2018, 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, las participaciones de la Sociedad Dominante no se encontraban pignoradas.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, el detalle de los Accionistas de la Sociedad Dominante 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. (*)	58,91	58,91	-	-	-
UBS GROUP AG	5,12	-	4,88	0,24	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08	-	-
RYE BAY EUROPEAN MASTER FUND LIMITED	5,08	-	-	5,08	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	4,09	-	4,09	-	-

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

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

b) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no estaba completamente constituida.

c) Prima de emisión

El saldo de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2019, y de 2018, es de 500.076.721 euros.

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 2019 y 2018. No obstante, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 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 inicial del contrato era 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 procedió 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, reanudándolo con fecha 24 de enero de 2019, una vez reequilibrados los saldos tal y como señala la Circular 1/2017 de contratos de liquidez. Si bien, con fecha de efecto 20 de marzo de 2019 se resolvió dicho contrato, tras haber alcanzado sus objetivos. En este período, se compraron 94.178 acciones a un precio medio de 22,7610 €/acción y se vendieron 92.784 acciones a un precio medio de 22,9339 €/acción, quedando un saldo remanente de 28.031 acciones que fueron vendidas en bloque el 29 de marzo a un precio de 22,80 €/acción.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el día 25 de julio de 2019, acordó poner en marcha operaciones de autocartera, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional, y en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad por un importe máximo de 50.000.000 de euros, y hasta alcanzar en autocartera 2.500.000 acciones. Dicho Programa de Recompra estará vigente por el plazo máximo de 36 meses y tendrá como gestor principal a JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

En el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad Dominante (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque), que comenzaron con fecha 7 de agosto, se han comprado hasta el 31 de diciembre un total de 1.485.057 acciones a un precio medio de 20,6079 €/acción sin haberse realizado ninguna venta en este período.

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

f) **Aportaciones de socios o propietarios**

Durante el ejercicio 2019 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740.071.256 euros, de los que 623,4 millones de euros corresponden a la aportación de los derechos de crédito que el Socio Mayoritario de la Sociedad Dominante efectuó el 3 de octubre de 2017.

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 2019 es el siguiente:

	Porcentaje de participación atribuible a la Sociedad Dominante	Euros			
		31.12.2018	Resultado de socios externos	Otras Variaciones	31.12.2019
SPV REOCO 15, S.L.U	80%	390.995	(43.574)	-	347.421
SPV SPAIN 2, S.L.	87,5%	408.908	2.500.817	(1.250.000)	1.659.725
ESPEBE 11, S.L.	80%	931.232	34.382	(600.000)	365.614
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	94,68%	258.016	24.727	(158.004)	124.739
Total		1.989.151	2.516.352	(2.008.004)	2.497.499

Durante el ejercicio 2019, la sociedad SPV Spain 2, S.L. ha distribuido dividendos a cuenta del beneficio del ejercicio 2019 a socios minoritarios por importe de 1.250.000 euros, la sociedad Espebe 11, S.L. ha efectuado distribución de dividendos a socios minoritarios por importe de 600.000 euros, y la sociedad Facornata Servicios y Gestiones, S.L. ha efectuado devolución de aportaciones a socios minoritarios por importe de 158.004 euros.

El movimiento del epígrafe de socios externos por sociedad para el ejercicio 2018 fue 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. efectuó 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. efectuó devolución de aportaciones a socios minoritarios por importe de 13.300 euros.

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 neto 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 fue 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 2019, 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 2.179.770 euros (1.123.888 euros a 31 de diciembre de 2018).

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 Accionista Mayoritario (véase Nota 1.1). El movimiento de los ejercicios 2019 y 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

El movimiento del ejercicio 2019 corresponde principalmente a cambios en la composición del Grupo (venta de Milos Asset Development, S.L.U. y Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.) y contabilización de gastos de constitución de sociedades (Egon Asset Development, S.L.U., Ipala Asset Development, S.L.U., Milos Asset Development, S.L.U. y Turnkey Projects Development, S.L.U.)

El movimiento del ejercicio 2018 correspondió 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 2019 el Grupo mantiene el siguiente detalle de deuda:

	Euros				
	31 de diciembre de 2019				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Shareholder Loan Agreement con Socios Externos	-	-	-	-	-
Shareholder Credit Facility Agreement con Socios externos	6.675.000	1.626.701	-	-	1.626.701
Intereses con empresas del grupo	-	-	51.116	-	51.116
Total préstamos con Minoritarios	6.675.000	1.626.701	51.116	-	1.677.817
Préstamos hipotecarios sobre existencias	627.728.934	69.788.519	33.351	-	69.821.870
Intereses préstamo promotor	-	-	200.320	-	200.320
Total préstamo promotor	627.728.934	69.788.519	233.671	-	70.022.190
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	-	9.502.878	-	9.502.878
Emisión de pagarés	-	-	78.009.410	-	78.009.410
Préstamo Sindicado	150.000.000	-	149.541.848	-	149.541.848
Derivados	-	-	1.196.640	-	1.196.640
Intereses Collateral	-	-	1.074	-	1.074
Pasivos por contratos de arrendamiento	-	-	1.025.792	1.682.467	2.708.259
Otros activos	-	-	18.817	-	18.817
Total Otras deudas	150.000.000	-	229.793.581	1.682.467	231.476.048
Total	793.901.015	71.415.220	239.581.246	1.682.467	312.678.933

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

	Euros				
	31 de diciembre de 2018				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento 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

Préstamos con socios minoritarios

A fecha 31 de diciembre de 2019, el detalle de los préstamos otorgados por socios minoritarios es el siguiente:

- 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, S.L. 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 es Euribor 1M más un 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2019, el importe dispuesto asciende a 1.626.701 euros (1.585.999 euros al 31 de diciembre de 2018).
- 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. El tipo de interés del préstamo es de Euribor 1M más un 3,5% anual. Durante el ejercicio 2019, dicho préstamo fue totalmente amortizado.
- 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. Posteriormente, con fecha 4 de abril de 2017, se formalizó una novación de dicho préstamo incrementado el importe a 3.006.172 euros. El tipo de interés del préstamo es de Euribor 1M 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. Durante el ejercicio 2019, dicho préstamo fue totalmente amortizado.

Préstamos promotores

A fecha 31 de diciembre de 2019, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 627.728.934 euros, con el objetivo de financiar 48 promociones en curso. En relación a estos préstamos, el importe registrado por método de coste amortizado a 31 de diciembre de 2019 es de 69.821.870 euros lo que representa un 11,12% 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 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%.

No existen covenants financieros ligados al cumplimiento del citado contrato de financiación. Adicionalmente, no existen cláusulas de cambio de control en el citado contrato 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	
	31.12.2019	31.12.2018
2020	-	10.242.006
2021	1.214.956	1.267.113
2022	3.617.833	3.116.303
2023	1.747.225	1.285.925
2024 y siguientes	64.835.205	42.498.609
	71.415.219	58.409.956

Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 14 de junio de 2019, la Sociedad Dominante incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 12 de junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 194,3 millones de euros y se ha amortizado un importe de 150 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 78,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta noviembre de 2020. El coste anual efectivo es 0,99%.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante cerró varias emisiones de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES 2018 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe nominal total de 78,2 millones de euros, de los que se amortizó un importe de 44,2 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 34,4 millones de euros que vencían en varios tramos, hasta mayo de 2019. El coste anual efectivo fue del 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 2019, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 78.009.410 euros (33.953.563 euros a cierre del ejercicio anterior).

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 destinó a adquisiciones de suelo, teniendo inicialmente un plazo de seis meses de disponibilidad. Dicho plazo de disponibilidad se amplió hasta el 8 de agosto de 2020 con un 0,25% de comisión. El plazo de amortización es de 2 años y su coste era de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2019, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (60 millones de euros a 31 de diciembre de 2018) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 148.407.984 euros (57.630.275 euros a 31 de diciembre de 2018).

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 2019 el valor razonable del derivado es 1.196.640 euros (1.114.568 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 2019	Euros		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Derivados	1.196.640	-	-
Total	1.196.640	-	-

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

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 2019 y 2018, 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 2018	-	-	137.326	61.536.138	8.309.370	-	500	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>	-	-	-	434.933	114.235	-	183	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	-	1.114.569	57.654.625	3.448.732	33.953.563	683	153.802.447

<i>Cambios derivados de flujos de efectivo de financiación</i>	89.288.750	-	-	71.019.139	(1.806.144)	43.578.909	(683)	202.079.971
<i>Cambios en el valor razonable</i>	-	-	82.071	-	-	-	-	82.071
<i>Subrogación préstamo promotor</i>	-	-	-	(48.845.250)	-	-	-	(48.845.250)
<i>Intereses devengados sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	683.243	-	-	1.636.135	35.228	476.938	1.074	2.832.618
<i>Otros cambios</i>	-	-	-	-	-	-	18.817	18.817
<i>Proveedores de inmovilizado material - Contratos de arrendamiento</i>	-	-	1.682.467	-	-	-	1.025.792	2.708.259
<i>Traspaso a corto plazo sin efecto en flujos de efectivo de financiación</i>	(147.602.268)	-	(1.196.640)	147.602.268	-	-	1.196.640	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	1.682.467	229.066.917	1.677.816	78.009.410	2.242.323	312.678.933

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Proveedores y otras cuentas a pagar	82.738.943	45.070.109
Acreedores por prestación de servicios	8.760.829	2.935.546
Remuneraciones pendiente de pago	2.222.749	2.436.994
Pasivos por impuesto corriente (Nota 16)	5.635.915	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	13.586.969	1.540.222
Anticipos de clientes (Nota 10)	155.214.690	120.373.364
Total	268.160.095	172.356.235

El importe dentro del epígrafe de proveedores y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2019 incluye pagos pendientes de los terrenos aportados y/o adquiridos durante el ejercicio que ascienden a 3.904.736 euros (9.338.292 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.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56,01	43,77
Ratio de operaciones pagadas	58,64	46,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	39,06	22,04
	Euros	Euros
Total pagos realizados	285.351.041	19.516.646
Total pagos pendientes	44.249.412	2.340.387

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 2019, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades del Grupo tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos presentados.

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			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública acreedora por IVA	(11.390.379)	-	(317.138)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(490.397)	-	(403.009)	-
Hacienda Pública acreedora por otros impuestos	(1.436.084)	-	(616.597)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(270.109)	-	(203.478)	-
Administraciones Públicas acreedoras (véase Nota 15)	(13.586.969)	-	(1.540.222)	-
Pasivos por impuesto corriente	(5.635.915)	-	-	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos – IVA	2.359.650	-	3.523.915	-
Organismos de la Seguridad Social deudores	800.000	-	800.000	-
Administraciones Públicas deudoras (véase Nota 11)	3.159.650	-	4.323.915	-
Activos por impuesto corriente (1)	1.418.455	-	1.418.585	-
Activos por impuestos diferidos	-	21.820.439	-	24.628.246
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-
Total neto	(14.644.779)	21.820.439	4.202.278	24.628.246

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el importe de Activo por impuesto corriente corresponde al saldo del impuesto sobre sociedades generado por las sociedades en régimen de consolidación fiscal en el 2018. Dicho importe se ha recibido de la AEAT con fecha 23 de enero de 2020.

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	
	31.12.2019	31.12.2018
Resultado antes de impuestos	44.511.852	(8.132.916)
Diferencias permanentes	(46.855)	(44.260)
Diferencias temporarias	(3.847.177)	2.026.349
Base imponible fiscal previa	40.617.820	(6.150.827)
Compensación de bases imponibles negativas no activadas	425.802	-
Compensación de bases imponibles negativas activadas	9.728.653	-
Base imponible fiscal	30.463.365	(6.150.827)
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto corriente)	(7.615.841)	1.537.707
Aplicación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas	(2.432.164)	-
Activación (disminución) de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(3.805.609)	4.391.931
Activación diferencias temporarias deducibles ejercicios anteriores	3.485.703	5.552.008
Activación/(Aplicación) diferencias temporarias deducibles del ejercicio	(961.794)	543.663
Activación de gastos financieros pendientes anteriores al ejercicio 2018	912.778	-
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	(13.172)	(27.148)
Otros ajustes	6.484	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(7.615.841)	(27.148)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	(2.807.774)	12.025.309

La liquidación del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Resultado antes de impuestos	44.511.852	(8.132.916)
Diferencias permanentes	(46.855)	(44.260)
Diferencias temporarias	(3.847.177)	2.026.349
Base imponible fiscal previa	40.617.820	(6.150.827)
Compensación de bases imponibles negativas previas a la incorporación al grupo fiscal	(5.632.091)	-
Compensación de bases imponibles negativas del grupo fiscal	(4.522.364)	-
Base imponible fiscal	30.463.365	(6.150.827)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota Íntegra	7.615.841	-
Deducciones	-	-
Bonificaciones	-	-
Cuota Líquida	7.615.841	-
Retenciones	768	51.732
Pagos a cuenta	1.979.158	1.364.915
Líquido a ingresar (+) o devolver (-)	5.635.915	(1.416.648)

d) Impuestos diferidos no registrados

El importe de las bases imponibles no activadas al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
AEDAS HOMES S.A.	-	-
Resto de entidades del grupo	3.966.071	4.392.620
TOTAL	3.966.071	4.392.620

El Grupo ha efectuado un análisis de recuperabilidad de los créditos fiscales en función al plan de negocio 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 de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
AEDAS HOMES S.A.	859.514	1.472.891
Resto de entidades del grupo	20.960.925	23.155.355
TOTAL	21.820.439	24.628.246

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2018	Variaciones reflejadas en		31.12.2019
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	18.532.575	(6.250.937)	(33)	12.281.605
Diferencias temporarias deducibles	6.095.671	3.443.163	-	9.538.834
Total	24.628.246	(2.807.774)	(33)	21.820.439

Durante el 2019, la variación de los activos por impuesto diferido se corresponde principalmente con la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 2.432.164 euros, disminución de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores activadas previamente por importe de 3.805.609 euros, disminución por ajuste del impuesto sobre sociedades del 2018 por importe de 13.172 euros y disminución por salida del perímetro del grupo fiscal de la sociedad Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L. por importe de 33 euros así como el reflejo contable del crédito fiscal derivado de la diferencia entre el valor contable y valor fiscal de determinados activos por valor de 3.485.703 euros, disminución por aplicación y reversión de diferencias temporarias deducibles por importe de 955.318 euros y a la activación de créditos fiscales correspondientes a gastos financieros pendientes de deducir por importe de 912.778 euros.

La variación de los activos por impuesto diferido producida durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fue 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 correspondió 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 correspondían 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.

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 Dominante han considerado que no existen indicios de deterioro sobre los activos por impuesto diferido registrados en el balance de situación consolidado, en base a:

- El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2020-2023,
- La valoración sobre las existencias efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. que refleja un Gross Asset Value por importe de 1.956 millones de euros (1.962 millones de euros considerando un porcentaje de participación del 100%) (ver Nota 10).

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante 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. Avaluos, 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 161.341.937 euros (88.314.947 euros a cierre del ejercicio anterior). El límite total de líneas de avales asciende a 392.788.940 euros al cierre de 31 de diciembre de 2019 (196.611.019 euros a 31 de diciembre de 2018). Adicionalmente, se han constituido seguros de caución con el mismo motivo, cuyo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 27.574.044 euros (14.244.457 euros a 31 de diciembre de 2018). El límite total de la línea de seguros formalizados es de 55.796.000 euros a 31 de diciembre de 2019 (30.527.080 euros a 31 de diciembre de 2018).

El importe de los avales técnicos al cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.311.494 euros (5.916.537 euros a cierre del ejercicio anterior).

No existen garantías ni pasivos contingentes a 31 de diciembre del 2019 y de 2018.

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 2019 y el terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de suelos	15.940.000	14.222.579
Venta de promociones	295.543.243	65.600.089
Prestación de servicios	170.378	-
Total	311.653.621	79.822.668

Las ventas de promociones en el ejercicio 2019 por importe de 295.543.243 euros corresponden a la entrega de viviendas de 22 promociones (en el ejercicio 2018, por importe de 65.600.089 euros, correspondieron 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 2019 por un total de 15.940.000 euros (14.222.579 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 10).

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 2019 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	Total Grupo	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	212.532.018	229.828.763
Consumo de existencias	(391.771.585)	(242.027.066)
Variación de existencias de terrenos	(30.502.609)	(44.570.623)
Pérdidas/reversiones por deterioro de existencias (Nota 10)	(57.967)	878.084
Total	(209.800.143)	(55.890.842)

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(12.724.658)	(10.196.456)
Transacciones con pagos basados en acciones	(1.055.881)	(1.123.889)
Indemnizaciones	(96.777)	(31.615)
	(13.877.316)	(11.351.960)
Cargas sociales		
Seguridad social	(2.530.721)	(1.744.649)
Otros gastos sociales	(602.039)	(295.055)
	(3.132.760)	(2.039.704)
Total	(17.010.076)	(13.391.664)

En el ejercicio 2019 el número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 204 personas (número medio de 154 personas en el ejercicio 2018). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	70	73	143	62	55	117
Titulados medios	16	25	41	17	12	29
Resto	18	15	33	13	17	30
Total	104	113	217	92	84	176

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Servicios de profesionales independientes	(3.725.996)	(2.488.719)
Primas de seguros	(93.780)	(70.951)
Servicios bancarios y similares	(123.430)	(53.240)
Arrendamientos y cánones	(129.813)	(1.081.160)
Reparaciones y conservación	(2.044.018)	(874.994)
Publicidad, propaganda, comercialización y relaciones públicas	(20.150.693)	(8.640.310)
Suministros	(17.869)	(13.753)
Otros servicios	(1.346.589)	(1.368.731)
Otros tributos	(2.096.456)	(2.105.557)
Total	(29.728.644)	(16.697.414)

Los gastos comerciales y de marketing de proyectos al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 18.185.214 euros (7.955.503 euros en el ejercicio anterior).

e) Gastos financieros

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

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Gastos financieros por deudas con socio minoritario	(101.613)	(209.466)
Gastos financieros por otras deudas	(20.362.292)	(9.456.704)
Total	(20.463.905)	(9.666.170)

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:

- Socios minoritarios.
- Reoco Miradola, S.L., cuyo inversor principal es un fondo gestionado por CastleLake L.P., que es la 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.).
- Urbania Lamatra Holding, S.L., cuyo inversor principal es un fondo gestionado por CastleLake L.P., que es la 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.).
- 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 2019 son las siguientes:

- Contratos formalizados con socios minoritarios: préstamos y servicios de gestión y comercialización.
- Contrato de compra de acciones a Reoco Miradola, S.L. representativas del 20% del capital social de Winslaro ITG, S.L. y de venta de acciones a Reoco Miradola, S.L. representativas del 75% del capital social de Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.
- Contrato de compra de acciones a Urbania Lamatra Holding, S.L. representativas del 10% del capital social de Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L.
- Aportación de socios y créditos otorgados a Winslaro ITG, S.L., Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L., Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L.
- Contrato de monitoring y gestión suscrito por SPV Reoco 1, S.L. con Urbania Lamatra I, S.L., Urbania Lamatra II, S.L., Winslaro ITG, S.L. y Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.

Las principales transacciones que existieron con partes vinculadas efectuadas en el ejercicio 2018 fueron las siguientes:

- Contratos formalizados con socios minoritarios: préstamos y servicios de gestión y comercialización.
- Refacturación parcial de costes de Salida a Bolsa, tal y como se establece en el Folleto de Salida a Bolsa.

A continuación, se muestran las transacciones del ejercicio 2019 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2019:

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019	Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros	Coste de ventas – Aprovechamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Socios minoritarios	-	-	-	(451.285)	(5.770.709)	(101.614)
Winslaro ITG, S.L.	-	56.388	61.089	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	-	43.056	40.328	-	-	-
Urbania Lamatra I, S.L.	-	35.467	15.365	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	-	35.467	45.991	-	-	-
	-	170.378	162.773	(451.285)	(5.770.709)	(101.614)

	Euros					
	Clientes, cuentas a cobrar	Créditos	Gastos anticipados	Deudas con Socios (Nota 14)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo	Anticipo de clientes
31 de diciembre de 2019						
Socios minoritarios	-	-	158.828	1.677.817	-	-
Winslaro ITG, S.L.	56.388	1.283.089	-	-	-	-
Serv. Inmobiliarios Licancabur, S.L.	43.056	2.924.264	-	-	-	-
Urbania Lamatra I, S.L.	25.410	561.526	-	-	-	-
Urbania Lamatra II, S.L.	35.467	1.330.915	-	-	-	-
	160.321	6.099.794	158.828	1.677.817	-	-

A continuación, se muestran las transacciones del ejercicio 2018 y los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2018:

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					
	Clientes, 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
31 de diciembre de 2018						
Socios minoritarios	-	3.448.732	-	-	48.400	-
	-	3.448.732	-	-	48.400	-

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de mayo de 2019 ratificó el nombramiento de D^a. Milagros Méndez Ureña como consejera independiente, por el plazo estatutario de tres años, cubriendo la vacante dejada por el anterior consejero Merlin Properties SOCIMI, S.A.

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

- D^a. Cristina Álvarez.
- D. Evan Andrew Carruthers
- D. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek
- D. Santiago Fernandez Valbuena
- D. Emile K. Haddad
- D. Javier Lapastora Turpín
- D. David Martinez Montero
- D^a. Milagros Méndez Ureña
- D. Miguel Temboury Redondo

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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 2019 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 2019 y 2018 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, han ascendido a 1.454.325 y 1.300.246 euros, respectivamente.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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 2019			Número	Importe
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total		
31.12.2019					
8	1.279.179	519.089	1.798.268	-	-

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

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 al 31 de diciembre de 2019 (9.500 euros 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 neto 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 fue 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 los ejercicios 2019 y 2018 relativos a los servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., han ascendido a:

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	179.069	154.539
Otros servicios de verificación	19.003	15.000
Total	198.072	169.539

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 2019.

Riesgo de liquidez-

Con fecha 14 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha incorporado un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 12 de junio de 2018. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 194,3 millones de euros y se ha amortizado un importe de 150 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 78,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta noviembre de 2020.

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante firmó un préstamo sindicado corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinó a adquisiciones de suelo, teniendo inicialmente un plazo de seis meses de disponibilidad. Dicho plazo de disponibilidad se amplió hasta el 8 de agosto de 2020 con un 0,25% de comisión. El plazo de amortización es de 2 años y su coste era de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2019, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (60 millones de euros a 31 de diciembre de 2018) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 148.407.984 euros (57.630.275 euros a 31 de diciembre de 2018).

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 1.490.584 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (759.606 euros de mayor gasto financiero en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018).

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 anuales consolidadas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 8 de enero de 2020, AEDAS Homes firmó un contrato de equity swap con Goldman Sachs International (GSI) por un importe nominal máximo de 50 millones de euros y un número máximo de acciones de 2.400.000. Su fecha de liquidación es el 8 de enero de 2021. En esta misma fecha, se realizó la primera venta a GSI de 236.406 acciones por un importe de 4.999.987 euros en el marco de este acuerdo.
- El 24 de enero de 2020 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe nominal de 12 millones de euros de los que 5,9 millones de euros vencen en marzo 2020, 4 millones de euros en junio 2020 y 2,1 millones de euros en noviembre 2020.
- El pasado 29 de enero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó proponer a la Junta de Accionistas el cambio del ejercicio económico de la Sociedad al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, salvo el primer ejercicio económico, que comprenderá desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.
- Con fecha 11 de febrero de 2020, la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido una parcela por importe de 3.561.355 euros correspondiente más IVA, quedando retenido un importe de 36.865 euros para hacer frente a posibles desviaciones de los gastos de urbanización de la parcela.
- Con fecha 13 de febrero de 2020, SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido una parcela por importe de 8.716.477 euros, quedando dicho importe íntegramente desembolsado en el acto de escrituración.
- Con fecha 18 de febrero de 2020 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe nominal de 2 millones de euros que vencen en Julio 2021.
- Durante el 2020, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 24.468.126 euros, con el objetivo de financiar 2 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 225 y 275 puntos básicos.
- Con fecha 24 de febrero de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS a cierre de mercado es de 1.799.623 títulos representativos del 3,7518% del capital adquiridos a un precio medio de 20,7370 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de

148.724 títulos representativos de un 0,3101% del capital a un precio medio de 20,3341 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 670.611 representativos de un 1,3981% del capital a un precio medio de 21,1556 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 980.288 representativos de un 2,0437% del capital a un precio medio de 20,5119 €/acción.

- El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado lo siguiente: la Compañía pagará un dividendo por acción de 1 euro, con cargo al resultado del ejercicio 2020. Del dividendo correspondiente a 2020, la Compañía realizará un primer pago a cuenta de 50 céntimos por acción, en noviembre de este mismo año. Los dividendos ordinarios se pagarán semestralmente tras la presentación de resultados al mercado (50% en cada periodo), correspondientes al primer y segundo semestre. Los dividendos crecerán en línea con la generación de caja del periodo 2020-2023 de la Compañía. El pago del dividendo se podrá realizar en efectivo o mediante entrega de acciones propias.
- El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de € 50 m a € 150 m, manteniendo el resto de condiciones aprobadas en el consejo del 25 de septiembre de 2019.

Anexo I - Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2019

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/12/2019				
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	Madrid	Promoción	25%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
WINSLARO ITG, S.L.	Madrid	Promoción	20%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
IPALA ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
URBANIA LAMATRA I, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación
URBANIA LAMATRA II, S.L.	Madrid	Promoción	10%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Método de la participación

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación		Socio	Auditores	Método de consolidación
			31/12/2018				
SPV REOCO 1, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Directa	AEDAS HOMES, S.A.	ERNST & YOUNG, S.L.	Integración global
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 18, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global

SPV REOCO 15, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SPV SPAIN 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,5%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
ESPEBE 11, S.L.	Madrid	Promoción	80%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	Madrid	Promoción	94,70%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	Indirecta	AEDAS HOMES, S.A. a través de SPV REOCO 1, S.L.U.	-	Integración global

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 2019 (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)	(16.515.712)	13.085.423	61.533.015	-	183.219.511
DAMALANA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.U.	3.010	-	(353)	(3.240.678)	(1.177.949)	8.000.000	-	3.584.031
ESPEBE 18, S.L.U.	3.000	-	142	(1.329.910)	(99.984)	1.540.000	-	113.248
SPV REOCO 15, S.L.	3.000	-	(344)	(622.875)	(217.871)	2.555.125	-	1.717.035
SPV SPAIN 2, S.L.	100.000	978.848	(405)	(1.120.318)	20.006.540	4.124.175	(10.000.000)	14.088.841
ESPEBE 11, S.L.	3.000	-	954.535	-	171.910	-	-	1.129.446
FACORNATA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.	3.010	-	5.291	-	464.788	-	-	473.089
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR S.L.	3.000	-	(215)	(1.345)	(200.063)	6.215.750	-	6.017.127
SERVICIOS INMOBILIARIOS MAUNA LOA, S.L.U.	3.255.768	4.879.152	(235)	(1.304)	(136.470)	1.500	-	7.998.411
TURNKEY PROJECTS DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.264)	-	(725)	264.600	-	265.611
WINSLARO ITG, S.L.	3.000	-	(442)	(257)	(308.705)	3.303.500	-	2.997.096
EGON ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.,	3.000	-	(1.485)	-	80	162.400	-	163.996
IPALA ASSET DEVELOPMENT, S.L.U.	3.000	-	(1.443)	-	361	-	-	1.918
URBANIA LAMATRA I, S.L.	3.000	-	(292)	(26.813)	(451.898)	2.833.600	-	2.357.598
URBANIA LAMATRA II, S.L.	3.000	-	(333)	(14.915)	(555.711)	6.930.750	-	6.362.792

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)	-	(16.515.712)	61.533.015	-	170.134.088
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, con excepción de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018 de SPV REOCO 1, S.L.U., auditadas por ERSNT & YOUNG, S.L.

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 2019

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%
WINSLARO ITG, S.L.	REOCO MIRADOLA, S.L.	80%
SERVICIOS INMOBILIARIOS LICANCABUR, S.L.	REOCO MIRADOLA, S.L.	75%
URBANIA LAMATRA I, S.L.	URBANIA LAMATRA HOLDING, S.L.	90%
URBANIA LAMATRA II, S.L.	URBANIA LAMATRA HOLDING, S.L.	90%

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 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%

Informe
de Gestión
Consolidado
2019

AEDAS
HOMES



Este documento ha sido preparado por Aedas Homes, S.A. (la “**Sociedad**”) e incluye información para una presentación al mercado sobre los resultados de la Sociedad y sus filiales (el “**Grupo**”). A efectos de este aviso legal, se entiende por “**Informe**” este documento, su contenido o cualquier parte de él. Este Informe no debe ser copiado, distribuido, reproducido o reenviado, directa o indirectamente, total o parcialmente, o divulgada por cualquier receptor a cualquier tercero para ninguna finalidad distinta de la indicada anteriormente.

La información contenida en este Informe no pretende ser completa ni incluir toda la información que una persona pueda requerir para realizar un análisis completo de los asuntos referidos en la misma. No se realiza ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, respecto de la veracidad, precisión o exhaustividad de la información de este Informe. Ni la Sociedad ni ninguna de sus filiales, ni ninguno de sus respectivos consejeros, directivos o empleados acepta ninguna responsabilidad de cualquier tipo por cualquier pérdida que surja del uso de este Informe o de cualquier otro modo en relación con la misma.

La información y las opiniones contenidas en este Informe se presentan con fecha de este Informe y pueden ser objeto de verificación, corrección, suplementación o modificación sin previo aviso. Al proporcionar este Informe no se asume ninguna obligación de corrección, modificación o actualización del Informe o de facilitar a los receptores acceso a información adicional en relación con éste.

El Informe puede contener proyecciones futuras relativas, sin ánimo limitativo, a la posición financiera, los resultados de operaciones, la estrategia, los planes, los objetivos o las metas de la Sociedad. Las proyecciones futuras están sujetas a riesgos, incertidumbres y factores ajenos al control de la Sociedad que pueden hacer que los resultados finalmente obtenidos difieran materialmente de aquellos proyectados o implícitos en las proyecciones futuras. Ninguna persona debe confiar indebidamente en dichas proyecciones futuras.

Este informe no constituye ni forma parte de, y no debe interpretarse como, una oferta para vender o una solicitud de ninguna oferta para comprar o suscribir, valores de la Sociedad en ninguna jurisdicción, y ningún contrato o decisión de inversión debe basarse en este Informe o en parte de él o en el hecho de su distribución. Cualquier adquisición o suscripción de valores de la Sociedad debe basarse únicamente en el análisis de toda la información pública por cada inversor, en su propia valoración de los riesgos implicados y en su propia determinación de la adecuación de tal inversión. Ninguna persona podrá confiar o tomar decisiones basadas en este Informe.

ÍNDICE

- 1. Resumen ejecutivo**
- 2. Entorno económico**
- 3. Evolución operativa del negocio**
 - 3.1 Viviendas activas
 - 3.2 Lanzamientos
 - 3.3 Ventas
 - 3.4 Construcción
 - 3.5 Licencias de obra
- 4. Inversiones**
- 5. Información financiera**
 - 5.1 Cuenta de Resultados
 - 5.2 Balance, Autocartera, Estados de Flujo de Efectivo y Período Medio de Pago a Proveedores
 - 5.2.a Balance
 - 5.2.b Autocartera
 - 5.2.c Estados de Flujo de Efectivo
 - 5.2.d Período Medio de Pago a Proveedores
 - 5.3 Deuda financiera
 - 5.4 Medidas Alternativas de Rendimiento
- 6. Riesgos e incertidumbres**
- 7. Estructura organizativa y RSC**
 - 7.1 Estructura organizativa
 - 7.2 Responsabilidad Social Corporativa
- 8. Evolución de la cotización y hechos relevantes**
 - 8.1 Evolución de la cotización
 - 8.2 Hechos Relevantes
- 9. Hechos posteriores al cierre**
- 10. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

1. Resumen ejecutivo

El año 2019, primer año en el que la compañía ha obtenido unos ingresos relevantes por entrega de viviendas, se cierra con un significativo grado de avance de AEDAS Homes en el marco de su plan estratégico 2017-2023. **A cierre del ejercicio, la compañía había entregado 833 viviendas (79% s/objetivo), 26 proyectos con certificado de fin de obra para 1.124 viviendas (106% s/objetivo) y 23 proyectos con licencia de primera ocupación para 936 viviendas (89% s/objetivo) demostrando estar preparada para culminar la fase de entrega a principios de 2020.**

De la misma manera, a cierre de 2019 la compañía ofrece un **alto grado de visibilidad sobre el cumplimiento de las entregas previstas para los ejercicios 2020 y 2021.** En cuanto a 2020, contaba en esta fecha con el **100%** de las 1.986 viviendas cuya entrega está prevista en este ejercicio en **obras** y tiene más del **93% de las mismas con un grado de avance de obra superior al 50%.** Asimismo, **el 77% de este objetivo de entregas está ya vendido.** Con respecto a las entregas previstas para el **ejercicio 2021,** la compañía contaba en esta fecha, con un **82% del objetivo de entregas en obras y un 35% del objetivo de entregas ya vendido.**

Demostrando una gran capacidad operativa en su etapa de despegue hasta alcanzar su velocidad de crucero, en el transcurso del ejercicio 2019 la compañía **lanzó al mercado 2.635 viviendas** alcanzando un total de lanzamientos acumulado de 6.672 viviendas. Con respecto al **número de preventas realizado,** este ha ascendido a **1.663** alcanzando la cifra de 3.818 viviendas vendidas (57% del total de unidades puestas en el mercado) desde el comienzo de sus operaciones. Con este volumen de ventas, deduciendo las unidades entregadas hasta el 31

de diciembre de 2019, **la cartera de ventas se sitúa en esta fecha en 2.738 unidades representando un importe de 925 Millones de €.** De la misma manera, la compañía **inició las obras de 2.228 viviendas** en este ejercicio, finalizando el período con un total de 4.198 viviendas en obras.

Cabe destacar que AEDAS Homes ha sido el primer promotor institucional en alcanzar un acuerdo para promover edificios residenciales llave en mano para un tercero destinados al alquiler firmando un acuerdo en el mes de marzo con un fondo gestionado por una filial de **Ares Management Corporation (NYSE: ARES)** por 500 viviendas que el comprador destinará íntegramente al alquiler.

Adicionalmente, la compañía vuelve a ser pionera en firmar una operación de **permuta por producto terminado** entre operadores institucionales, en este caso con **Aliseda,** vendedor de referencia dentro de la industria. En el mes de diciembre, con un compromiso de promoción inmediata, **la compañía adquirió la participación mayoritaria de dos solares** ubicados uno en Colmenar Viejo y otro en Arganda del Rey, Madrid **para el desarrollo de 198 viviendas** entre ambos. El suelo será pagado entregando viviendas terminadas sobre estos suelos al vendedor, Aliseda.

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores en compras de suelo. **La inversión realizada a lo largo del ejercicio 2019 se ha centrado en un total de 20 nuevos proyectos con un potencial para el desarrollo de 1.259 viviendas por importe de 87,4¹ Millones de € que requerirán una inversión adicional prevista de 2,6 Millones de €.** Las inversiones realizadas a lo largo de 2019 están encaminadas al cum-

1. Incluyendo gastos de compra.

plimiento del Plan Estratégico 2017-2023 de la compañía en cuanto a lanzamientos de nuevas promociones dentro de este período.

Destacar también que, en 2019, la compañía alcanzó un **acuerdo con Castlelake, L.P. (“Project Land”)** por el cual AEDAS Homes podrá **coinvertir en ámbitos de suelo estratégico no finalista y gestionar dichos ámbitos hasta su plena transformación en parcelas finalistas**. Desde el inicio de este acuerdo hasta el cierre del ejercicio 2019 se han cerrado un total de **4 transacciones** para el potencial desarrollo de **508 viviendas (que corresponden a AEDAS Homes)**. “Project Land”, permite a la compañía disponer de un medio adicional de suministro de suelo a largo plazo demostrando con estas primeras adquisiciones **su capacidad de generar valor**.

Adicionalmente a las adquisiciones realizadas, la compañía dispone de **derechos de adquisición de suelo** para el desarrollo de **611 unidades**.

En cuanto a **ventas de suelo** realizadas en 2019, la compañía ha vendido dos activos con un potencial desarrollo de 182 viviendas por un importe de 15,9 Millones de €, representando el 101% de su GAV, conforme a SAVILLS.

Tras las inversiones realizadas, las ventas de suelo efectuadas y las entregas materializadas, **a 31 de diciembre de 2019, el tamaño del banco de suelo de la compañía asciende a c. 15.426 viviendas habiéndose incrementado en un 3,5% desde finales de 2018** (incluyendo suelo adquirido por “Project Land”).

Con respecto a la valoración de la compañía, el valorador SAVILLS sitúa el **GAV en 1.962 Millones de € y el NAV en 34,78 €/acción²**.

También es importante señalar que la compañía finaliza el ejercicio 2019 con un **saldo vivo de 78 Millones de €** en el marco del **programa de emisión de pagarés**, “AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program”, aprovechando así la buena demanda de este producto y posibilitando la diversificación de sus vías de financiación a precios y plazos muy atractivos.

Con respecto a la **cuenta de pérdidas y ganancias**, refleja unos **ingresos de 311 Millones de €** (295 Millones de € provenientes de la venta de viviendas) con un **margen bruto del 32,7%**. Con esto, **el resultado neto de la compañía a cierre de 2019 es de 31,6 Millones de €** entrando en ganancias por segundo ejercicio consecutivo.

Con esto, **el balance a cierre de 2019 refleja un incremento de existencias de un 19% en el período hasta los 1.275 Millones de €** destacando el aumento de 75 Millones de € en la partida correspondiente a *producto terminado* (con próxima entrega) que asciende hasta los 95 Millones de € y la de *promoción en curso* que aumenta en 149 Millones de € hasta los 542 Millones de €. Reflejando su fase de despegue en este sentido, también se produce un incremento de la deuda financiera neta hasta los 214 Millones de € situando el LTV de la compañía en un 11% y el LTC en un 17%. De este importe, 38,3 Millones de € corresponden a producto completado pendiente de entrega.

Cabe destacar, entre otros, que en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 25 de julio, la sociedad acordó **poner en marcha operaciones de autocartera**. El número total de **títulos adquiridos desde el inicio de las operaciones de autocartera hasta el 31 de diciembre es de 1.485.057 representativos del 3,09% del capital**.

2. Para el cálculo se ha asumido la amortización de la autocartera a 31/12/2019.

2. Entorno económico

La economía española ha entrado en un período de crecimiento más moderado tras una evolución sostenible desde 2014 manteniéndose tanto el nivel actual como las previsiones por encima de los países de su entorno.

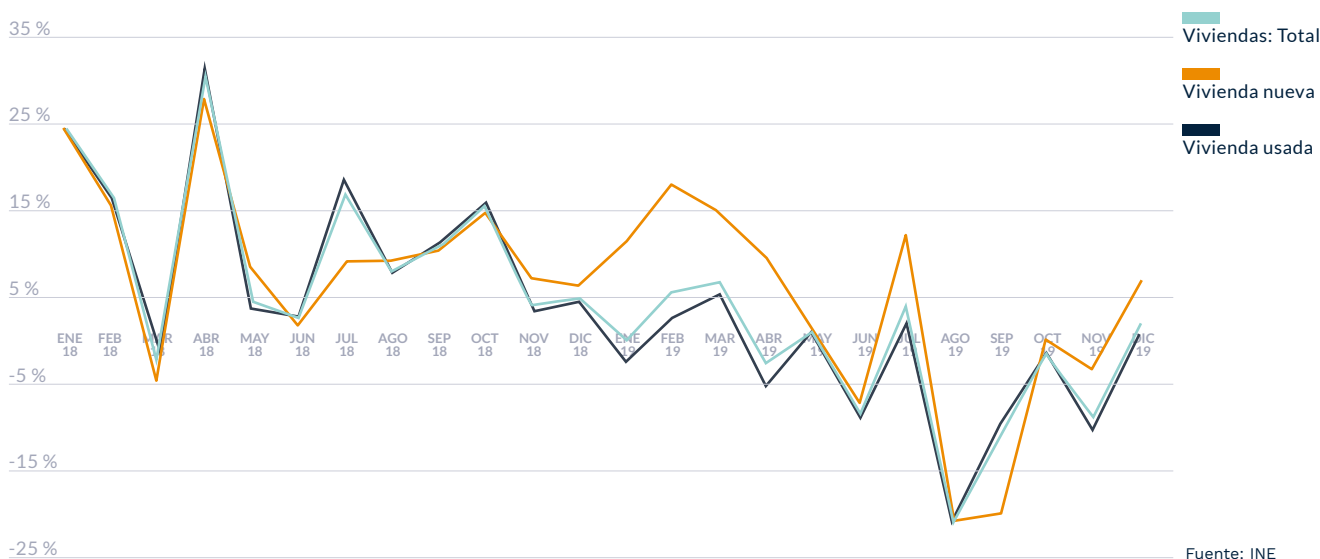
El Fondo Monetario Internacional, sitúa el crecimiento del PIB en 2019 en un 2% y prevé que el mismo alcanzará el 1,8% a finales de 2020. Este crecimiento económico, más moderado que en ejercicios anteriores, sigue empujando la tasa de desempleo a la baja situándose este indicador, conforme al INE, en el 13,78% a finales de 2019 desde un nivel máximo del 25,8% en 2012. España continúa creando empleo siendo esto uno de los principales impulsores que favorecen el crecimiento de la demanda residencial. De la mis-

ma manera, el coste salarial por empleado ha aumentado en 2019 en un 1,9%, conforme al INE.

Una financiación hipotecaria saludable con bajos tipos de interés, un bajo nivel de endeudamiento de las familias y una banca saneada son factores adicionales que soportan una demanda estable en un mercado residencial de obra nueva cuyos precios aún permanecen muy alejados de máximos históricos y que favorecen una tasa de esfuerzo (precio vivienda / ingresos familiares anuales) muy saludable y alejada también de máximos históricos.

Conforme a datos del INE, se aprecia una corrección en el número de transacciones de vivienda entre los meses de julio y octubre, debida al efecto de la entrada en vigor de la nueva Ley del Crédito Hipotecario, y una clara recuperación a partir de noviembre con clara tendencia alcista.

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS TOTALES, NUEVAS Y USADAS



Una demanda de vivienda de obra nueva estable sumada a que la oferta es reducida en buenas localizaciones ha causado que el precio medio de la vivienda en España haya experimentado un crecimiento anual del 2,6% a cierre de 2019, reflejando que el desequilibrio entre oferta y demanda persiste en ubicaciones deseadas, con viviendas bien diseñadas y a precios atractivos. A pesar de este incremento, el precio medio de la vivienda a nivel nacional está situado un 33% por debajo del precio medio del pico de mercado, acorde al informe de Tinsa, IMIE diciembre 2019.

A lo largo de 2019 y en lo que a los proyectos de AEDAS Homes se refiere, **la compañía ha aplicado un incremento medio de precios de venta del 3,0% así como ha experimentado un incremento de costes de construcción del 6,6%, demostrando estos parámetros una tendencia de moderación y normalización hacia una demanda orgánica tras dos ejercicios de alta inflación marcados por el afloramiento de una demanda acumulada en el período de crisis del sector.**

El año 2019 ha sido un año positivo con elevadas rentabilidades generalizadas en los mercados de acciones. Un crecimiento económico moderado se ha hecho latente con el estancamiento de la industria alemana y la incertidumbre generada por el Brexit. En España, la economía ha confirmado la entrada en una fase más madura del ciclo, afectada por la desaceleración del crecimiento mundial y europeo, las tensiones geopolíticas y la reducción del comercio internacional, así como la incertidumbre política interna y externa. No obstante, conforme a las previsiones del FMI, España mantendrá crecimientos superiores a las principales economías europeas: el PIB crecerá casi un 2% en 2019 y un 1,8% en 2020 frente a la previsión del 1,2% y del 1,4%, respectivamente, de la Eurozona.

Con respecto a los mercados bursátiles, los

principales índices americanos, el Stoxx 600 y el MSCI de las bolsas mundiales cierran 2019 en zona de máximos con subidas de entre el 22% y el 37% ganando los índices de la zona euro un 24,6% de media. El Ibex 35 cerró el ejercicio sufriendo un 11,8%. En esta situación, y a pesar de la positiva evolución de los principales índices incluyendo el IBEX 35, el sector promotor cotizado español sigue ofreciendo un gran descuento en su precio de cotización comparado con sus respectivos NAV. En este período **AEDAS Homes sigue siendo la compañía que mejor ha resistido** las dudas suscitadas sobre la capacidad de cumplimiento del sector **con una clara tendencia alcista** desde su mínimo anual, alcanzado el pasado 14 de agosto en el contexto de las caídas generalizadas producidas en este mes. A pesar de ello, **el buen desempeño operativo de la compañía no se ha visto reflejado en la evolución de su cotización**, habiendo cerrado su precio por acción a 21,45€ reflejando una caída acumulada en el año de un 3,2%.

3. Evolución operativa del negocio

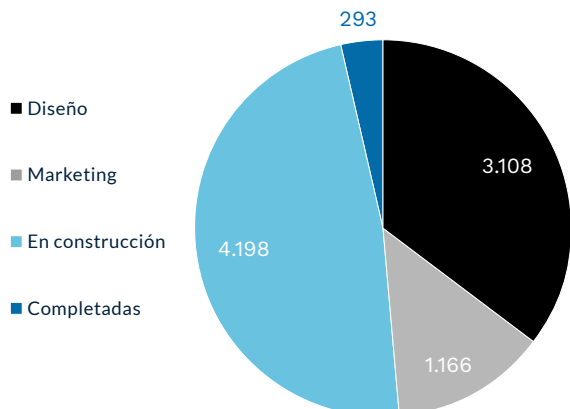
3.1 Viviendas activas

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 2020 la compañía contaba con un total de 8.765 viviendas activas. De estas, 1.710 unidades se activaron a lo largo de 2019.

El desglose de estas con respecto a las distintas fases en las que se encuentran es el siguiente: 3.108 viviendas en fase de diseño, 1.166 en fase de marketing, 4.198 en fase construcción y 293 completadas.

CLASIFICACIÓN VIVIENDAS ACTIVAS



3.2 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 2019 se han lanzado **42 proyectos** que comprenden **2.635 viviendas** en total. Esto representa un incremento anual de un 35% del número de proyectos y de un 16% en el número de viviendas lanzadas en el mismo período con respecto a 2018.

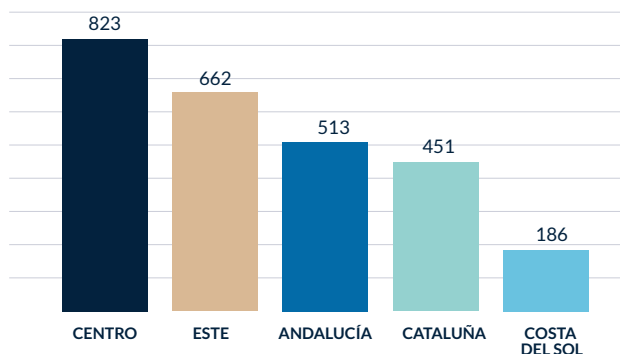
El **objetivo** de lanzamientos previsto para 2019 era de **2.580 viviendas, habiéndose superado este objetivo en un 2%**.

El GDV correspondiente a las unidades lanzadas a lo largo de 2019 es de 824 Millones de € resultando un **precio medio de venta por unidad de todo el producto lanzado de 313.000 €**, susceptible de variar en el tiempo.

De las 2.635 unidades lanzadas a lo largo de 2019, el desglose por cada Dirección Territorial es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de 823 unidades que representan el 31% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 451 unidades que representan el 17% del total; en la Dirección Territorial de

Andalucía, un total de 662 unidades que representan el 25% del total; en la Dirección Territorial de Costa del Sol, un total de 186 unidades que representan el 7% del total y en la Dirección Territorial Este, un total de 513 unidades que representan el 20% del total.

DESGLOSE GEOGRÁFICO TOTAL LANZAMIENTOS 2019 (VIVIENDAS)



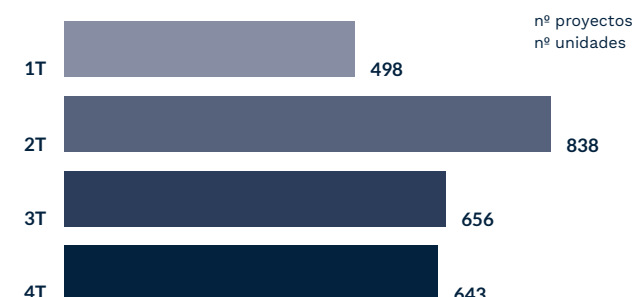
En el primer trimestre de 2019, se lanzaron un total de **498 unidades** correspondiéndose con 10 proyectos.

En el segundo trimestre de 2019 se lanzaron un total de **838 unidades** correspondiéndose con 13 proyectos.

En el tercer trimestre de 2019 se lanzaron un total de **656 unidades** correspondiéndose con 8 proyectos.

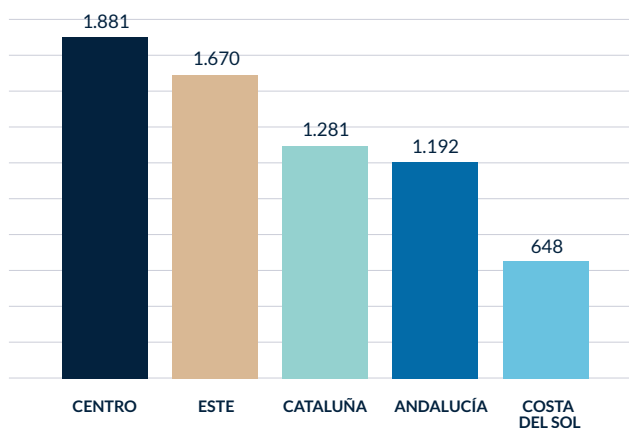
En el cuarto trimestre de 2019 se lanzaron un total de **643 unidades** correspondiéndose con 11 proyectos.

DESGLOSE LANZAMIENTOS POR TRIMESTRE



El **total de lanzamientos acumulado** a fecha 31 de diciembre de 2019 es de **106 proyectos que comprenden 6.672 viviendas**, que en total representan un **GDV de 2.322 Millones de €**. De este total acumulado, el desglose por cada Dirección Territorial desde el comienzo de operaciones de la compañía es el siguiente: en la Dirección Territorial Centro, un total de 1.881 unidades que representan el 28% del total; en la Dirección Territorial de Cataluña, un total de 1.281 unidades que representan el 19% del total; en la Dirección Territorial de Andalucía, un total de 1.192 unidades que representan el 18% del total; en la Dirección Territorial de Costa del Sol, un total de 648 unidades que representan el 10% del total y en la Dirección Territorial Este, un total de 1.670 unidades que representan el 25% del total.

DESGLOSE GEOGRÁFICO TOTAL LANZAMIENTOS ACUMULADO (VIVIENDAS)



3.3 Ventas

El proceso de venta de una unidad comienza con la firma del contrato de reserva. En el momento en el que una vivienda reservada obtiene la Licencia de Obra, se requiere al cliente la firma del contrato privado de compraventa. Una vez finalizada la obra y se obtenga la Licencia

de Primera Ocupación, se requiere al cliente a la firma de la escritura pública de compraventa para la inmediata entrega de la vivienda.

A lo largo de **2019 se han pre-vendido 1.663 viviendas** en total. Esto representa un **incremento anual de un 34% en el número reservas** efectuadas comparándose con las 1.240 efectuadas en el mismo período de 2018.

A cierre del ejercicio ya se habían firmado dos de los contratos de compraventa previstos con Ares Management Corporation (NYSE: ARES). Uno por 103 viviendas en Torrejón de Ardoz y otro por 91 viviendas sobre una parcela en Alcalá de Henares, Madrid.

El importe correspondiente a las unidades pre-vendidas a lo largo de 2019 es de **532 Millones de €** resultando un precio medio de venta de **320.000 € por unidad**. **El crecimiento del importe por reservas con respecto al mismo período de 2018 ha sido de un 19%.**

El desglose de ventas por trimestre es el siguiente:

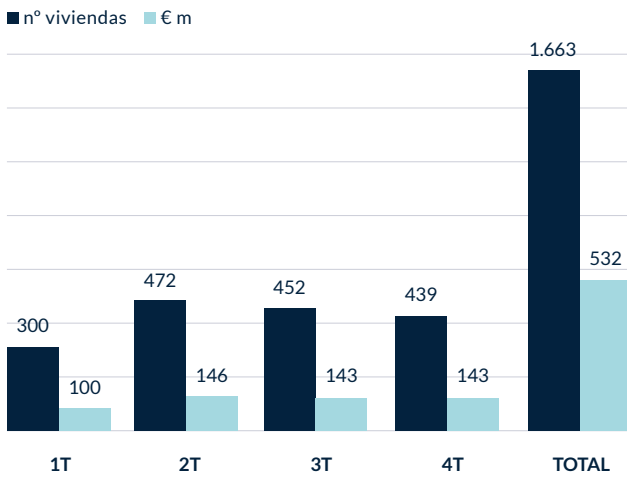
En primer trimestre de 2019 se han vendido **300 unidades** por un valor de adquisición de 100 Millones de €.

En el segundo trimestre de 2019 se han vendido **472 unidades** por un valor de adquisición de 146 Millones de €.

En el tercer trimestre de 2019 se han vendido **452 unidades** por un valor de adquisición 143 Millones de €.

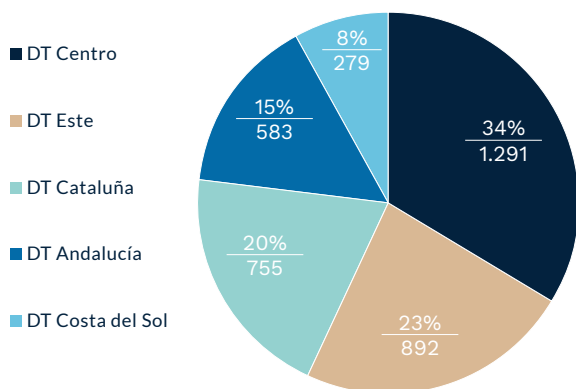
En el cuarto trimestre de 2019 se han vendido **439 unidades** por un valor de adquisición 143 Millones de €.

RESERVAS 2019



A 31 de diciembre de 2019, el **total de ventas acumulado** (2017, 2018 y 2019) de la compañía era de **3.818 viviendas** representando un importe de **1.288 Millones de €**. De estas, 1.080 unidades han sido entregadas a la fecha por un importe de **363 Millones de €**. Por tanto, la **cartera de ventas a cierre de 2019 suma un total de 2.738 unidades por valor de 925 Millones de €**.

DESGLOSE GEOGRÁFICO - VENTAS ACUMULADAS
(% / nº viviendas)

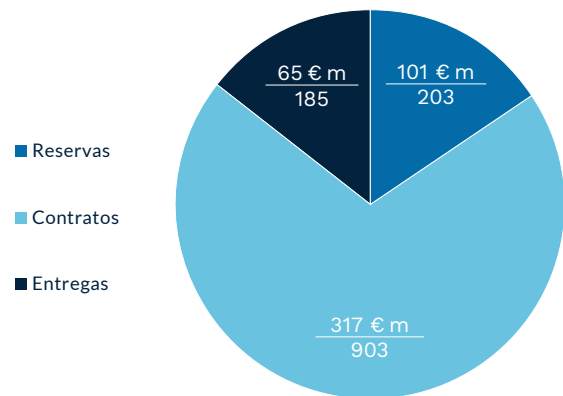


La Dirección Territorial Centro contaba con un total de ventas acumulado de 1.291 viviendas (34% del total), de las cuales 203 unidades son reservas, 903 contratos privados de compraventa y 185 han sido entregadas. Las reservas representan un importe de 101,1 Millones de €, los contratos 316,8 Millones de € y las entregas

de 64,8 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 374.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 483 Millones de €, suma un 37,48% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

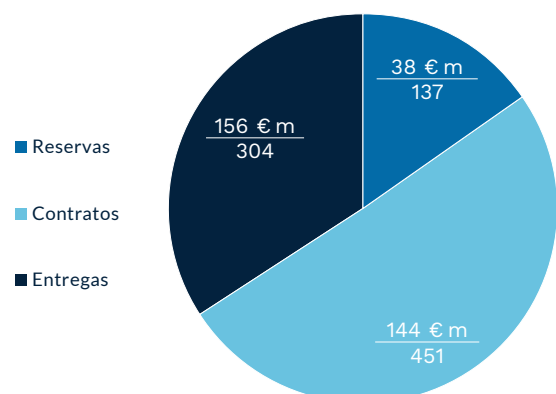
DT CENTRO - VENTAS ACUMULADAS
(€ m / nº viviendas)



La Dirección Territorial Este contaba con un total de ventas acumulado de 892 viviendas (23% del total), de las cuales 137 unidades son reservas, 451 contratos privados de compraventa y 304 entregadas. Las reservas representan un importe de 38,2 Millones de €, los contratos 144 Millones de € y las entregas 156,1 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 379.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 338 Millones de €, suma un 26,24 % del importe total acumulado en ventas de la compañía.

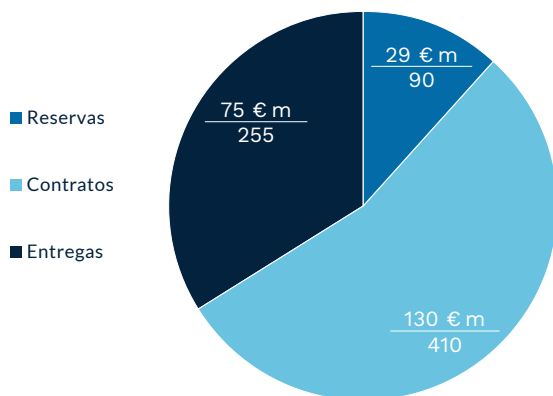
DT ESTE - VENTAS ACUMULADAS
(€ m / nº viviendas)



La Dirección Territorial de Cataluña contaba con un total de ventas acumulado de 755 viviendas (20% del total), de las cuales 90 unidades son reservas, 410 contratos privados de compraventa y 255 entregadas. Las reservas representan un importe de 28,8 Millones de €, los contratos 129,6 Millones de € y las entregas 74,8 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 309.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 233,2 Millones de €, suma un 18,09% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

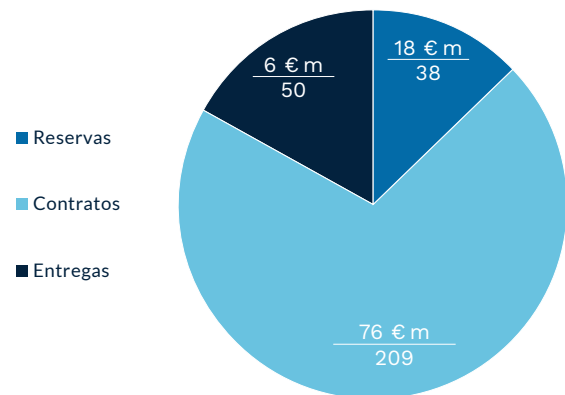
DT CATALUÑA - VENTAS ACUMULADAS
(€ m / nº viviendas)



La Dirección Territorial Costa del Sol contaba con un total de ventas acumulado de 297 viviendas (8% del total), de las cuales 38 unidades son reservas, 209 contratos privados de compraventa y 50 entregadas. Las reservas representan un importe de 18,3 Millones de €, los contratos 76,4 Millones de € y las entregas 5,9 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 339.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 100,6 Millones de €, suma un 7,8% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

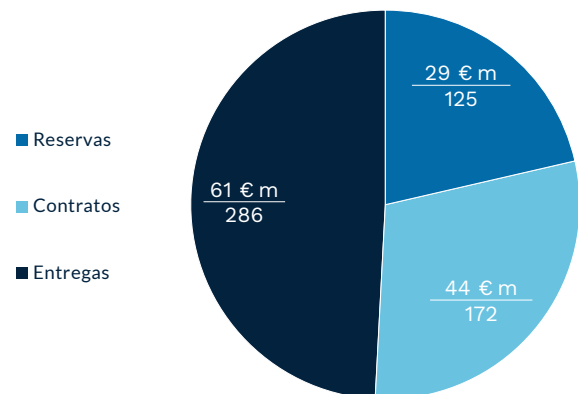
DT COSTA DEL SOL - VENTAS ACUMULADAS
(€ m / nº viviendas)



La Dirección Territorial de Andalucía contaba con un total de ventas acumulado de 583 viviendas (15% del total), de las cuales 125 unidades son reservas, 172 contratos privados de compraventa y 286 entregadas. Las reservas representan un importe de 28,9 Millones de €, los contratos 43,5 Millones de € y las entregas 61 Millones de €. El precio medio de venta de estas unidades es de 229.000 € por vivienda.

El importe total de las ventas de esta Dirección Territorial, 133,4 Millones de €, suma un 10,35% del importe total acumulado en ventas de la compañía.

DT ANDALUCÍA - VENTAS ACUMULADAS
(€ m / nº viviendas)



DIRECCIÓN TERRITORIAL	PROYECTO	OBJETIVO ENTREGAS 2019	ENTREGAS EFECTUADAS 2019	ESTIMACIÓN A FEBRERO 2020
CENTRO	ALTOS DEL PILAR	99	91	97
CENTRO	TERRAZAS DE LOS FRESNOS I	30	30	30
CENTRO	ALTOS DE LA RESERVA	10	5	9
CENTRO	ULLOA	54	50	53
CENTRO	MERIAN I	10	9	9
CENTRO	CABOT	28	0	4
CENTRO	ALTOS DE LOS FRESNOS	31	0	21
CENTRO	ESCALONIA I	60	0	43
CATALUÑA	NOU EIXAMPLE MAR	59	58	58
CATALUÑA	TORRE ESTRONCI 99	54	45	51
CATALUÑA	TASMAN	30	29	30
CATALUÑA	DAMPIER	21	15	15
CATALUÑA	HUMBOLDT	90	79	88
ESTE	MARINA REAL	80	80	80
ESTE	NEW FOLIES	35	34	35
ESTE	BRISAS DEL ARENAL	11	11	11
ESTE	HACIENDA DEL MAR 2	4	4	4
ANDALUCIA	JARDINES HACIENDA ROSARIO I	78	77	77
ANDALUCIA	VILLAS DE ARCO NORTE -FASE 1	50	49	50
ANDALUCIA	RAMON Y CAJAL	36	34	35
ANDALUCIA	JARDINES HACIENDA ROSARIO II	60	55	57
ANDALUCIA	VILLAS DE ARCO NORTE -FASE 2	62	59	61
ANDALUCIA	VILLAS DE ARCO NORTE -FASE 3	24	12	20
COSTA DEL SOL	GALERA SUN	5	5	5
COSTA DEL SOL	VANIAN GREEN VILLAGE	22	2	16
COSTA DEL SOL	SOUTH BAY LAS MESAS	12	0	11
		1.055	833	970

3.4 Construcción

A lo largo de 2019 se comenzó la construcción de **2.228 viviendas** lo que supone un incremento del 104% sobre las 1.094 viviendas que iniciaron construcción a lo largo del mismo período de 2018. A 31 de diciembre de 2019, la compañía contaba con un total de **4.198 unidades en construcción, 293 completadas y 1.080 entregadas**, sumando un **total de 5.571 unidades** que han iniciado su construcción desde el comienzo de las operaciones de la compañía.

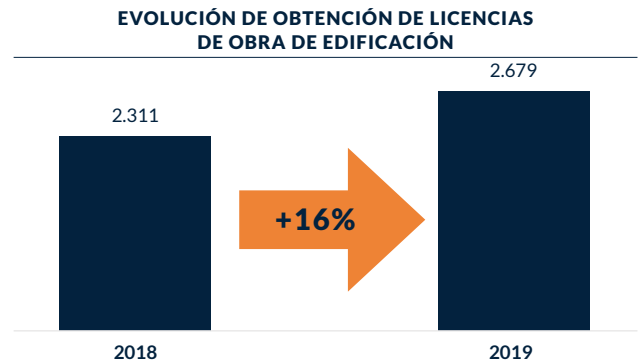
En el primer trimestre de 2019 se comenzó la construcción de 520 unidades y se completó la obra de 162 unidades.

En el segundo trimestre de 2019 se comenzó la construcción de 863 unidades y se completó la obra de 250 unidades.

En el tercer trimestre de 2019 se comenzó la construcción de 308 unidades y se completó la obra de 576 unidades.

En el cuarto trimestre de 2019 se comenzó la construcción de 537 unidades y se completó la obra de 91 unidades.

A lo largo de 2019 **se han obtenido un total de 2.679 licencias de obra** lo que supone un incremento del 16% sobre las 2.311 obtenidas a lo largo ejercicio 2018. Con esto, **la compañía ya ha obtenido la licencia de obra de un total de 6.062 viviendas.**



En el primer trimestre se obtuvo licencia de obra para un total de 904 viviendas.

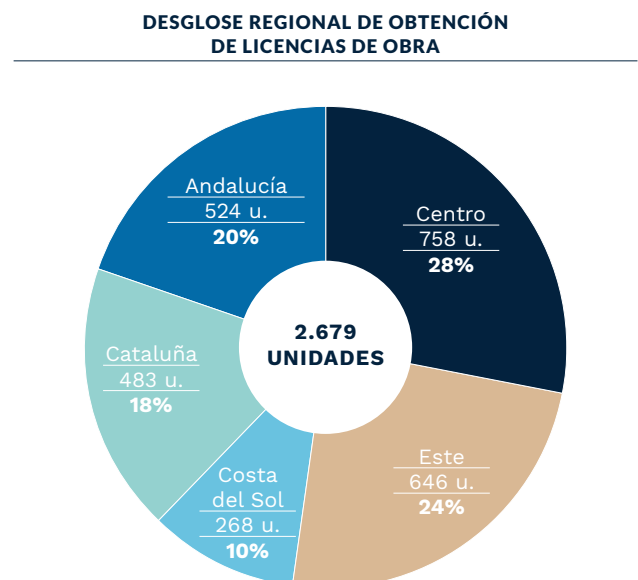
En el segundo trimestre se obtuvo licencia de obra para un total de 648 viviendas.

En el tercer trimestre se obtuvo licencia de obra para un total de 403 viviendas.

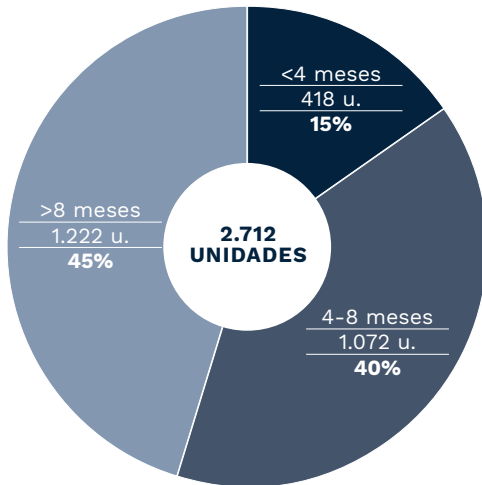
En el cuarto trimestre se obtuvo licencia de obra para un total de 724 viviendas.

3.5 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.



ANTIGÜEDAD SOLICITUD LICENCIAS DE EDIFICACIÓN



4. Inversiones

AEDAS Homes ha continuado siendo uno de los principales actores a nivel nacional en compras de suelo. Las inversiones realizadas a lo largo de 2019 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 2019 comprenden suelos con mínima clasificación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado, 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, es decir, que únicamente requerirían la

obtención de la Licencia de Obra de Edificación 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, en el año 2019 se han realizado 20 operaciones de compra, destacando las ciudades de Zaragoza, Pamplona y Vigo, como nuevas plazas donde se ha posicionado la compañía. El desglose de operaciones de compra es el siguiente: se han realizado 3 operaciones en Granada y 4 en el área de Sevilla, correspondientes a la Dirección Territorial Andalucía; 3 en Jávea, 1 en Denia, 2 en Valencia, 1 en Alicante y 1 en Lluçmajor correspondientes a la Dirección Territorial Este; 1 en Comenar Viejo, correspondiente a la Dirección Territorial Centro; 1 en Rincón de la Victoria correspondiente a la Dirección Territorial Costa del Sol; 1 en Vigo, que se coordinará desde la Dirección Territorial Centro; 1 en Pamplona y 1 una en Zaragoza que se coordinarán desde la Dirección Territorial de Cataluña.

La inversión realizada a lo largo de 2019 ha sido de 87,4³ Millones de € en un total de 20 nuevos proyectos que requerirán una inversión adicional prevista de 2,6 Millones de €. Estos suelos tienen potencial para el desarrollo de 1.259 viviendas, el 54% de estas viviendas se ubican en Suelo Urbano Consolidado y el 46% en Suelo Urbano No Consolidado.

3. Incluyendo gastos de compra.

En conclusión, el coste medio de adquisición por vivienda una vez estos suelos adquieran la condición Suelo Urbano Consolidado se estima en 70.000 € /vivienda con un rango que oscila principalmente entre 15.000 €/vivienda en la provincia de Granada hasta 184.000 €/vivienda en Pamplona.

La entrada de la compañía en las ciudades de Zaragoza, Pamplona y Vigo como nuevas plazas operativas, es fruto de la constante monitorización de las principales ciudades españolas. El análisis realizado revela que en las tres ciudades existe una demanda sólida de vivienda nueva con alto potencial de subida de precios habiéndose observado que el número de transacciones residenciales se ha multiplicado por dos desde mínimos. Principalmente esto es debido a un aumento de población desde 2016 que tiene su origen en una mejora económica clara (tasas de desempleo por debajo del 10% en Zaragoza y Pamplona; ligeramente inferior en Vigo respecto España) y a una concentración poblacional en estas ciudades de habitantes provenientes de otras localidades del área de influencia.

La recuperación en precios de la vivienda en estas ciudades es reciente y por ello AEDAS Homes se posiciona en el momento inicial de recuperación del ciclo alcista de la vivienda. Existe una descompensación significativa de obra nueva en comparación con total transaccionada por lo que la demanda existente se ve obligada a comprar en el mercado de segunda mano. Las tasas de absorción observadas en proyectos de obra nueva son superiores al resto del mercado.

Adicionalmente, se consideran ubicaciones prime siendo zonas TIER 1 de “deseabilidad” por parte del perfil de cliente objetivo estando los proyectos dirigidos al segmento medio – medio alto siendo parcelas que permiten desarrollar

proyectos con los estándares de AEDAS Homes en cuanto a tipología de vivienda, calidades, zonas comunes, ...

Con respecto a ventas de suelo, la compañía ha vendido dos activos ubicados en la Dirección Territorial Centro. Uno de ellos ubicado en Alcalá de Henares y el otro en Tres Cantos, Madrid, por un importe total de 15,9 Millones de €, lo que supone un 101% con respecto al precio de tasación de Savills a junio 2019. Estos activos tenían capacidad para el desarrollo de 182 viviendas.

Con estas últimas adquisiciones, a 31 de diciembre de 2019, el tamaño del banco de suelo de la compañía asciende a c. 15.426 viviendas habiéndose incrementado en un 3,5% desde finales de 2018, neto de las entregas realizadas hasta el momento y de las ventas de suelo realizadas.

Además de las adquisiciones realizadas, la compañía dispone de **derechos de compra** de suelo para el desarrollo de **611 unidades** que representarán una **inversión de 46,8⁴ Millones de €** a los que habrá que sumar una inversión adicional prevista de 3,1 Millones de €, añadiéndose a las posiciones adquiridas en el marco del “Project Land” que sumaría otras **4 transacciones** para el potencial desarrollo de **508 viviendas (que corresponden a AEDAS Homes)** que pasarán a formar parte del balance de la compañía una vez transformados estos suelos en finalistas y esta ejercite su derecho de conversión. El **importe invertido** por la compañía en la adquisición de estos suelos es de **13,7 Millones de €** que requerirán una **inversión adicional** prevista de **9 Millones de €** hasta alcanzar la condición de finalistas. Del total de estas viviendas, 258 se ubican en la Dirección Territorial Centro, 197 en la Dirección Territorial Costa del Sol y 53 en la Dirección Territorial Andalucía.

4. Incluyendo gastos de compra

5. Información Financiera

5.1 Cuenta de Resultados

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 2019 en un 290% hasta los **311 Millones de €** (295 Millones de € provenientes de la venta de viviendas y 16 Millones de € provenientes de la venta de suelo).

En términos monetarios, el margen bruto obtenido es de 102 Millones de € situándose en un 32,7%. Este alto margen bruto se debe a la mezcla de producto finalmente entregada a lo largo del ejercicio 2019.

Los gastos directos han experimentado un incremento interanual del 132% hasta los 18 Millones de € con respecto a 2018 debido al aumento de promociones lanzadas a comercialización, mostrando nuevamente esta variación la fase de despegue en la que se encuentra la compañía. El mayor incremento se ha producido en la partida de comisiones por venta (230%). También hay

AEDAS HOMES en € m ¹	2019	2018	Variación (€ m ¹)	Variación %
VENTAS	311.5	79.8	231.7	290%
Coste de ventas	(209.7)	(56.0)	153.7	274%
MARGEN BRUTO	101.8	23.8	78.0	328%
% Margen Bruto	32.7%	29,8%	-	10%
Marketing y comisiones de venta	(18.3)	(7.9)	(10.4)	132%
Otros gastos e impuestos	(3.0)	(2.5)	(0.5)	20%
MARGEN NETO	80.5	13.4	67.1	500%
% Margen Neto	25.8%	16,8%	-	54%
Costes de estructura	(25.2)	(19.5)	(5.7)	29%
Otros ingresos y gastos de explotación	0.4	1.6	(1.2)	75%
Perdida/Beneficio por deterioro de inventarios	0.0	0.1	(0.1)	100%
EBITDA	55.7	(4.4)	60.2	-
% Margen EBITDA	17.9%	-	-	-
Depreciación y amortización	(1.5)	(0.4)	(1.1)	275%
Resultado financiero	(9.6)	(3.3)	(6.3)	190%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	44.6	(8.1)	52.7	651%
Impuesto de Sociedades	(10.5)	12.0	(22.5)	188%
RESULTADO DEL EJERCICIO	34.1	3.9	30.2	774%
% Resultado del ejercicio	14.5%	4,8%	-	202%
Minoritarios	2.5	1.4	1.1	78.6%
Resultado del ejercicio sociedad dominante	31.6	2.5	29.1	1,164%

(1) Diferencias debidas a errores de redondeo

que tener en cuenta que **esta partida también reconoce los gastos de marketing de todas las promociones lanzadas al cierre del período independientemente de si han sido entregadas o no a lo largo del mismo.**

Asimismo, los gastos generales se han incrementado un 29% en términos interanuales hasta los 25,2 Millones de € a cierre de 2019 debido nuevamente al grado de madurez de la compañía en su etapa de despegue estando ya cercana a cubrir su necesidad total de empleados.

También cabe destacar el incremento de los gastos financieros incurridos en el período debido al aumento de la disposición del préstamo corporativo y a nuevas emisiones de pagarés.

El resultado neto de la compañía a cierre de 2019 es de 31,6 Millones de € habiendo experimentado una variación del 1.164% con respecto al ejercicio anterior debido a un significativo aumento de actividad, entrando en ganancias por segundo ejercicio consecutivo.

5.2 Balance, Autocartera, Estados de Flujo de Efectivo y Período Medio de Pago a Proveedores

5.2.a Balance

Lo más destacable en cuanto al balance, se refiere al incremento del 21% experimentado por el Activo Corriente desde el 31 de diciembre de 2018 hasta los 1.492 Millones de €.

Principalmente, este crecimiento se debe al incremento de existencias de un 19% hasta los 1.276 Millones de € distribuidos en suelo (49%), obra en curso (43%), producto terminado (7%) y anticipos a proveedores (1%).

Este incremento de existencias, cuantificado en 200 Millones de €, se ha financiado principalmente y entre otras partidas desde las siguientes cuentas de balance:

Cuentas pertenecientes al pasivo:

96 Millones de € provenientes de la cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar que pasa de 172 Millones de € a cierre de 2018 a 268 Millones de € a diciembre 2019. Cabe destacar las siguientes variaciones:

- 35 Millones de € provenientes del aumento de la cuenta anticipos de clientes hasta alcanzar los 155 Millones de €.
- 38 Millones de € provenientes del aumento de la cuenta de proveedores hasta alcanzar los 83 Millones de €.

44 Millones de € en emisiones de pagarés hasta alcanzar un saldo vivo a diciembre de 2019 de 78 Millones de €.

171 Millones de € provenientes de préstamos con entidades de crédito a corto plazo, que aumentan principalmente por los 150 Millones de € ya dispuestos correspondientes al Préstamo Sindicado cuyo vencimiento es a menos de un año habiendo sido reclasificado como deuda a corto plazo. La disposición del Préstamo Sindicado ha aumentado en 91 Millones de € desde diciembre 2018 estando esta partida anteriormente reflejada en *deudas con entidades de crédito a largo plazo*. Adicionalmente, los préstamos promotores han aumentado hasta los 81 Millones de €, correspondiendo 38,3 Millones de € a producto terminado pendiente de entrega.

Cuentas pertenecientes al activo:

También es destacable el aumento de las cuen-

AEDAS HOMES € m ¹	31/12/2019	31/12/2018	Variación € m ¹	Variación %
ACTIVO NO CORRIENTE	37	27	10	37%
Existencias	1,276	1,076	200	19%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	49	42	7	17%
Periodificaciones e inversiones financieras a corto plazo	18	14	4	29%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	149	103	48	44%
ACTIVO CORRIENTE	1,492	1,235	257	21%
ACTIVO TOTAL	1,529	1,262	272	22%
PATRIMONIO NETO	939	935	4	1%
Del cual autocartera	(31)	(1)	(30)	-
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	0	58	(58)	-
Otras deudas a largo plazo	2	1	1	100%
PASIVO NO CORRIENTE	2	59	(57)	97%
Provisiones	9	1	8	800%
Deudas a corto plazo con entidades de crédito, obligaciones y otros valores negociables	309	92	217	236%
Otros pasivos financieros	2	3	(1)	33%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	268	172	96	56%
PASIVO CORRIENTE	588	268	320	119%
PATRIMONIO NETO Y PASIVO TOTAL	1,529	1,262	272	22%

(1) Diferencias debidas a errores de redondeo

tas de efectivo y periodificaciones a corto plazo, que, en su conjunto, se han visto incrementadas en 48 Millones de € desde el cierre de 2018 hasta los 159 Millones de € (95,4 Millones de € corresponden a caja disponible) debido a las entregas efectuadas, concentradas la mayoría de ellas en el último trimestre del año.

Con respecto a la deuda financiera, ver apartado 5.3 de este documento.

En referencia a las operaciones de autocartera que comenzaron en el 3T 2019, estas quedan reflejadas en el Patrimonio Neto de la sociedad como – 30,6 Millones de € en la partida *Acciones y participaciones en patrimonio propias*.

5.2.b Autocartera

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 25 de julio, la sociedad acordó **poner en marcha operaciones de autocartera**, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional. El acuerdo consistía en la adquisición de acciones propias por un número de acciones suficientes hasta alcanzar en autocartera 2.500.000 de títulos representativos de un 5,2% del capital o hasta alcanzar una inversión máxima de 50 Millones de €. Posteriormente, en la sesión del Consejo de Administración Celebrada el 25 de septiembre, se aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad, adicionales a las que ésta ya poseía en ese momento adquiridas bajo el

Total autocartera 2019	Acciones	% Capital
Programa Gestión Discrecional	148.724	0,3101
Programa de recompra	502.815	1,0482
Operaciones de bloque	833.518	1,7377
TOTAL	1.485.057	3,09

Programa de Gestión Discrecional sin exceder los límites fijados. No obstante, el importe máximo de acciones a adquirir podrá verse reducido si, durante su vigencia, se llevan a cabo adquisiciones de acciones propias en el mercado de bloques.

El límite máximo de inversión en autocartera es de 50 Millones de € en un plazo máximo de 36 meses desde el inicio del Programa de Recompra con fecha 1 de octubre de 2019.

Las acciones adquiridas mediante el **Programa de Gestión Discrecional** podrán ser **amortizadas, vendidas o utilizadas en eventuales operaciones corporativas o de negocio.**

Las acciones adquiridas mediante el **Programa de Recompra** se destinarán íntegramente a ser **amortizadas.**

Las acciones adquiridas en **operaciones de bloque** podrán ser **amortizadas, vendidas o utilizadas en eventuales operaciones corporativas o de negocio.**

El número total de **títulos adquiridos desde el inicio de las operaciones de autocartera, que comenzaron el 7 de agosto, hasta el 31 de diciembre de 2019, es de 1.485.057 representativos del 3,09% del capital, por un importe de 30.603.842,36 €⁵ a un precio medio por acción de 20,6079 €⁶.**

5.2.c Estados de Flujo de Efectivo

El efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio 2019 se situaba en 103 Millones de € situándose a 31 de diciembre en 148 Millones de € resultando una variación neta de efectivo de 46 Millones de €.

Esto es debido a salidas de efectivo en las actividades de explotación por importe de 114 Millones de €, a salidas de efectivo en las actividades de inversión por importe de 13 Millones de € y a entradas de efectivo por actividades de financiación por importe de 172 Millones de €.

La variación en actividades de explotación se debe principalmente a la variación de Existencias, que refleja un incremento de 170 Millones de €, a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a cobrar que se disminuye en 8,6 Millones de € y a la variación de la cuenta de Acreedores y otras cuentas a pagar que aumenta en 14 Millones de €.

Con respecto a las actividades de inversión se han realizado Pagos por inversiones por importe de 13 Millones de €.

En referencia a las entradas de efectivo por actividades de financiación, reflejan una entrada neta de 114 Millones de € por la emisión y amortización/devolución de pagarés y deudas con entidades de crédito y una entrada por la disposición total del préstamo corporativo de 89 Millones

5. Excluyendo corretajes y cánones.

6. Excluyendo corretajes y cánones.

de €. Adicionalmente se refleja la adquisición de instrumentos de patrimonio propio (Autocartera) por 33 Millones de € y la enajenación de la totalidad de las acciones propias que fueron adquiridas en el marco del contrato de liquidez por 3 Millones de € ya que este fue cancelado.

Resumen del estado de flujo de efectivo AEDAS HOMES (en € m ¹)	31/12/2019	31/12/2018
Beneficios antes de impuestos	44.5	-8.1
Ajuste a pérdidas/ganancias	5.8	-6.2
Variación de provisiones	1.1	3.0
Variación de inversiones inmobiliarias	1.6	-0.5
Coste / (ingreso) financiero	9.4	3.2
Otros Ingresos / (gastos)	-6.2	-11.9
Cambio de capital corriente	-164.3	-143.0
Existencias	-169.9	-185.3
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	-8.6	10.1
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	14.2	33.1
Otros flujos de caja operativos	0.0	-0.9
Flujo de efectivo de la actividad operativa	-114.0	(157.3)
Flujo de efectivo de la actividad de inversión	-12.7	93.7
Flujo de efectivo de las actividades de financiación	172.4	172.4
Aumento del efectivo neto / (disminución)	93.7	45.8
Efectivo al inicio del Período	103.0	103.0
Efectivo al final del Período	148.7	148.7
<i>Efectivo disponible</i>	95.4	95.4

(1) Diferencias debidas a errores de redondeo

5.2.d Período Medio de Pago a Proveedores

El período medio de pago a proveedores a cierre de 2019 se situó en **56,01 días**. Se ha incrementado en 12 días debido al incremento de obras cuyas certificaciones de obra se pagan a los 60 días.

Período medio de pago a proveedores	2019	2018
Días		
Período medio de pago a proveedores	56,01	43,77
Ratio de operaciones pagadas	58,64	46,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	39,06	22,04

5.3 Deuda financiera

A 31 de diciembre de 2019 la deuda financiera bruta de la compañía se situaba en 310 Millones de €, distribuida principalmente en 79,3 Millones de € en préstamos bancarios (con garantía hipotecaria que son los destinados a financiar la obra en curso, correspondiendo 38,3 Millones de € a producto terminado pendiente de entrega) y 230 Millones de € en préstamos corporativos, provenientes en su mayoría del Préstamo Sindicado como de la emisión de pagarés.

El importe máximo disponible de deuda por parte de la compañía es de 868 Millones de € de los cuales, 638 Millones de € corresponden a préstamos promotor.

Por tanto, **la deuda financiera neta de la compañía a cierre de 2019 se situaba en 214 Millones de € habiendo incrementado un 124% desde diciembre de 2018.**

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.

A cierre de 2019 el coste medio de la deuda se sitúa en un 2,90%, el coste máximo de la deuda en un 2,36% y el coste medio de los préstamos promotor en un 2,10%.

El incremento de la deuda financiera bruta ha experimentado un crecimiento del 98% desde diciembre 2018 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, **este bajo nivel de disposición sitúa el LTV en el 11% y el LTC en el 17% al cierre del ejercicio.**

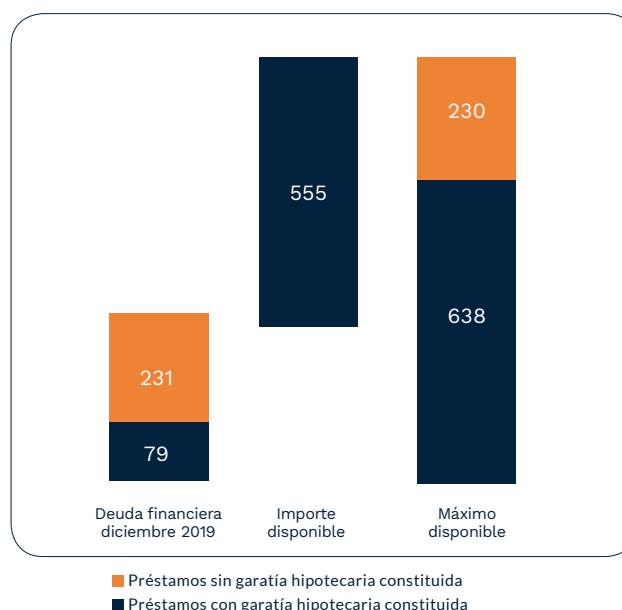
Deuda financiera neta³ (€ m)

	Dic. 2019	Dic. 2018
Préstamos con garantía hipotecaria constituida	79.3	57.1
Préstamos sin garantía hipotecaria constituida	230.6	97.3
Préstamo sindicado	150.0	61.6
Pagarés	78.0	34.0
Otra deuda	2.6	1.7
Deuda Bruta	310.0	156.2
Caja disponible	95.4	60.5
Deuda financiera neta (efectivo neto)	214.5	95.7
Caja restringida	53.3	42.5
Caja total	148.7	103.0
Pagos aplazados por suelo	3.9	9,3
LTC ¹	17%	9%
LTV ²	11%	5%
LTC ¹ incluyendo caja restringida	13%	4%

(1) LTC: Calculado como deuda neta dividido entre coste de inventarios excluyendo adelantos de pagos de suelo.

(2) LTV: Calculado como deuda neta dividida entre GAV total.

(3) Diferencias debidas a errores de redondeo.



5.4 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 – Aprovisionamientos (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 financieros 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.

Margen Neto

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 gas-

tos 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.

6. 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 2019 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

Adicionalmente, se determinó incluir en gestión durante el ejercicio 2020 los siguientes riesgos corporativos:

- Reputación
- Transformación de suelo
- Comercialización
- Disponibilidad de financiación

En relación a los riesgos que se encuentran en gestión, 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

Durante el ejercicio 2019 se han establecido planes de acción y seguimiento de los indicadores que han superado el umbral de tolerancia establecido en las fichas de riesgos.

La nota 22 de la Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio 2019 describe asimismo en detalle los principales riesgos operativos y financieros a los que está expuesta Aedas Homes en su actividad.

7. Estructura organizativa y RSC

7.1 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 Barcelona, Tarragona, Zaragoza y Navarra (Dirección Territorial Cataluña), Madrid, Valladolid y Vigo (Dirección Territorial Centro), Sevilla y Granada (Dirección Territorial de Andalucía), Málaga (Dirección Territorial Costa del Sol) y Valencia, Alicante y Mallorca (Dirección Territorial Este) y **cuenta con un total de 217 empleados a cierre del ejercicio 2019.**

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 6 son independientes, 2 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: formada 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 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 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,
Inversiones y Desarrollos Alternativos

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). En 2019, fue nombrado Director de Estrategia, Inversiones y Desarrollos Alternativos.



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 Castlflake en su estrategia inmobiliaria en España. Se incorporó a AEDAS Homes en 2016 y ha sido desde 2017 Director de Operaciones (COO). En 2019 fue nombrado Director de Negocio de la compañía.



JAVIER SÁNCHEZ
Director de Innovación y Marca

Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por ICADE. 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.



CORO MORALES
Directora del Asesoría 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 Vicesecretaria 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 y Aragón

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 Divi



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.



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



JOSÉ IGANCIO FERNÁNDEZ
Director Territorial Costa del Sol

Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla. Además, tiene un MBA por el Instituto Internacional de San Telmo de Sevilla, Master en Planificación Territorial y Urbanística, Gestión Urbanística por la Universidad Carlos III de Madrid y Master en Urbanismo, Planeamiento y Diseño Urbano por la Escuela de Arquitectura de Sevilla; Doctorando en Urbanismo y Ordenación del Territorio por la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Sevilla. Acumula una experiencia de 19 años en el sector en empresas como Martinsa-Fadesa y Galia Grupo Inmobiliario, así como en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento Sevilla.

7.2 Responsabilidad Social Corporativa

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 viven en ellas.



Responsabilidad con los accionistas

- Transparencia
- Comunicación
- Honestidad
- Creación de valor

Responsabilidad con los profesionales

- Cumplimiento normativo
- Gestión de talento
- Integración
- Formación
- Prevención de riesgos laborales

Responsabilidad con el medioambiente

- Control de consumo de recursos naturales
- Aula de sostenibilidad e Innovación
- Edificación sostenible BREEAM
- Libro Verde

Responsabilidad con la sociedad

- Desarrollo social
- Sostenibilidad
- Compromiso Social

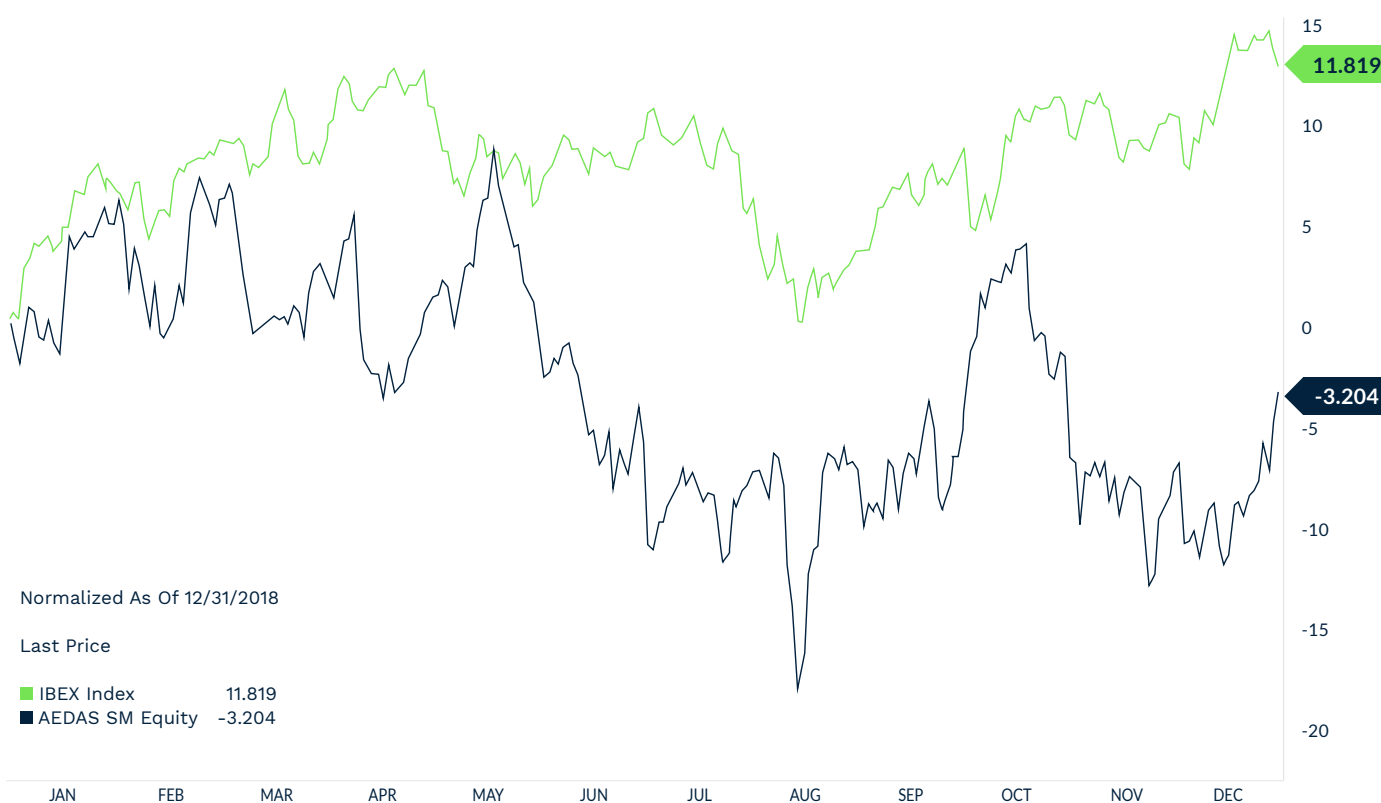
Responsables con la innovación

- Viviendas industrializadas
- Show office sostenible

8. Evolución de la cotización y hechos relevantes

8.1 Evolución de la cotización

A pesar de la positiva evolución del IBEX 35 que cerró 2019 ganando un 11,8 %, el sector promotor cotizado español sigue ofreciendo un gran descuento en su precio de cotización. En concreto, el precio de cotización de **AEDAS Homes** refleja a cierre de 2019 un descuento sobre su NAV del 38 %. El precio por acción comenzó el año cotizando a 22,16 € / acción, alcanzando su máximo anual de 24,05 € / acción el 21 de mayo y su mínimo el 14 de agosto con 18,18 € / acción, cerrando a 31 de diciembre a 21,45 € / acción. Por tanto, **el precio ha experimentado un descenso de un 3,2% a lo largo de 2019**. Con respecto a la liquidez del valor, a lo largo de este ejercicio se ha negociado un volumen equivalente al 59 % del número total de acciones.



8.2 Hechos Relevantes

Fecha Publicación HR	Tipo de HR	Resumen Información	Nº Registro
21/01/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria webcast Resultados 2018	274053
21/01/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Operaciones 4t2018 contrato de liquidez	274056
24/01/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Reanudación del contrato de liquidez	274142
20/02/2019	Informe anual de gobierno corporativo	La sociedad remite el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2018	274918
20/02/2019	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	La Sociedad remite el Informe Anual sobre remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2018	274919
20/02/2019	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2018	274920
20/02/2019	Información sobre resultados	Presentación Resultados Anuales 2018	274921
22/03/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Resolución contrato de liquidez	276326
01/04/2019	Contratos de liquidez y contrapartida	Venta de acciones y transferencias. Resolución contrato de liquidez	276686
05/04/2019	Composición del consejo de administración	Nombramiento Milagros Méndez como consejera independiente	276777
05/04/2019	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Convocatoria Junta General de Accionistas 2019	276778
12/04/2019	Operaciones y garantías sobre activos	AEDAS - proyectos llave en mano	277062
23/04/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Publicación resultados 1T 2019. Convocatoria webcast y conferencia	277314
30/04/2019	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del primer trimestre de 2019	277596
30/04/2019	Información sobre resultados	Resultados 1T 2019	277597
10/05/2019	Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales	Acuerdos aprobados en la JGO 2019	278052
20/05/2019	Acuerdos estratégicos con terceros	Acuerdo con Castlelake	278394
14/06/2019	Emisiones de renta fija	Programa de pagarés AEDAS Homes 2019	279203
02/07/2019	Planes estratégicos, previsiones y presentaciones	Presentaciones: "Bulding on strong fundamentals", Dirección Territorial Centro y modelo de valoración	279790

22/07/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria webcast Resultados 6m 2019	280422
23/07/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria webcast Resultados 6m 2019	280443
25/07/2019	Información financiera intermedia	Información sobre los resultados del primer semestre 2019	280620
25/07/2019	Información sobre Resultados	AEDAS Homes – Resultados 6m 2019	280621
27/09/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Anuncio Programa de Recompra	282099
07/10/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 1-7 octubre	282335
15/10/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 8-14 octubre	282574
21/10/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 15-21 octubre	282099
28/10/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 22-28 octubre	282936
04/11/2019	Convocatorias de reuniones o actos informativos	Convocatoria audio webcast Resultados 9m 2019	283267
04/11/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa Recompra 29 octubre–4 noviembre	283268
05/11/2019	Información financiera intermedia	La sociedad remite información sobre los resultados del tercer trimestre de 2019	283321
05/11/2019	Información sobre resultados	Presentación Resultados 9m 2019	283322
11/11/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 5-11 noviembre	283514
18/11/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 12-18 noviembre	283764
25/11/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 19-25 noviembre	283909
02/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 26 noviembre – 2 diciembre	284077
10/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 3-9 diciembre	284309
16/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra y operación de bloque 10-16 diciembre	284564
23/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra y operación de bloque 17-23 diciembre	285218
30/12/2019	Programas de recompra de acciones, estabilización y autocartera	Informe Programa de Recompra 24-30 diciembre	285558

9. 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 anuales consolidadas formuladas por los Administradores, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa a excepción de las que se enumeran a continuación:

- Con fecha 8 de enero de 2020, AEDAS Homes firmó un contrato de equity swap con Goldman Sachs International (GSI) por un importe nocional máximo de 50 millones de euros y un número máximo de acciones de 2.400.000. Su fecha de liquidación es el 8 de enero de 2021. En esta misma fecha, se realizó la primera venta a GSI de 236.406 acciones por un importe de 4.999.987 euros en el marco de este acuerdo.
- El 24 de enero de 2020 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa “AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019” en el MARF, por importe nominal de 12 millones de euros de los que 5.9 millones de euros vencen en marzo 2020, 4 millones de euros en junio 2020 y 2,1 millones de euros en noviembre 2020.
- El pasado 29 de enero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó proponer a la Junta de Accionistas el cambio del ejercicio económico de la Sociedad al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente, salvo el primer ejercicio económico, que comprenderá desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.
- Con fecha 11 de febrero de 2020, la sociedad SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido una parcela por importe de 3.561.355 euros correspondiente más IVA, quedando retenido un importe de 36.865 euros para hacer frente a posibles desviaciones de los gastos de urbanización de la parcela.
- Con fecha 13 de febrero de 2020, SPV Reoco 1, S.L.U. ha adquirido una parcela por importe de 8.716.477 euros, quedando dicho importe íntegramente desembolsado en el acto de escrituración.
- Con fecha 18 de febrero de 2020 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa “AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019” en el MARF, por importe nominal de 2 millones de euros que vencen en Julio 2021.
- Durante el 2020, el Grupo AEDAS ha formalizado préstamos promotores con garantía hipotecaria por un total de 24.468.126 euros, con el objetivo de financiar 2 promociones en curso. El tipo de interés relativo a los mismos es de EURIBOR más un diferencial que oscila entre 225 y 275 puntos básicos.
- Con fecha 24 de febrero de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS a cierre de mercado es de 1.799.623 títulos representativos del 3,7518% del capital adquiridos a un precio medio de 20,7370 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,3101% del capital a un precio medio de 20,3341 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 670.611 representativos de un 1,3981% del capital a

un precio medio de 21,1556 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 980.288 representativos de un 2,0437% del capital a un precio medio de 20,5119 €/acción.

- El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado lo siguiente: la Compañía pagará un dividendo por acción de 1 euro, con cargo al resultado del ejercicio 2020. Del dividendo correspondiente a 2020, la Compañía realizará un primer pago a cuenta de 50 céntimos por acción, en noviembre de este mismo año. Los dividendos ordinarios se pagarán semestralmente tras la presentación de resultados al mercado (50% en cada periodo), correspondientes al primer y segundo semestre. Los dividendos crecerán en línea con la generación de caja del periodo 2020-2023 de la Compañía. El pago del dividendo se podrá realizar en efectivo o mediante entrega de acciones propias.
- El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de € 50 m a € 150 m, manteniendo el resto de condiciones aprobadas en el consejo del 25 de septiembre de 2019.

10. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2019, 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:

www.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 2019, 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, 2019, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

25 de febrero de 2020

February 25th, 2020

El Secretario no Consejero

Non-director Secretary

D. Alfonso Benavides Grases

D. Alfonso Benavides Grases

D. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek

Mr. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek

D. David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

D. Santiago Fernández Valbuena

Mr. Santiago Fernández Valbuena

D. Evan Andrew Carruthers

Mr. Evan Andrew Carruthers

Dña. Milagros Méndez Ureña

Ms. Milagros Méndez Ureña

D. Javier Lapastora Turpín

Mr. Javier Lapastora Turpín

D. Miguel Temboury Redondo

Mr. Miguel Temboury Redondo

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

Ms. Cristina Álvarez Álvarez

D. Emile K. Haddad

Mr. Emile K. Haddad

**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 2019, 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, 2019, 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

Dña. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Mrs. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Emile K. Haddid
Consejero

Mr. Emile K. Haddid
Board Member

25 de febrero de 2020
Madrid

February 25th, 2020
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 en la parte inferior de la firma correspondiente, siendo todos ellos miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A.

I, Alfonso Benavides Grases, Non-Board Secretary of the Board of Directors, certify the authenticity of the foregoing signatures of the persons whose name appears in the lower part of the corresponding signature, all of whom are members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A.

Madrid
25 de febrero de 2020

Madrid
February 25th, 2020

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 2019**

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 2019, 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 2019, 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 con empresas del grupo

Descripción Tal y como se indica en las notas 7 y 8 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con participaciones en empresas del grupo a largo plazo por valor de 198.645.519 euros y créditos a largo y corto plazo a empresas del grupo por importe de 42.609.092 euros y 875.440.665 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 y corto 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 y corto plazo a empresas del Grupo.
- ▶ La evaluación 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 2019, 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 2019 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

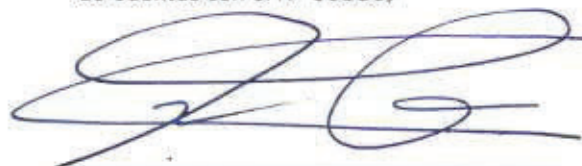
Informe adicional para la comisión de auditoría y control

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 25 de febrero de 2020.

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^o S0530)



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

**AUDITORES**
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2020 Núm. 01/20/03881
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

25 de febrero de 2020

AEDAS HOMES, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2019**

AEDAS HOMES, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	5	1.299.507	416.090	Capital	10	47.966.587	47.966.587
Aplicaciones informáticas		1.190.620	371.271	Capital social		47.966.587	47.966.587
Otro inmovilizado intangible		108.887	44.819	Prima de emisión	10	500.076.721	500.076.721
Inmovilizado material	6	967.517	852.165	Reservas voluntarias	10	(309.868.836)	(311.281.836)
Terrenos y construcciones		403.362	273.252	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(30.603.842)	(1.127.936)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		563.594	578.913	Resultados de ejercicios anteriores	10	(14.436.582)	(28.897.154)
Inmovilizado en curso y anticipos		561	-	Otras aportaciones de socios	10	740.071.256	740.071.256
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		241.254.611	991.728.308	Resultado del ejercicio	3	15.027.995	16.067.303
Instrumentos de patrimonio	7	198.645.519	198.645.519	Otros instrumentos de patrimonio neto	10	2.179.769	1.123.887
Créditos a empresas	8 y 16	42.609.092	793.082.789	Total patrimonio neto		950.413.068	963.998.828
Inversiones financieras a largo plazo		159.362	1.431.480	PASIVO NO CORRIENTE:			
Otros activos financieros a largo plazo	8	159.362	1.431.480	Deudas a largo plazo	12	-	58.744.843
Activos por impuesto diferido	13	847.000	1.472.891	Deudas con entidades de crédito		-	57.630.275
Total activo no corriente		244.527.997	995.900.934	Derivados		-	1.114.568
ACTIVO CORRIENTE:				Total pasivo no corriente		-	58.744.843
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		57.131.908	28.762.878	PASIVO CORRIENTE:			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	55.704.565	23.990.845	Deudas a corto plazo	12	228.753.716	34.364.912
Deudores varios	8	382	329	Obligaciones y otros valores negociables		78.009.410	33.953.563
Personal	8	10.160	17.016	Deudas con entidades de crédito		149.541.848	410.667
Activos por impuesto corriente	13	1.416.648	1.416.648	Derivados		1.196.640	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	153	3.338.040	Otros pasivos financieros		5.818	682
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 16	885.633.047	23.453.078	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	16	3.570.697	15.955.129
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		875.440.665	20.343.361	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	20.189.935	3.929.191
Otros activos financieros		10.192.382	3.109.717	Acreedores por prestación de servicios	12	2.415.564	911.065
Inversiones financieras a corto plazo	8	6.782.905	5.040.109	Remuneraciones pendientes de pago	12	2.222.749	2.436.994
Periodificaciones a corto plazo		213.101	171.769	Pasivos por impuesto corriente	13	5.635.915	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	8.638.458	23.664.135	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	9.915.707	581.132
Total activo corriente		958.399.419	81.091.969	Total pasivo corriente		252.514.348	54.249.232
TOTAL ACTIVO		1.202.927.416	1.076.992.903	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.202.927.416	1.076.992.903

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

AEDAS HOMES, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.a	53.399.228	41.871.443
Prestaciones de servicios		53.399.228	41.871.443
Otros ingresos de explotación		1.008	1.407.336
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.008	1.407.336
Gastos de personal	14.c	(17.010.075)	(13.391.664)
Sueldos, salarios y asimilados		(13.877.315)	(11.351.960)
Cargas sociales		(3.132.760)	(2.039.704)
Otros gastos de explotación		(8.877.075)	(6.020.746)
Servicios exteriores	14.b	(8.813.770)	(6.019.089)
Tributos		(23.703)	(842)
Otros gastos de gestión corriente		(39.602)	(815)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(541.589)	(349.282)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.059)	(19.009)
Deterioros y pérdidas		(3.059)	(19.009)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		26.968.438	23.498.078
Ingresos financieros		-	41
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	41
Gastos financieros	14.d	(6.924.086)	(990.472)
Por deudas con terceros		(6.924.086)	(990.472)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(156.467)	(1.050.763)
Cartera de negociación y otros		(156.467)	(1.050.763)
Diferencias de cambio		(4.195)	(3.504)
RESULTADO FINANCIERO		(7.084.748)	(2.044.698)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		19.883.690	21.453.380
Impuesto sobre beneficios		(4.855.695)	(5.386.077)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		15.027.995	16.067.303
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		15.027.995	16.067.303

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 2019.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE

A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	15.027.995	16.067.303
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)		15.027.995	16.067.303

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 2019.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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 (Nota 10.h)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2018	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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	15.027.995	-	15.027.995
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.606.731	-	14.460.572	-	(16.067.303)	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	(193.731)	(29.475.906)	-	-	-	-	(29.669.637)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(193.731)	(29.475.906)	-	-	-	-	(29.669.637)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	1.055.882	1.055.882
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	47.966.587	500.076.721	(309.868.836)	(30.603.842)	(14.436.582)	740.071.256	15.027.995	2.179.769	950.413.068

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 2019.

AEDAS HOMES, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos			
		19.883.690	21.453.380
		(18.817.857)	(18.941.562)
Ajustes al resultado:			
Dotación a la amortización	5 y 6	541.589	349.282
Deterioros y pérdidas		-	19.009
Variación de provisiones		1.055.881	1.123.889
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		3.059	-
Ingresos financieros	14.a	(27.424.543)	(22.401.456)
Gastos financieros	14.d	6.924.086	990.472
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		82.071	977.242
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		41.268.267	(239.910)
Cobros de intereses		45.507.112	-
Pago de intereses		(4.238.845)	(239.910)
Cambios en el capital corriente:		(22.308.000)	(998.906)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar		(32.429.810)	(28.024.929)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar		10.629.571	(9.659.725)
Aumento/(Disminución) de otros activos y pasivos corrientes		(1.779.880)	24.650.118
Aumento/(Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes		1.272.119	12.035.630
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		20.026.100	1.273.002
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas		(138.301.210)	(244.663.840)
Activos intangibles		(136.757.794)	(244.048.885)
Activos materiales		(1.150.037)	(241.240)
		(393.379)	(373.715)
Cobros por desinversiones		14.051.617	42.740.077
Empresas del grupo y asociadas		14.051.617	42.740.077
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(124.249.593)	(201.923.763)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(29.669.637)	(1.551.973)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(32.747.432)	(10.593.000)
		3.077.795	9.041.027
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		118.867.453	91.583.837
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		193.578.909	78.153.563
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		89.288.750	57.630.274
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(150.000.000)	(44.200.000)
Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		(14.000.206)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		89.197.816	90.031.864
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)		(15.025.677)	(110.618.897)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		23.664.135	134.283.032
Efectivo o equivalentes al final del periodo		8.638.458	23.664.135

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 2019.

Aedas Homes, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2019

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 restructuración societaria.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019, y de 2018, 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. 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 25 de febrero de 2020.

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) *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 diferían 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, se adjunta 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 Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre 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.

b) Operaciones de reestructuración societaria

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 implicó: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 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, 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 Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre

Sociedades. En cumplimiento de los requisitos de información establecidos en dicha Ley, se informa que los balances de fusión de dicha operación figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

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 fue aplicada por la Sociedad en las respectivas fusiones.

2. Bases De Presentación De Las Cuentas Anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas 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 2019 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 2019 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 2019. 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 impositivas. La Sociedad tiene registrados activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2019 por importe de 847.000 euros (1.472.891 euros al 31 de diciembre de 2018) correspondientes a las diferencias temporarias deducibles y a las bases impositivas 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 2019 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 2019, 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)	15.027.995
TOTAL	15.027.995
Aplicación	
Dotación de reserva legal (art. 273 LSC)	1.502.799
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	13.115.628
Reserva de capitalización (art. 25 LIS)	409.568
TOTAL	15.027.995

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 en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

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

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

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

4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación-

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

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

Valoración inicial-

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

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

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

Valoración posterior-

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

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

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, 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 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 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

4.8 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

El 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. 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 2019 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.

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 2019 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 2019 de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio 2019	Euros		
	Aplicaciones Informáticas	Anticipos inmovilizados intangibles	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2019	560.017	44.819	604.836
Adiciones	342.055	807.981	1.150.036
Trasposos	743.914	(743.914)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.645.986	108.886	1.754.872
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2019	(188.746)	-	(188.746)
Dotaciones	(266.620)	-	(266.620)
Bajas	-	-	-
Saldos a 31 de diciembre de 2019	(455.366)	-	(455.366)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2019	1.190.620	108.887	1.299.507

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	95.974	145.266	241.240
Trasposos	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

Las principales adiciones del ejercicio 2019 se corresponden con el desarrollo de ciertas aplicaciones informáticas para agilizar e incrementar la eficacia y mejora de procesos administrativos y de negocio. Las principales adiciones del ejercicio 2018 se correspondieron 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.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

A 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 43.825 euros (al 31 de diciembre de 2018 no existían elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados).

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos correspondientes al ejercicio 2019 de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2019	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 2019	344.453	41.860	223.462	466.944	68.542	-	1.145.261
Adiciones	55.502	21.322	61.370	64.602	10.970	179.614	393.380
Bajas	(16.194)	-	-	-	-	-	(16.194)
Traspasos	175.139	-	-	3.914	-	(179.053)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	558.900	63.182	284.832	535.460	79.512	561	1.522.447
Amortización acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2019	(71.201)	(15.557)	(35.399)	(155.693)	(15.246)	-	(293.096)
Dotaciones	(97.472)	(9.836)	(26.771)	(126.111)	(14.779)	-	(274.969)
Bajas	13.135	-	-	-	-	-	13.135
Saldos a 31 de diciembre de 2019	(155.538)	(25.393)	(62.170)	(281.804)	(30.025)	-	(554.930)
Valor Neto Contable a 31/12/2019	403.362	37.789	222.662	253.656	49.487	561	967.517

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	146.329	3.430	78.368	126.983	18.606	-	373.716
Bajas	(26.082)	-	-	-	-	-	(26.082)
Traspasos	143.134	-	1.175	-	-	(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

Las altas producidas en el ejercicio 2019 corresponden principalmente a la inversión realizada en nuevas oficinas (las altas producidas en el ejercicio 2018 correspondieron principalmente a la inversión realizada en las nuevas oficinas y equipos informáticos). Las bajas registradas en los ejercicios 2019 y 2018 corresponden a instalaciones de oficinas antiguas.

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

A 31 de diciembre de 2019 existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 30.720 euros (al 31 de diciembre de 2018 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	
	2019	2018
Hasta un año	1.038.276	895.592
Entre uno y cinco años	1.813.418	1.939.588
Más de cinco años	-	-
Total	2.851.694	2.835.180

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:

2019	Euros			
	Saldo al 31.12.18	Adiciones	(Bajas)	Saldo al 31.12.19
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	198.645.519	-	-	198.645.519
Total	198.645.519	-	-	198.645.519

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

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	
	2019	2018
Participación en SPV REOCO 1, S.L.U.	198.645.519	198.645.519
	198.645.519	198.645.519

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.

Durante el ejercicio 2019 no se han registrado movimientos en este epígrafe.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

31 de diciembre de 2019

		Euros								
		Cifras individuales de la sociedad dependiente						Valor en libros		
Denominación	% de participación	Capital Social	Prima de emisión y reservas	Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Patrimonio Neto	Coste	Deterioro	Neto
SPV REOCO 1, S.L.U.	100%	44.807.030	80.309.755	13.085.423	(16.515.712)	61.533.015	183.219.511	198.645.519	-	198.645.519
								198.645.519	-	198.645.519

31 de diciembre de 2018

		Euros								
		Cifras individuales de la sociedad dependiente						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	(16.515.712)	61.533.015	170.134.088	198.645.519	-	198.645.519	
								198.645.519	-	198.645.519

Los datos relativos a la situación patrimonial de esta sociedad se han obtenido de las cuentas anuales de dicha sociedad, que son objeto de auditoría (por ERNST & YOUNG, S.L.). Dichas cuentas anuales son 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 2019, y de 2018.

Considerando las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por terceros y las valoraciones internas no se ha puesto de manifiesto deterioro asociado a esta participación a 31 de diciembre de 2019, como consecuencia de la existencia de plusvalías tácitas. En concreto, la valoración sobre las existencias efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., refleja un *Gross Asset Value* por importe de 1.962 millones de euros, lo que implica una plusvalía de 683 millones de euros (al cierre del ejercicio anterior, la tasación efectuada sobre existencias a dicha fecha era de 1.768 millones de euros, implicando unas plusvalías de 704 millones de euros).

Estas Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, por ser las 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 2019

	Euros	
	Aedas Homes, S.A.	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	244.527.997	37.337.590
Activo corriente	958.399.419	1.491.287.771
Total activo	1.202.927.416	1.528.625.361
Capital, reservas, aportaciones de socios y otros instrumentos de patrimonio neto	935.385.073	904.804.637
Pérdidas y ganancias	15.027.995	31.571.885
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	950.413.068	936.376.522
Socios externos	-	2.497.499
Total Patrimonio	950.413.068	938.874.021
Pasivo no corriente	-	1.682.467
Pasivo corriente	252.514.348	588.068.873
Total pasivo y patrimonio	1.202.927.416	1.528.625.361

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

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	
	2019	2018
Activos financieros no corrientes		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	42.609.092	793.082.789
Inversiones financieras a largo plazo	159.362	1.431.480
Total activos financieros no corrientes	42.768.454	794.514.269
Activos financieros corrientes		
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	55.704.565	23.990.845
Deudores varios	382	329
Personal	10.160	17.016
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	875.440.665	20.343.361
Otros activos financieros, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	10.192.382	3.109.717
Inversiones financieras a corto plazo	6.782.905	5.040.109
Total activos financieros corrientes	948.131.059	52.501.377

Dentro del epígrafe Inversiones financieras a corto plazo se incluyen principalmente imposiciones a plazo fijo pignoras en garantía de seguros de caución entregados a los compradores de viviendas por importe de 5.000.000 euros, así como un depósito en garantía del "Equity Swap", descrito en la Nota 12.4 de la memoria, por importe de 1.766.072 euros.

9. **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Cuentas corrientes a la vista	8.638.458	23.664.135
Total	8.638.458	23.664.135

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

El importe pignorado a 31 de diciembre de 2019 para garantizar costes de financiación corporativa asciende a 6.249.756 euros (1.831.352 euros a cierre del ejercicio anterior).

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.a).

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.a).

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.a).

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 2019, y de 2018, 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, las participaciones de la Sociedad no se encontraban pignoradas.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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. (*)	58,91	58,91	-	-	-
UBS GROUP AG	5,12	-	4,88	0,24	-
T. ROWE PRICE ASSOCIATES, INC	5,08	-	5,08	-	-
RYE BAY EUROPEAN MASTER FUND LIMITED	5,08	-	-	5,08	-
T. ROWE PRICE INTERNATIONAL FUNDS, INC.	4,09	-	4,09	-	-

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

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 era 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)

b) Prima de emisión

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no ha habido movimientos en la prima de emisión, siendo el saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de 500.076.721 euros.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no estaba completamente constituida, estando dotada al 31 de diciembre de 2019 por importe de 1.606.731 euros.

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.a). El movimiento de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponde con el resultado de compras y ventas de acciones propias, sobre las que se informa en el apartado f) siguiente.

e) 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 2019 y 2018. No obstante, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no existen limitaciones a las distribuciones de dividendos, diferentes a las previstas según normativa mercantil.

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 inicial de vigencia del contrato era 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 procedió 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, reanudándolo con fecha 24 de enero de 2019, una vez reequilibrados los saldos tal y como señala la Circular 1/2017 de contratos de liquidez. Si bien, con fecha de efecto 20 de marzo de 2019 se resolvió dicho contrato, tras haber alcanzado sus objetivos. En este período, se compraron 94.178 acciones a un precio medio de 22,7610 €/acción y se vendieron 92.784 acciones a un precio medio de 22,9339 €/acción, quedando un saldo remanente de 28.031 acciones que fueron vendidas en bloque el 29 de marzo a un precio de 22,80 €/acción.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 25 de julio de 2019, acordó poner en marcha operaciones de autocartera, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional, y en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad por un importe máximo de 50.000.000 de euros, y hasta alcanzar en autocartera 2.500.000 acciones. Dicho Programa de Recompra estará vigente por el plazo máximo de 36 meses y tendrá como gestor principal a JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

En el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque), que comenzaron con fecha 7 de agosto, se han comprado hasta el 31 de diciembre un total de 1.485.057 acciones a un precio medio de 20,6079 €/acción sin haberse realizado ninguna venta en este período.

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

g) Aportaciones de socios o propietarios

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han registrado aportaciones adicionales de socios.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el total de aportaciones del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante asciende a un importe de 740,1 millones de euros, de los que 623,4 millones de euros

corresponden a la aportación de los derechos de crédito que el Socio Mayoritario de la Sociedad Dominante efectuó el 3 de octubre de 2017.

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 neto 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 fue 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 2019, el importe registrado en la partida de Otros Instrumentos de Patrimonio para hacer frente a dicho compromiso asumido por la Sociedad con sus empleados clave en virtud de dicho plan de incentivos a largo plazo asciende a 2.179.769 euros (1.123.887 euros a cierre del ejercicio anterior).

11. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tenía provisiones ni contingencias a fecha 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

12. Pasivos financieros

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

	Euros			
	Derivados y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros no corrientes				
Deudas a largo plazo				
Deudas con entidades de crédito	-	57.630.275	-	57.630.275
Derivados	-	1.114.568	-	1.114.568
	-	58.744.843	-	58.744.843
Pasivos financieros corrientes				
Deudas a corto plazo				
Obligaciones y otros valores negociables	78.009.410	33.953.563	78.009.410	33.953.563
Deudas con entidades de crédito	149.541.848	410.667	149.541.848	410.667
Derivados	1.196.640	-	1.196.640	-
Otros pasivos financieros	5.818	682	5.818	682
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.570.697	15.955.129	3.570.697	15.955.129
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Acreeedores varios	2.415.564	911.065	2.415.564	911.065
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	2.222.749	2.436.994	2.222.749	2.436.994
	236.962.726	53.668.100	236.962.726	53.668.100
Total	236.962.726	112.412.943	236.962.726	112.412.943

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 destinó a adquisiciones de suelo, teniendo inicialmente un plazo de seis meses de disponibilidad. Dicho plazo de disponibilidad se amplió hasta el 8 de agosto de 2020 con un 0,25% de comisión. El plazo de amortización es de 2 años y su coste era de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2019, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (60 millones de euros a 31 de diciembre de 2018) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 148.407.984 euros (57.630.275 euros a 31 de diciembre de 2018). El saldo de interés a pagar al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.133.864 euros (410.667 euros al 31 de diciembre de 2018).

2. Deudas con sociedades del Grupo

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

3. Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 14 de junio de 2019, la Sociedad incorporó un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 12 de junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 194,3 millones de euros y se ha amortizado un importe de 150 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 78,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta noviembre de 2020. El coste anual efectivo es 0,99%.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante cerró varias emisiones de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES 2018 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe nominal total de 78,2 millones de euros, de los que se amortizó un importe de 44,2 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 34,4 millones de euros que vencían en varios tramos, hasta mayo de 2019. El coste anual efectivo fue del 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 2019, el valor de los pagarés registrado en el pasivo del Grupo según método de tipo de interés efectivo es de 78.009.410 euros (33.953.563 euros a cierre del ejercicio anterior).

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 2019 el valor razonable del derivado es 1.196.640 euros (1.114.568 euros a cierre del ejercicio anterior), figurando en el pasivo.

Durante el ejercicio 2019 se ha reclasificado a corto plazo ya que dicho compromiso vence el 31 de diciembre de 2020.

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 2019, la Sociedad tiene abierto a inspección fiscal los impuestos presentados desde la fecha de su creación (véase Nota 1).

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			
	31.12.19		31.12.18	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	153	-	3.338.040	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	9.188.747	-	-
Activo por impuesto corriente (1)	1.416.648	-	1.416.648	-
Pasivo por impuesto corriente (2)	-	5.635.915	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicas	-	455.268	-	(377.654)
Organismos de la Seguridad Social, Acreedores	-	270.109	-	(203.478)
Otros conceptos	-	1.583	-	-
Activos por impuesto diferido	847.000	-	1.472.891	-
Total	2.263.801	15.551.622	6.227.579	(581.132)

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el importe de Activo por impuesto corriente corresponde al saldo del impuesto sobre sociedades generado por las sociedades en régimen de consolidación fiscal en el 2018. Dicho importe se ha recibido de la AEAT con fecha 23 de enero de 2020.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, el importe de Pasivo por impuesto corriente corresponde al importe a pagar por el impuesto sobre sociedades del 2019 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	
	31.12.19	31.12.18
Resultado antes de impuestos	19.883.690	21.453.380
Diferencias permanentes	(369.984)	90.927
Diferencias temporales	1.105.394	2.174.652
Base imponible fiscal previa	20.619.100	23.718.959
Créditos fiscales aplicados	(3.715.911)	-
Base imponible fiscal	16.903.189	23.718.959
Tipo impositivo	25%	25%
Impuesto devengado (gasto corriente)	(4.225.797)	(5.929.740)
Créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	-	-
Créditos fiscales activados del ejercicio	-	-
Ajuste impuesto sobre sociedades del 2018 (gasto corriente)	(4.007)	-
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades corriente	(4.229.804)	(5.929.740)
(Gasto)/Ingreso por impuesto sobre sociedades diferido	(625.891)	543.663

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha efectuado ajustes por diferencias temporarias por importe de 1.105.394 euros (2.174.652 euros en el 2018), de los que 1.055.881 euros corresponden a provisiones no deducibles (1.123.889 euros en el 2018), 156.467 euros por cambios en el valor razonable del derivado (1.050.763 euros en el 2018) y 106.954 euros por aplicación de gastos financieros de ejercicios anteriores (0 euros en el 2018).

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 2019				
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas	929.228	(928.978)	-	250
Diferencias temporarias	543.663	303.087	-	846.750
	1.472.891	(625.891)	-	847.000
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
Total	1.472.891	(625.891)	-	847.000
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

La Sociedad ha compensado durante el ejercicio 2019 la totalidad de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2019, los activos por diferencias temporarias deducibles corresponden a provisiones por importe de 544.942 euros (280.972 euros a 31 de diciembre de 2018) y a variaciones en el valor razonable del derivado por importe de 301.807 euros (262.691 euros a 31 de diciembre de 2018).

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, así como el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. En base a este análisis, la Sociedad ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes 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 2019	Ejercicio 2018
Segmentación por categorías de actividades		
Gestión administrativa y promoción al grupo	25.974.685	19.470.028
Ingresos financieros	27.424.543	22.401.415
Total	53.399.228	41.871.443
Segmentación por mercados geográficos		
España	53.399.228	41.871.443
Total	53.399.228	41.871.443

b) Otros gastos de explotación

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Arrendamientos	(1.184.290)	(1.081.160)
Reparaciones y conservación	(1.147.493)	(506.899)
Servicios profesionales independientes	(3.410.168)	(2.336.756)
Primas de seguros	(86.766)	(70.951)
Servicios bancarios	(27.606)	(5.256)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(1.901.914)	(684.790)
Suministros	(17.869)	(13.753)
Otros servicios	(1.037.664)	(1.319.524)
Total	(8.813.770)	(6.019.089)

c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(12.724.657)	(10.196.457)
Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio (Nota 15)	(1.055.881)	(1.123.889)
Indemnizaciones	(96.777)	(31.614)
Total	(13.877.315)	(11.351.960)
Cargas sociales		
Seguridad social	(2.530.721)	(1.744.649)
Otros gastos sociales	(602.039)	(295.055)
Total	(3.132.760)	(2.039.704)
Total	(17.010.075)	(13.391.664)

En el ejercicio 2019 el número medio de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 204 personas (154 personas en el ejercicio 2018). La distribución por categorías del número de personas empleadas a cierre del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es la siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	70	73	143	62	55	117
Titulados medios	16	25	41	17	12	29
Resto	18	15	33	13	17	30
Total	104	113	217	92	84	176

d) Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Intereses por deudas con terceros		
Intereses de préstamo sindicado	(6.392.026)	(661.626)
Intereses de pagarés y collateral equity swap	(486.911)	(75.580)
Comisión avales, seguros caución y otros	(45.149)	(253.266)
	(6.924.086)	(990.472)

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 2019	Ejercicio 2018
Personal clave	1.055.881	1.123.887
	1.055.881	1.123.887

A 31 de diciembre de 2019, 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.h, asciende a 2.179.769 euros (1.123.887 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:

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 2019 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).

Las principales transacciones que se efectuaron con partes vinculadas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fueron 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.

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

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio 2019			
Créditos a largo plazo (Nota 8)	-	42.609.092	42.609.092
Clientes (Nota 8)	-	55.704.565	55.704.565
Créditos a corto plazo (Nota 8)	-	873.158.454	873.158.454
Intereses créditos a corto plazo (Nota 8)	-	2.282.211	2.282.211
Cuenta corriente con empresas del grupo (deudora) (Nota 8)	-	10.192.382	10.192.382
Cuenta corriente con empresas del grupo (acreedora)	-	(3.570.697)	(3.570.697)
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)

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

	Euros		
	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Total
Ejercicio 2019			
Prestación de servicios	-	25.974.685	25.974.685
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.a)	-	27.424.543	27.424.543
Ejercicio 2018			
Prestación de servicios	-	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

En el ejercicio 2018 la Sociedad refacturó a CastleLake L.P. la parte de los gastos de salida a Bolsa que le correspondía, por un importe de 1.407.336 euros. Dicha factura se cobró el 1 de julio de 2018.

Créditos en empresas del grupo y asociadas

El movimiento habido durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31.12.18	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.19
Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas	793.082.789	139.600.437	(16.915.680)	(873.158.454)	42.609.092
Créditos a corto plazo a empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	873.158.454	873.158.454
Total	793.082.789	139.600.437	(16.915.680)	-	915.767.546

	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

El detalle de los créditos a empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Sociedad	Límite (euros)	Principal	Fecha vencimiento
Préstamo a SPV Reoco 1, S.L.U.	951.563.000	872.856.855	31/12/2020
Préstamo a Damalana Servicios y Gestiones, S.L.	42.300.000	27.426.255	31/01/2022
Préstamo a SPV Reoco 15, S.L.	26.700.000	6.584.583	31/12/2022
Préstamo a Servicios Inmobiliarios Licancabur, S.L.U.	5.300.000	2.885.188	29/07/2025
Préstamo a Servicios Inmobiliarios Mauna Loa, S.L.U.	2.500.000	2.190.000	31/12/2021
Préstamo a Turnkey Projects Development, S.L.U.	491.400	491.400	31/12/2021
Préstamo a Egon Asset Development, S.L.U.	301.600	301.600	17/12/2020
Préstamo a Urbania Lamatra I, S.L.	1.000.000	526.240	14/12/2023
Préstamo a Urbania Lamatra II, S.L.	3.140.000	1.283.425	26/07/2025
Préstamo a Winslaro ITG, S.L.	4.520.000	1.222.000	11/06/2025
Total	1.037.816.000	915.767.546	

El detalle de los "Créditos a largo plazo a empresas del Grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 2018 era 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.b), la Sociedad formalizó 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.

Todas las líneas de crédito devengan un interés fijado como el Euribor 1 mes más 350 puntos básicos, salvo los otorgados a Winslaro ITG, S.L., Urbania Lamatra I, S.L. y Urbania Lamatra II, S.L., que devengan Euribor 1 mes más 900 puntos básicos.

Las principales variaciones de los ejercicios 2019 y 2018 corresponden a disposiciones de préstamos para financiar la compra de suelos y gastos no financieros de proyectos. El importe de las amortizaciones corresponde principalmente a devolución de préstamos de las sociedades que efectuaron entregas de viviendas durante el ejercicio 2019, y 2018.

17. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad

a) Modificación de los Órganos de Gobierno

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de mayo de 2019 ratificó el nombramiento de D^a. Milagros Méndez Ureña como consejera independiente, por el plazo estatutario de tres años, cubriendo la vacante dejada por el anterior consejero Merlin Properties SOCIMI, S.A.

La composición del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

- D^a. Cristina Álvarez.
- D. Evan Andrew Carruthers
- D. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek
- D. Santiago Fernandez Valbuena
- D. Emile K. Haddad
- D. Javier Lapastora Turpín
- D. David Martinez Montero
- D^a. Milagros Méndez Ureña
- D. Miguel Temboury Redondo

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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 2019 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 2019 y 2018 las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 1.454.325 y 1.300.246 euros, respectivamente.

d) Retribución y otras prestaciones al personal directivo

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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 2019			Número	Importe
	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones	Total		
8	1.279.179	519.089	1.798.268	-	-

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

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 al 31 de diciembre de 2019 (9.500 euros de anticipos concedidos a 31 de diciembre de 2018). Asimismo, no existen planes especiales de incentivos sobre participaciones de Aedas Homes, S.A. al 31 de diciembre de 2019, y 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 neto promotor y la rentabilidad del accionista, estableciéndose importes mínimos por debajo de los cuales no se devengan los mismos así como una posibilidad de sobrepagos. 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 fue 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 2019 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 27.917 euros (33.384 euros en el ejercicio 2018).

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 2019.

Riesgo de liquidez-

Con fecha 14 de junio de 2019, la Sociedad ha incorporado un nuevo programa de emisión de pagarés, "AEDAS HOMES 2019 Commercial Paper Notes Program", en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 150.000.000 de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses, para posibilitar la diversificación de sus vías de financiación, que sustituye al programa de pagarés emitido el pasado 12 de junio de 2018. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha cerrado varias emisiones de pagarés con cargo a dicho programa por importe nominal total de 194,3 millones de euros y se ha amortizado un importe de 150 millones de euros a su vencimiento, quedando un importe nominal de 78,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta noviembre de 2020.

Con fecha 6 de agosto de 2018, la Sociedad firmó un préstamo sindicado corporativo por importe de 150.000.000 euros que se destinó a adquisiciones de suelo, teniendo inicialmente un plazo de seis meses de disponibilidad. Dicho plazo de disponibilidad se amplió hasta el 8 de agosto de 2020 con un 0,25% de comisión. El plazo de amortización es de 2 años y su coste era de 350 puntos básicos para el primer año y 425 puntos básicos para el segundo. A 31 de diciembre de 2019, el saldo nominal dispuesto es de 150 millones de euros (60 millones de euros a 31 de diciembre de 2018) y el importe registrado por método de coste amortizado es de 148.407.984 euros (57.630.275 euros a 31 de diciembre de 2018).

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 652.712 euros de mayor gasto financiero en ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (40.000 euros en el ejercicio 2018).

19. Otra información

a) Estructura del personal

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, existe una persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración estaba formado por 9 personas, de las cuales 7 son hombres y 2 mujeres (9 personas al 31 de diciembre de 2018, 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 2019	Ejercicio 2018
Servicios de auditoría y Relacionados		
Servicios de auditoría y revisión limitada	156.394	154.539
Otros servicios de verificación	15.180	15.000
Total	171.574	169.539

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:

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	38,70	30,05
Ratio de operaciones pagadas	38,83	28,81
Ratio de operaciones pendientes de pago	37,52	61,03
Euros		
Total pagos realizados	11.860.975	10.148.733
Total pagos pendientes	1.351.663	403.559

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 Anuales formuladas por los Administradores, adicionales a los siguientes:

- Con fecha 8 de enero de 2020, AEDAS Homes firmó un contrato de equity swap con Goldman Sachs International (GSI) por un importe nominal máximo de 50 millones de euros y un número máximo de acciones de 2.400.000. Su fecha de liquidación es el 8 de enero de 2021. En esta misma fecha, se realizó la primera venta a GSI de 236.406 acciones por un importe de 4.999.987 euros en el marco de este acuerdo.
- El 24 de enero de 2020 la Sociedad ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe nominal de 12 millones

de euros de los que 5.9 millones de euros vencen en marzo 2020, 4 millones de euros en junio 2020 y 2,1 millones de euros en noviembre 2020.

- El pasado 29 de enero de 2020, el Consejo de Administración acordó proponer a la Junta de Accionistas el cambio del ejercicio económico de la Sociedad al periodo de doce meses iniciado desde el 1 de abril hasta el 31 de marzo del año siguiente salvo el primer ejercicio económico, que comprenderá desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2020.
- Con fecha 18 de febrero de 2020 la Sociedad Dominante ha cerrado una emisión adicional de pagarés con cargo al programa "AEDAS HOMES Commercial Paper Programme 2019" en el MARF, por importe nominal de 2 millones de euros que vencen en Julio 2021.
- Con fecha 24 de febrero de 2020, la posición total de autocartera de AEDAS a cierre de mercado es de 1.799.623 títulos representativos del 3,7518% del capital adquiridos a un precio medio de 20,7370 €/acción. El número total de títulos adquiridos mediante Gestión Discrecional ha sido de 148.724 títulos representativos de un 0,3101% del capital a un precio medio de 20,3341 €/acción; el número total de títulos adquiridos mediante el Programa de Recompra ha sido de 670.611 representativos de un 1,3981% del capital a un precio medio de 21,1556 €/acción y el número total de títulos adquiridos en el mercado de bloques ha sido de 980.288 representativos de un 2,0437% del capital a un precio medio de 20,5119 €/acción.
- El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado lo siguiente: la Compañía pagará un dividendo por acción de 1 euro, con cargo al resultado del ejercicio 2020. Del dividendo correspondiente a 2020, la Compañía realizará un primer pago a cuenta de 50 céntimos por acción, en noviembre de este mismo año. Los dividendos ordinarios se pagarán semestralmente tras la presentación de resultados al mercado (50% en cada periodo), correspondientes al primer y segundo semestre. Los dividendos crecerán en línea con la generación de caja del periodo 2020-2023 de la Compañía. El pago del dividendo se podrá realizar en efectivo o mediante entrega de acciones propias.
- El 25 de febrero de 2020, el Consejo de Administración aprobó aumentar el límite del programa de recompra de acciones pasando de € 50 m a € 150 m, manteniendo el resto de condiciones aprobadas en el consejo del 25 de septiembre de 2019.

INFORME DE GESTIÓN

Aedas Homes, S.A.

Del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

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 efectuada en el ejercicio 2017.

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 denominarse 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.

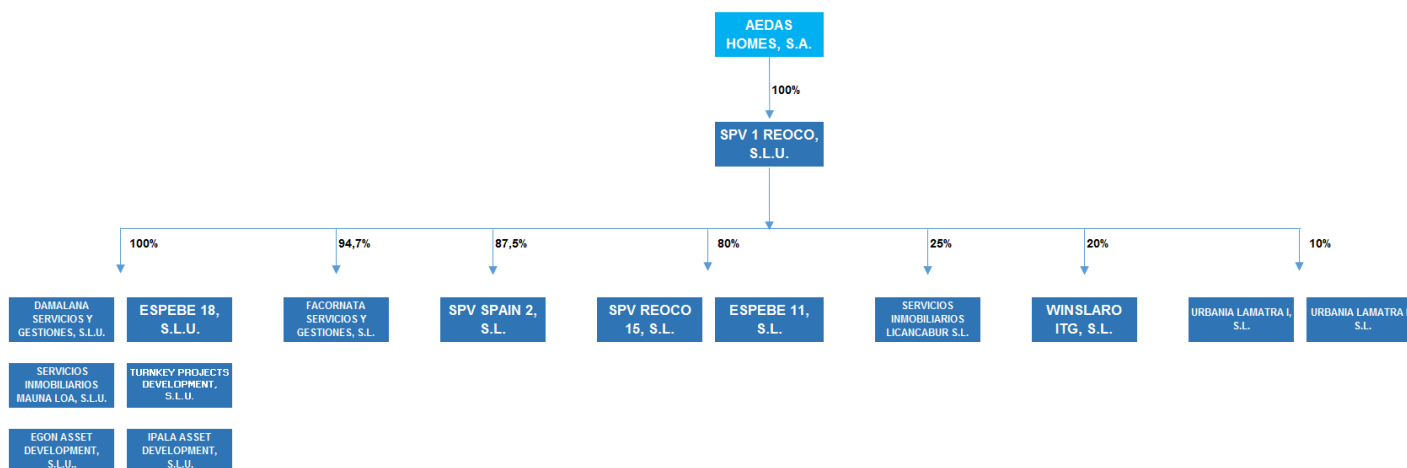
Con fecha 29 de junio de 2017 se produjo la fusión entre las sociedades Aedas Homes Group (Sociedad Absorbente) y Aedas Homes (Sociedad Absorbida), cambiando la denominación y el domicilio social de la Sociedad Absorbente por el de la Absorbida, que pasó a denominarse Aedas Homes en lugar de Aedas Homes 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 implicó: (i) la disolución y extinción de las Sociedades Absorbidas, 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 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 2019:



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 2019 alcanza 1.202.927.416 euros, el pasivo a corto y largo plazo 252.514.348 euros y el patrimonio neto 950.413.068 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 2019, el importe neto de la cifra de negocios es de 53.399.228 euros, de los que 25.974.685 corresponden a prestación de servicios de Administración, Gestión y promoción delegada con empresas del grupo y 27.424.543 euros corresponden a ingresos financieros de los contratos de préstamo otorgados a empresas del grupo.

EBITDA

El EBITDA del ejercicio 2019 ha alcanzado una cifra de 27.513.086 euros positivos.

Resultado del Ejercicio

El resultado del ejercicio 2019 ha ascendido a un beneficio de 15.027.995 euros.

Situación Financiera

El pasivo a corto y largo plazo al 31 de diciembre 2019 alcanza un importe de 252.514.348 euros comparado con 112.994.075 euros al 31 de diciembre de 2018 (lo que supone un incremento de 139.520.273 euros) debido principalmente a la disposición del préstamo sindicado 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 2019 el número medio de personas empleadas por la Sociedad ha sido de 204 personas (154 personas en el ejercicio 2018). La distribución por regiones, departamentos y categorías del número de personas empleadas al cierre es la siguiente:

Región	31.12.19
Madrid	139
Cataluña	20
Este e Islas Baleares	21
Costa del Sol	18
Resto de Andalucía	19
Total	217

Departamento	31.12.19
Negocio	151
Inversión	8
Financiero	21
Corporativo	37
Total	217

Categoría profesional	31.12.19
Equipo directivo	32
Personal intermedio	55
Personal técnico y administrativo	130
Total	217

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 12 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 inicial de vigencia del contrato era 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 procedió 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, reanudándolo con fecha 24 de enero de 2019, una vez reequilibrados los saldos tal y como señala la Circular 1/2017 de contratos de liquidez. Si bien, con fecha de efecto 20 de marzo de 2019 se resolvió dicho contrato, tras haber alcanzado sus objetivos. En este periodo, se compraron 94.178 acciones a un precio medio de 22,7610 €/acción y se vendieron 92.784 acciones a un precio medio de 22,9339 €/acción, quedando un saldo remanente de 28.031 acciones que fueron vendidas en bloque el 29 de marzo a un precio de 22,80 €/acción.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 25 de julio de 2019, acordó poner en marcha operaciones de autocartera, inicialmente mediante un Programa de Gestión Discrecional, y en su reunión celebrada el 25 de septiembre de 2019, aprobó un Programa de Recompra de acciones de la Sociedad por un importe máximo de 50.000.000 de euros, y hasta alcanzar en autocartera 2.500.000 acciones. Dicho Programa de Recompra estará vigente por el plazo máximo de 36 meses y tendrá como gestor principal a JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

En el marco de operaciones de autocartera de la Sociedad (gestión discrecional, programa de recompra y operaciones de bloque), que comenzaron con fecha 7 de agosto, se han comprado hasta el 31 de diciembre un total de 1.485.057 acciones a un precio medio de 20,6079 €/acción sin haberse realizado ninguna venta en este periodo.

Durante el ejercicio 2018, se compraron 369.699 acciones propias a un precio medio de 28,43 euros por acción y se vendieron 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 2019, 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 transcendencia 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 2019

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 2019 alcanza 1.202.927.416 euros, el pasivo a corto y largo plazo 252.514.348 euros y el patrimonio neto 950.413.068 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 2019 alcanza un importe de 252.514.348 euros comparado con 112.994.075 euros al 31 de diciembre de 2018 (lo que supone un incremento de 139.520.273 euros) debido principalmente a la disposición del préstamo sindicado y la emisión de pagarés detallados en la Nota 12 de la memoria adjunta.

Durante el ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios es de 53.399.228 euros, de los que 25.974.685 corresponden a prestación de servicios de Administración, Gestión y promoción delegada con empresas del grupo y 27.424.543 euros corresponden a ingresos financieros de los contratos de préstamo otorgados a empresas del grupo.

El EBITDA del ejercicio 2019 ha alcanzado una cifra de 27.513.086 euros positivos.

El resultado del ejercicio 2019 ha ascendido a un beneficio de 15.027.995 euros. Conforme al art. 273 LSC, dicho beneficio se destinará, en su caso, de la siguiente manera: 1.502.799 a dotación de la Reserva Legal, 13.115.628 euros a compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores y 409,568 euros a dotación de la reserva de capitalización.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Aedas Homes, S.A. correspondiente al ejercicio 2019, 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 2019, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

25 de febrero de 2020

El Secretario no Consejero

D. Alfonso Benavides Grases

D. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek

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, 2019, signed by each and every one of the Directors of the company, whose names and surnames are listed below, That I give faith.

February 25th, 2020

Non-director Secretary

D. Alfonso Benavides Grases

Mr. Eduardo Edmundo D'Alessandro Cishek

D. David Martínez Montero

Mr. David Martínez Montero

D. Santiago Fernández Valbuena

Mr. Santiago Fernández Valbuena

D. Evan Andrew Carruthers

Mr. Evan Andrew Carruthers

Dña. Milagros Méndez Ureña

Ms. Milagros Méndez Ureña

D. Javier Lapastora Turpín

Mr. Javier Lapastora Turpín

D. Miguel Tembory Redondo

Mr. Miguel Tembory Redondo

Dña. Cristina Álvarez Álvarez

Ms. Cristina Álvarez Álvarez

D. Emile K. Haddad

Mr. Emile K. Haddad

**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 2019 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, 2019 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

Dña. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Ms. Milagros Méndez Ureña
Consejera

Dña. Cristina Álvarez Álvarez
Consejera

Mrs. Cristina Álvarez Álvarez
Board Member

D. Emile K. Haddid
Consejero

Mr. Emile K. Haddid
Board Member

Madrid, 25 de febrero de 2020

Madrid, February 25th, 2020

Yo, Alfonso Benavides Grases, Secretario no consejero del Consejo de Administración, certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de las personas cuyo nombre figura en la parte inferior de la firma correspondiente, siendo todos ellos miembros del Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A.

I, Alfonso Benavides Grases, Non-Board Secretary of the Board of Directors, certify the authenticity of the foregoing signatures of the persons whose name appears in the lower part of the corresponding signature, all of whom are members of the Board of Directors of Aedas Homes, S.A.

Madrid, 25 de febrero de 2020

Madrid, February 25th, 2020

D. Alfonso Benavides Grases
Secretario del Consejo de Administración

D. Alfonso Benavides Grases
Secretary of the Board of Directors